

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN

ESCUELA DE POSGRADO



**EI DERECHO DE RETRACTO Y LA REGULACIÓN NORMATIVA DE
LA COPROPIEDAD SEGÚN PERCEPCIÓN DE PROFESIONALES
DEL DERECHO - HUÁNUCO - 2017**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE MAGISTER EN DERECHO,
MENCION EN CIVIL Y COMERCIAL**

TESISTA: NELLY FONSECA LIVIAS

ASESOR: DR. ADALBERTO LUCAS CABELLO

HUÁNUCO – PERÚ

2019

DEDICATORIA

A mi familia: Aliento inacabable que me provee de fortaleza para continuar en la senda de mi superación profesional y personal.

AGRADECIMIENTO

Agradezco en primer lugar a Dios, dueño del conocimiento, inteligencia y sabiduría, por permitirme alcanzar estos logros anhelados de superación personal. Así mismo mis reconocimientos a los Docentes de la Escuela de Posgrado de la UNHEVAL, y profesionales del derecho por sus enseñanzas y motivaciones para concluir esta tesis.

RESUMEN

Esta investigación lleva por título: “El Derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según percepción de los profesionales del Derecho-Huánuco – 2017”. El propósito de la misma, es conocer la percepción de profesionales de derecho en Huánuco, respecto a la titularidad del derecho de retracto en condición de copropietarios. El tipo de investigación es explicativo, de tipo transversal, así como observacional y, prospectivo, siendo el diseño de investigación de tipo correlacional causal, en el que mediremos dos variables, el Derecho de retracto, (la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa) y la regulación normativa de la copropiedad, (cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas), siendo la población muestral de 40 profesionales de derecho en materia civil, habiéndose usado como instrumento de investigación, el cuestionario y que los resultados obtenidos se han plasmado mediante las tablas estadísticas, diagramas de barras, para luego analizarse e interpretarse los resultados de las variables, procediendo a efectuarse el análisis inferencial y contrastación de hipótesis, como la discusión de resultados y aporte de investigación, producto de todo ello se llegó a establecer que los profesionales en derecho consideran que existe una relación entre el derecho de retracto y regulación normativa de la copropiedad de personas naturales y jurídicas que pueden actuar como demandantes. En conclusión, se rechazó las hipótesis nulas (H_0), (H_{01}) y (H_{02}) y se aceptó como Hipótesis de investigación validas, las (H_1), (H_{11}), (H_{12}).

Palabras Claves: Derecho, retracto, copropiedad, norma jurídica, persona natural, persona jurídica.

ABSTRACT

This research is entitled: "The right of retraction and the normative regulation of co-ownership according to the perception of the professionals of Law- Huánuco - 2017". The purpose of this investigation, was to know the perception of law professionals in Huánuco, related to the ownership of the law of withdrawal in condition of co-owners. The type of research is explanatory, cross-sectional, as well as observational and, prospectively, and the research design of type causal correlational, in which we will measure two variables, the law of retraction, (the law gives certain people to subrogate in the place of the buyer and in all the stipulations of the contract of trading) and the normative regulation of co-ownership, (when a thing or a law belongs undivided to several people), hand the sample population of 40 law professionals in civil matters, and used as a research instrument, the questionnaire and the results obtained have been shaped by statistical tables, bar charts, to then analyze and interpret the results of the variables, proceeding to carry out the inferential analysis and testing of hypothesis, such as discussion of results and contribution of research, product of all this was reached to establish that law professionals consider that there is a relationship between the withdrawal law and regulatory regulation of co-ownership of natural and legal people that can act as claimants. In conclusion, the null hypotheses were rejected(H_0), (H_{01}) and (H_{02}) and the research hypothesis, were accepted the (H_i), (H_{i1}), (H_{i2}).

Key Words: Law, retraction, co-ownership, legal norm, natural person, legal entity.

INDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
INDICE	vi
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	3
1.1 Fundamentación del problema de investigación	3
1.2 Justificación	5
1.3 Importancia o propósito.....	5
1.4 Limitaciones	6
1.5 Formulación del problema de investigación general y específicos	7
1.6 Formulación de objetivos generales y específicos	7
1.7 Formulación de hipótesis generales y específicas	8
1.8 Variables.....	9
1.9 Operacionalización de variables	10
1.10 Definición de términos operacionales	10
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	12
2.1 Antecedentes.....	12
2.2 Bases teóricas	18
2.3 Definición de términos básicos.....	51
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA.....	59
3.1 Ámbito	59
3.2 Población muestral	59
3.3 Nivel y tipo de estudio.....	59

3.4	Diseño de investigación	60
3.5	Técnicas e instrumentos	60
3.6	Validación y confiabilidad del instrumento.....	61
3.7	Procedimiento.....	63
3.8	Tabulación	64
CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....		65
4.1	Análisis descriptivo	65
4.2	Análisis inferencial y contrastación de hipótesis.....	94
4.3	Discusión de resultados	99
4.4	Aporte de la investigación	101
CONCLUSIONES		103
RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS		104
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS		105
ANEXOS.....		108
NOTA BIOGRÁFICA.....		116

INTRODUCCIÓN

La Doctrina española reconoce dos clases de derecho de retracto: el retracto convencional (que nace de un acuerdo entre las partes de un contrato, generalmente de compraventa) y el retracto legal (la ley otorga un derecho de retracto en determinados casos o a determinadas personas), en el caso peruano nuestras normas legales reconocen únicamente al retracto legal indicando: 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. Y uno de ese tipo de personas o titulares reconocidos por el Código sustantivo, es el copropietario, que tiene derecho de retracto.

Por otro lado, la copropiedad existe cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes determinadas de la cosa, en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.

Sin embargo no existe antecedentes doctrinarios, del derecho de retracto ejercido por personas jurídicas como titulares de ese derecho, pero soy conocedora al menos de un caso judicial donde existió conflicto de este derecho ejercida por persona jurídica frente a personas naturales en calidad de copropietarios, hecho impactante para la suscrita que motivo la presente investigación, que lleva por título: “El derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según percepción de profesionales en derecho - Huánuco – 2017”.

Es así, que la presente investigación está plasmada por capítulos, en capítulo primero trata de la descripción del problema de investigación, en el segundo

capítulo se presenta el desarrollo del marco teórico, en el tercer capítulo, trata de la metodología, cuarto capítulo de los resultados y discusión, as mismo veremos los resultados y discusión y finalmente las conclusiones y recomendaciones.

La investigación se pone a disposición del Jurado Calificador a fin de que reciba la sustentación correspondiente y emita sus aportes que permitan mejorarlo de ser el caso.

La autora

CAPÍTULO I

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Fundamentación del problema de investigación

El derecho de retracto, como se conoce es el derecho preferencial o la primera opción para la adquisición de determinados bienes, que en el Derecho Civil y Procesal Civil, establece a favor de determinadas personas, habida cuenta que este derecho tiene naturaleza legal, significando ello que sólo se establece por la ley; la carencia de antecedentes en el tratamiento del derecho de retracto en las personas jurídicas y especialmente cuando existe conflicto entre personas naturales y jurídicas, me induce a realizar una investigación que permita establecer un tratamiento normativo o doctrinario para situaciones como las que se describe, de manera que se pueda regular de forma determinada o específica, el derecho de retracto que deben tener las personas jurídicas, respecto de las personas naturales o viceversa y su aplicación no quede al libre criterio de los operadores de justicia.

Tratándose de la copropiedad, el derecho de retracto o preferencial de compra está regulado específicamente en favor del copropietario, de manera que no existe duda alguna, en que, quien tenga la condición de copropietario tiene preferencia frente a un tercero en la adquisición de la participación del copropietario que decide transferirla. Sin embargo, la experiencia nos lleva a conocer que el derecho de retracto se viene aplicando en los casos de personas naturales, es decir cuando los copropietarios son personas naturales; sin embargo, la ley no distingue si

puede hablarse de copropiedad en el caso de personas naturales y personas jurídica al mismo tiempo. En principio pareciera que no existe mayor dificultad en entender que tanto personas naturales como personas jurídicas pueden ser copropietarias de un mismo bien; no obstante, ello son pocos los casos de retracto, en los cuales una persona jurídica accione respecto de una persona natural en calidad de copropietario.

Las personas jurídicas tienen un tratamiento especial, se trate de asociaciones civiles o de sociedades regidas por la Ley General de Sociedades; deben en consecuencia examinarse tanto las disposiciones del Código Civil como las de la Ley General de Sociedades y determinarse con el análisis de casos los diversos aspectos existentes en materia de copropiedad: a criterio nuestro, los derechos que tienen sobre todo las sociedades comerciales son exclusivo para los socios, y respecto de los mismos no pueden tener intervención alguna los particulares, aun cuando sean copropietarios; de otro lado existen normas que son exclusivamente aplicables a las sociedades y no a los particulares; en el caso de copropiedad no existiría reciprocidad, o igualdad de derechos, situación que es en el presente trabajo un aspecto que merece mayor investigación.

Se entiende que la actual regulación sobre todo en cuanto al derecho de retracto de los copropietarios no hace referencia alguna a la existencia de copropiedad entre personas jurídicas y naturales y ello lleva a conflictos de interpretación que merecen un tratamiento que creemos debe ser definido. Que, siendo así nos lleva a que mediante el presente trabajo podamos proponer reformas legales o en todo caso establecer una regulación normativa de modo expreso que determine el tratamiento del derecho

preferencial de compra entre una persona natural y una persona jurídica, o entre personas jurídicas.

Estimamos, entonces que esta tesis va a constituir un aporte para que en adelante pueda, de manera expresa establecerse una regulación definitiva a fin de otorgar soluciones justas.

1.2 Justificación

La razón fundamental que nos animó a realizar esta investigación es, porque la actual regulación normativa peruana, sobre todo en cuanto al derecho de retracto de los copropietarios no hace referencia alguna a la existencia de copropiedad entre personas jurídicas y naturales y/o entre personas jurídicas ello lleva a conflictos de interpretación que merecen un tratamiento que creemos debe ser definido.

1.3 Importancia o propósito

El propósito de este trabajo, es que, a través de ello, podamos proponer reformas legales o en todo caso establecer una regulación normativa de modo expreso que determine el tratamiento del derecho de retracto, como derecho preferencial de compra no solo entre personas naturales; sino también entre persona natural y una persona jurídica, o entre personas jurídicas.

Estimamos, entonces que esta tesis va a constituir un aporte para que en adelante pueda, de manera expresa establecerse una regulación definitiva a fin de otorgar soluciones justas.

1.4 Limitaciones

Las limitaciones que dificultaron la optimización de la investigación fueron:

De Fidelidad y Veracidad

La limitación más importante podría ser la fidelidad y veracidad de los datos, por tratarse de un trabajo con un componente subjetivo muy importante.

El Tamaño de la Muestra

Otra limitación la constituye el tamaño de la muestra, que se tomará a los profesionales del derecho, lo que no posibilitará generalizar los resultados obtenidos.

La Falta de Cooperación

La falta de cooperación de los colegas abogados para suministrar información o finalmente la imposibilidad de controlar los efectos perturbadores provocados por variables extrañas en la investigación.

De Información

La responsable del estudio por ajenas a su voluntad no pudo implementar una biblioteca particular, factor influyente en la calidad de la investigación.

Internos

Investigadora con poca experiencia en procesos de investigación.

Externos

Tuvimos obstáculos que eventualmente se presentaron durante el desarrollo del estudio y que escapan al control de la investigadora.

1.5 Formulación del problema de investigación general y específicos

Problema General

¿Existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, según percepción de profesionales de Derecho, Huánuco – periodo 2017?

Problemas específicos

- a) ¿Cómo es la relación del derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017?
- b) ¿Cómo es la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas naturales, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017?
- c) ¿Cómo es la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas respecto a las personas naturales y viceversa, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017?

1.6 Formulación de objetivos generales y específicos

Objetivo general

Establecer la existencia de la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017.

Objetivos específicos:

- a) Determinar la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017.
- b) Establecer la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas naturales, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017.
- c) Establecer la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas respecto a las personas naturales y viceversa, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017.

1.7 Formulación de hipótesis generales y específicas**Hipótesis general:**

Hi. Existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad entre personas jurídicas y naturales.

Ho. No existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad entre personas jurídicas y naturales.

Hipótesis específicas:

Hi₁. Existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas, según percepción de profesionales de Derecho.

Ho₁. No existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas, según percepción de profesionales de Derecho.

Hi₂. Existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas naturales, según percepción de profesionales de Derecho.

Ho₂. No Existe relación significativa entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas naturales, según percepción de profesionales de Derecho.

1.8 Variables

✓ **Variable X:**

Derecho de retracto.

✓ **Variable Y:**

Regulación normativa de la copropiedad.

1.9 Operacionalización de variables

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTOS
<p>VARIABLE INDEPENDIENTE</p> <p>Y= Derecho de retracto (VI)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Retracto convencional - Retracto legal - Titulares del Derecho de Retracto 	<ul style="list-style-type: none"> - Pacto de Retroventa Participan las partes - Carácter real - Carácter personal - El copropietario - El litigante - El propietario - El propietario del suelo y el superficiario. - Los propietarios de predios urbanos divididos materialmente en partes. - El propietario de tierras colindantes. 	<ul style="list-style-type: none"> - ¿Considera usted que el retracto otorga siempre el derecho a las personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa? - ¿Cree usted que el derecho de retracto se administra convencionalmente? - Goza del Derecho de retracto, determinadas personas taxativamente por la ley- - ¿Para usted el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en todas las estipulaciones del contrato de compraventa?? - ¿Para usted, el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en el lugar del comprador? - ¿Por su experiencia profesional considera usted que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto? - ¿Cree usted que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben en todo caso ser comprendidas en el derecho de Retracto únicamente entre personas jurídicas? - ¿Considera usted que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades no deben ser comprendidas en el derecho de Retracto con personas naturales? - ¿Ha seguido alguna vez un proceso de retracto ante el Órgano Jurisdiccional? - ¿El derecho de retracto atenta contra el derecho de libre disposición de los bienes y de la oferta y la demanda en la compra venta? - ¿Conoce usted algún caso de retracto entre personas jurídicas regidas por la ley General de Sociedades y personas naturales? - ¿Cree usted que debe modificarse el tratamiento del derecho de retracto en el Código Procesal Civil?
<p>VARIABLE DEPENDIENTE</p> <p>X = Regulación Normativa de Copropiedad (VD)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Copropiedad - Personas naturales - Personas Jurídicas 	<ul style="list-style-type: none"> - Según el Código Civil - Según Ley General de Sociedades 	<ul style="list-style-type: none"> - ¿Según su experiencia profesional considera usted que, en la copropiedad, cada condómino conserva los derechos de disposición y administración sobre el bien en proporción a su cuota? - Estando las sociedades regidas por la Ley General de sociedad, ¿Pueden ser copropietarias con personas naturales que no forman parte de la sociedad? - ¿Considera usted que es razonable el derecho preferencial de compra del copropietario frente a terceros? - ¿En criterio suyo, existe igualdad de trato entre los socios de una sociedad comercial frente a quienes no son socios, pero sí copropietarios? - Apelando a su experiencia considera que ¿Las azoteas de la propiedad horizontal se encuentran en copropiedad? - ¿Puede aplicarse las normas de la copropiedad al régimen patrimonial de la persona jurídica? - ¿El fondo común de una asociación puede ser entendido como copropiedad - ¿Puede indemnizarse por exclusión en la copropiedad si el bien es usado parcialmente? - ¿Puede solicitarse administración judicial en el caso de copropiedad? - ¿Se necesita la intervención de todos los copropietarios para la declaratoria de fábrica? - ¿El beneficio de reducción de la base imponible del impuesto predial es aplicable también a los copropietarios? - ¿El copropietario puede interponer demanda de desalojo?

FUENTE: elaboración propia.

1.10 Definición de términos operacionales

Derecho de Retracto. - Es el derecho preferencial para adquirir un bien inmueble, y subrogarse al comprador en todas las estipulaciones del contrato de compra venta y que la Ley señala, que personas tienen ese derecho.

Regulación Normativa de Copropiedad. - El Código Civil, hace referencia a la copropiedad en aquellas situaciones en que un bien no está materialmente dividido, en consecuencia, el derecho real de propiedad, pertenece en cuotas ideales a dos o más personas, las que no tienen derecho específico sobre un área o espacio físico determinado del bien y no hay derechos contrapuestos, sino que lo ejercen sobre la totalidad del bien en cuotas partes distinguibles.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes

✓ **A nivel Nacional**

QUISPE AYUQUE, Jhimy Kevelyn, (2015), en su tesis 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*", realizado en la Universidad Nacional de Huancavelica, quien llego a optar el título de abogado y de sus conclusiones resaltan las siguientes:

1. 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.
2. 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 los jueces hacen e mención en un 100% que los titulares de dicho desconocen dicha institución jurídica, también queda corroborado con los abogados al mencionar e un 100% que los titulares de dicho derecho de retracto desconocen el retracto, para el 66.7% de los abogados mencionan que se debe a la ley de la oferta y la demanda.

3. Los niveles de conocimiento sobre la Institución Jurídica de Retracto en los jueces son buenos, en los Abogados Litigantes es regular y en los Titulares del Derecho de retracto es bajo. (Quispe Ayuque, 2015)

LIVIA SOTO, Yesenia (2017), en su Tesis denominada "*Los efectos jurídicos del Derecho de Retracto en los contratantes de la ciudad de Huancayo 2017*", sustentada en la Universidad Peruana los Andes, para optar el título de abogada, entre sus conclusiones resaltan:

1. 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.
2. Considero que el término de derecho de retracto, es empleado en su primer sentido, cuando nos encontramos ante un contrato de compraventa celebrado entre el propietario de un bien y un comprador, y, además, un tercero goza potencialmente del derecho de retracto sobre el bien materia del contrato.
3. Se ha impuesto al legislador limitaciones como respuesta a su naturaleza excepcional y a los perjuicios que representa para la libre comercialidad y la contratación. (Livia Soto, 2017).

Fabián Novak T , en su tesis titulada "*El Derecho de Retracto en el Código Civil Peruano de 1984*", sustentada en la Pontificia la Universidad Católica del Perú, el 3 de enero de 1991, donde, sostiene que el plazo del retracto debe entenderse como uno de caducidad, en discrepancia con algunos autores nacionales; plantea también, en clara discrepancia con la doctrina mayoritaria y con la Exposición de Motivos Oficial del Derecho de Retracto, que el aviso de la transferencia del bien al retrayente debe ser efectuado por el vendedor, y no por el comprador, ni por ambos; postula

asimismo, una modificación integral del artículo 1596 del Código Civil, y explica los motivos que justificarían la modificación del artículo 1597 del mismo cuerpo de leyes. Así mismo estudia cada uno de los contratos en los cuales es factible el ejercicio del retracto, analizando en el caso específico de la compraventa, diversos supuestos como la venta ineficaz, la venta nula, la venta anulable, la promesa de venta, la venta con pacto de retro, la venta sujeta a condición suspensiva, la venta a plazos y otros. Sostiene que el retracto sólo es posible de ser ejercitado en los contratos onerosos, y su improcedencia en el contrato oneroso de renta vitalicia y en las mal llamadas ventas por expropiación forzosa. Analiza extensamente la posibilidad de ejercitar el retracto en el contrato de permuta de cosas genéricas, llegando a la conclusión de que ni por la redacción del artículo 1593, ni por la remisión al 1603, es posible tal ejercicio; razón por la cual concluye en la necesidad de modificar el primer artículo mencionado, permitiendo que este derecho pueda ser ejercitado respecto a toda transmisión onerosa que admita la sustitución. De igual forma, critica el carácter forzoso de la garantía exigida por el artículo 1598, proponiendo su modificación por una garantía de carácter voluntario pendiente de la voluntad del vendedor. Así mismo se avoca al estudio de cada uno de los retractos legislados en el actual Código. Entre las propuestas más saltantes, destacan la de suprimir el retracto en favor del arrendatario, al atentar contra el desarrollo de una economía inmobiliaria; la de comprender a los coherederos dentro del retracto de condóminos pese a la distinción que la doctrina formula entre condóminos y comuneros; la de entender por coherederos, para efectos del retracto, a los coherederos propiamente dichos, a los legatarios a título universal y a los legatarios universales; la de

postular tres situaciones de excepción en las cuales, a criterio del autor, no debería ser procedente el retracto en favor del litigante; el establecer luego de un análisis minucioso, que el retracto en favor del usufructuario se circunscribe básicamente al usufructo testamentario, al no ser posible ser ejercitado en el usufructo legal en favor de los padres, ni ser comúnmente utilizado en el usufructo convencional. Sostiene también la imposibilidad de ejercitar el retracto en el caso del usufructo imperfecto o cuasiusufructo. Discrepa con el legislador al afirmar que el retracto consagrado por el artículo 1599 en su inciso 6, no logra el propósito para el cual fue legislado; esto es, extinguir la servidumbre, ya que ésta, sostiene, es un gravamen real que subsiste a cualquier transferencia y donde la confusión no es causal de extinción. Finalmente, propone la modificación del inciso 6 del artículo 1599 del Código Civil y, asimismo, plantea una reformulación integral del orden de los siete incisos del mismo artículo, justificando un nuevo orden de preferencia entre retrayentes. (Revistas-PUCP, 1991).

✓ **A nivel internacional:**

DIMAS SAMPAYO NOGUER, (1999), en su tesis “El Derecho de retracto por causa de la cesión litigiosa”, sustentada en la Universidad Pontificia Universidad Javeriana, república de Colombia para optar el título de abogado, entre sus conclusiones destacan:

1. Los jueces del país, no han venido aplicando certeramente el instituto jurídico del derecho de retracto, ora porque consideran que una vez proferida la sentencia el derecho dejó de ser litigioso para convertirse en derecho cierto, dejando de lado la innegable realidad comercial de que lo que se cede es el objeto incierto de la litis y no la relación sustancial o material que se debate la cual va comprendida en aquel y

no al revés, y que la litis no termina con la sentencia sino que con ella termina es el proceso distinto del ejecutivo, desnaturalizando por tanto la cesión, o porque presentándose la cesión litigiosa dentro del proceso consideran que lo que se cede es un crédito personal por tratarse por ejemplo de proceso ejecutivo en donde el demandado no ha propuesto excepciones, o de concurso en donde no se han objetado los créditos reclamados, y que en consecuencia, la cesión debe gobernarse por los artículos 1959 al 1966 del Código Civil, etc., etc., y que por tanto no procede el ejercicio del derecho de retracto, lo que comporta o apareja, el desperdiciar una valiosa oportunidad para ponerle fin al proceso, si hay lugar a ello porque la contraparte cedida haya adquirido o esté en capacidad o le convenga retraer para sí el negocio de cesión que comporte la totalidad del derecho debatido, en forma activa o pasiva. (Sampayo Noriega, 1999)

JUARES MORENO, JOSE ALEJANDRO (2015), *en su tesis titulado: "La copropiedad y la propiedad horizontal y su análisis en el derecho comparado de Centroamérica, México, Argentina Y España"*, sustentada en la Universidad Rafael Sandivar, Facultad de Ciencia Jurídicas y Sociales, para optar el título de abogado y notario y el grado académico de licenciado en ciencias jurídicas y sociales. Guatemala de la asunción, diciembre de 2015. Entre sus conclusiones destacan la siguiente:

1. Posterior al análisis de la legislación comparada se determinó que España, México, Argentina y Centroamérica, exceptuando a Guatemala, poseen una norma específica además de sus códigos civiles que regula la copropiedad y la propiedad horizontal; como

consecuencia del aumento de población que obliga a que en estos países se incrementen las construcciones en forma de edificios.

2. La legislación de Guatemala en cuanto a la forma de regular los derechos reales de copropiedad y propiedad horizontal, se diferencia de los demás países objeto de estudio, en que no posee una normativa específica que regule a la copropiedad y propiedad Horizontal. En este sentido Guatemala únicamente regula a estos derechos reales en su código civil, como formas especiales del derecho de propiedad, dejando un gran vacío sobre todo en la organización y estructura de la propiedad horizontal.
3. Desde la antigüedad la definición del derecho real de copropiedad continúa correspondiendo al derecho que ejercen a título de dueño más de una sola persona. Sin embargo, los derechos y obligaciones a lo largo del tiempo han tenido variantes como las normas que establecen su naturaleza jurídica en donde una teoría regula la copropiedad por cuotas ideales y la otra regula la copropiedad como una propiedad cuya división no es viable.
4. La propiedad horizontal corresponde a un derecho real cuya regulación es relativamente nueva por ser hasta en la actualidad que aparece regulado en los códigos civiles de los países objeto de estudio así como en cuerpos legales específicos que incluyen a detalle todas las modalidades, eventualidades de este derecho real, forma de constitución y órganos que lo componen. (Juarez Moreno, 2015).

2.2 Bases teóricas

Se desarrolla el tratamiento doctrinario del derecho de Retracto, sus antecedentes históricos, la introducción en la legislación civil peruana, su regulación en el Código Procesal Civil.

2.1.1 Antecedentes Históricos

Para tener una cabal concepción de la institución del retracto conviene conocer sus antecedentes.

El retracto legal tiene su origen en el Antiguo Testamento, en Levítico capítulo 25, verso 23, *“La tierra no se venderá a perpetuidad porque la tierra mía es; pues vosotros forasteros y extranjeros sois para conmigo”*. Verso 24, *“Por tanto, en toda la tierra de vuestra posesión otorgaréis rescate a la tierra”*. Verso 25, *“Cuando tu hermano empobreciere, y vendiere algo de su posesión, entonces su pariente más próximo vendrá y rescatará lo que su hermano hubiere vendido”*. Verso 29 *“El varón que vendiere casa de habitación en ciudad amurallada, tendrá facultad de redimirla hasta el término de un año desde la venta, un año será el término de poderse redimir”* (Casiodoro de Reina (1569), 1960).

Sin embargo, el retracto legal no fue conocido en el Derecho romano, debido a que uno de sus principios cardinales entroncados a la concepción absolutista de la propiedad era precisamente el de la máxima libertad en la compraventa. El retracto legal, o *iusprothomiseos*, obtuvo gran difusión en el Derecho intermedio, especialmente en algunas regiones de España, Francia e Italia, siendo objeto de numerosos estudios. Posteriormente Pothier en su *“Tratado de retractos”*, dice: *“El derecho de retracto no es otra cosa que el derecho de hacerse suya la*

compra de otro y de constituirse comprador en su lugar". (Pothier, 1883). Concepción que hasta nuestros días sigue siendo válida.

En la Edad Media es posible advertir la presencia del retracto gentilicio, orientado a la preservación de la unidad familiar, y que era entendido como "la preferencia que concede la ley a los parientes del vendedor de una finca, comprendidos entre el abuelo y el primo hermano si los bienes proceden de abolorio o de patrimonio, o entre los hijos y nietos solamente si los bienes son conquistados, para subrogarse en lugar del comprador abonando el mismo precio que éste y aceptando las demás condiciones del contrato (Barber Carcamo, 1991).

En España, donde el retracto gentilicio tuvo recepción en la mayor parte de la legislación de la época medieval, la codificación del siglo XIX, inspirada en ideas liberales ajenas a cualquier tipo de limitaciones a la propiedad, no incluyó en el Código Civil al retracto gentilicio; sin embargo, subsiste aún en algunos territorios como Navarra, Aragón y País Vasco, lugares donde las concepciones tradicionales mantienen aún vigencia.

Entre nosotros, el Código Civil de 1852 definía el retracto como el derecho concedido por la ley a determinadas personas, expresamente enumeradas, de sustituirse en lugar del comprador, tomando para sí la cosa por el precio y las condiciones en que ésta fue transferida. El Código de 1936 no definió el retracto, limitándose a decir que no procede sino en los casos de venta o adjudicación en pago.

2.1.2 Tratamiento Doctrinario

Derecho de retracto

En el presente artículo el doctor Manuel de la Puente y Lavalle analiza los aspectos más saltantes del derecho de retracto, institución que se

describe en el artículo 1592 de nuestro Código Civil, según el cual 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. Es así que el autor analiza las diferentes teorías que, sobre la naturaleza jurídica, nomenclatura o carácter del derecho de retracto ha elaborado la doctrina, incidiendo especialmente en los diversos supuestos de aplicación que prevé nuestro Código Civil para dicho derecho. El artículo 1592 del Código Civil establece lo siguiente: «Artículo 1592.- El derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. El retrayente debe reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. Es improcedente el retracto en las ventas hechas por remate público». La definición contenida en este artículo es bastante completa pues destaca las siguientes características del derecho de retracto: 1. Es un derecho otorgado por la ley; no puede crearse convencionalmente; 2. Sólo gozan del derecho determinadas personas, señaladas taxativamente por la ley; 3. El derecho consiste en la subrogación de estas personas en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa; 4. Quien ejerce el retracto debe reembolsar al comprador los conceptos indicados en el segundo párrafo del artículo. (De la Puente y Lavalle)

Retracto, tal como dice Manresa (Manresa y Navarro, 1967), es «un derecho que tiende a convertir en verdadero adquirente a aquel a quien el retracto le corresponde. Salvo en lo que se refiere a la diferencia de persona, no trata de introducir alteración ninguna en las condiciones

estipuladas; la voluntad del que retrae carece de eficacia jurídica para influir en las condiciones de la adquisición; estas condiciones están ya fijadas por el comprador y el vendedor; al retrayente toca respetarlas y cumplirlas en lo que le afecta; con vista de ellas determinará si hace o no uso del retracto; y si a ello se decide, ya sabe que el pacto está hecho y que es una ley a la cual tiene que someterse». La ley crea el derecho de retracto y lo pone a disposición del retrayente, que es un tercero calificado, correspondiendo a éste activar o no tal derecho en su favor cuando el propietario del bien proceda a enajenarlo. Si el retrayente se decide a hacerlo se coloca en el lugar del comprador en el previo contrato de compraventa, sin que se modifiquen las estipulaciones de este contrato, salvo en lo relativo al cambio de personas. *Bigio* (Bigio Chrem, 1990) dice, con razón, que el retracto no limita el derecho de disposición del enajenante sino el derecho de propiedad de quien lo adquiere por compraventa. Fundamenta su opinión en que el propietario del bien ejercita libremente su legítimo derecho de transferir su propiedad a un tercero que adquiere la calidad de comprador. Sólo después de adquirido el derecho a la propiedad por el comprador, este derecho se ve afectado por el ejercicio del derecho de retracto por parte del retrayente, cuyo efecto es la subrogación del comprador por el retrayente. Piensa *Albaladejo* (Albaladejo Garcia M. , 1958) que establecer esta secuencia constituye, en el fondo, ganas de hacer y deshacer, ya que si, en definitiva, se concede a alguien el derecho de adquisición respecto de cierta cosa, parece preferible que no tenga que esperar a que ésta se haya enajenado, para entonces reclamarla, sino concederle la facultad (y establecer las oportunas disposiciones para que tenga efectividad) de que

pueda hacérsela transmitir antes que aquél a quien se proyectaba enajenarla. Esta opinión, si bien descansa en una razón de orden práctico, desconoce la naturaleza jurídica del retracto, pues siendo un derecho de subrogación se requiere que el comprador adquiera el bien para que después el retrayente ocupe su lugar en el contrato de compraventa. Si el retrayente pudiera adquirir el bien directamente del propietario, se trataría de un derecho similar al de tanteo o de preferencia y no de un derecho de retracto.

La Doctrina Jurídica ha distinguido entre el denominado retracto convencional y retracto legal, así como también entre este último y el tanteo preferencial.

Retracto Convencional

Esta figura se conoce también en la doctrina como el “pacto de retroventa”, que en el caso peruano está regulado en el artículo 1586 del CC, y por el cual en mérito al acuerdo entre las partes en un contrato en forma unilateral en cualquier momento y sin necesidad de declaración judicial, dentro de los plazos máximos establecidos en el artículo 1588 del CC, según se trate de bien mueble o inmueble, o dentro del plazo acordado por las partes, que no pueden ser mayor al señalado en la Ley. El pacto de retroventa es denominando en otras latitudes como el pacto de recompra o pacto de rescate (Derecho Francés), rescate convencional (Derecho Italiano) y retracto convencional o venta a carta de gracia (Derecho español). En este caso el ejercicio del pacto produce precisamente el efecto que la denominación sugiere, es decir la “retroventa” o “re” “tracto” derivado este último de las voces latinas *re* (torno) y *tractus* (movimiento), lo que implica un regreso a la situación

anterior, ya que el vendedor que ejerce el derecho que el pacto le otorga, retorna o recupera la propiedad del mismo bien que anteriormente había vendido. De suyo se advierte que en esta situación siempre participan las mismas partes: vendedor y comprador y no interviene ningún tercero.

El Retracto legal

Es un derecho que la Ley otorga a ciertas personas, en situaciones, para subrogarse en el lugar del comprador en un contrato de compra venta, asumiendo todas las estipulaciones pactadas originalmente en ese contrato; tal como se desprende de la regulación contenida en el artículo 1592 del CC. Al respecto *León Barandiran* (1992, p.128) ha precisado que esta figura hace que un tercero, extraño al negocio jurídico que se ha realizado, se sustituya al comprador adquiriendo la cosa vendida, pagando a dicho comprador lo que este a su vez pago al vendedor, obrando tal situación por ministerio de la ley y no dependiendo del contrato mismo de compra venta al que el retracto legal accede. Por regla general el retracto legal opera solo en el caso de la compraventa y la dación en pago (artículo 1592 y 1593) del CC.) aunque también se sostiene que podría aplicarse a la permuta en virtud a la remisión que hace el artículo 1603 del CC. (Muro Rojo, Código Procesal Civil Comentado, 2016).

Caracteres del Retracto

Se discute vivamente si el derecho de retracto es de carácter real o personal

Sostiene Diego (Castillo Freyre, Tentaciones Académicas., 1998) que el tanteo y el retracto son derechos reales limitativos del dominio, pero de adquisición. Se entiende por derechos reales de adquisición aquellos que

facultan a su titular para adquirir la propiedad de una cosa determinada (Diego, 1978).

Según Albaladejo, 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. En ellos, siendo derechos reales, el poder directo e inmediato que otorgan sobre la cosa ajena: 1º. Limita el señorío del dueño de ésta, en cuanto que le quita la libertad (que tendría sin el derecho de adquisición del otro) de enajenarla a quien quiera. 2º. Siendo tal derecho un gravamen sobre la cosa, que la sigue y pesa sobre ella, esté en poder de quien esté, faculta al titular para obtener la adquisición de la misma, no sólo mientras es del primer dueño (o sea, no sólo frente a éste), sino frente a cualquiera; de forma que puede perseguir la cosa en manos de toda otra persona que la haya adquirido, y exigirle que se la transmita (Albaladejo Garcia M.).

Volviendo a la discusión sobre el carácter del derecho de retracto, puede decirse que las opiniones están bastante divididas. Como se ha visto, Diego, Espín, Albaladejo y García Cantero, fieles a su concepción de los derechos reales de adquisición, otorgan carácter real al derecho de retracto. Asimismo *Colin y Capitant* (Colin, 1955) opinan que la acción de retracto, en todos los casos en los que la ley la establece, es de carácter real, como creada por la ley sobre la cosa misma, y con una finalidad que afecta al interés social. Por su parte *CastánTobeñas* considera que hay que reconocer el carácter real de la acción de retracto, pues si bien el artículo 1521 del Código Civil español no sea muy expresivo acerca de este punto, el artículo 37, número 3º. de la Ley Hipotecaria, al exceptuar de la regla general del párrafo 1º. (Según el cual no se dan contra tercero

hipotecario las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias), las acciones de «retracto legal en los casos y términos que las leyes establecen», ha venido a dar plena efectividad al derecho de retracto y permite proclamar su naturaleza real. De otro lado, *Ghestin y Desche*, consideran que el derecho de retracto es de naturaleza personal y no real, porque es el derecho de contratos el que recoge, a título exclusivo, dicho derecho. Si bien tiene por objeto una cosa, mueble o inmueble, él no está atado a la cosa.

Conforme lo señala la Doctrina y según lo establece el artículo 1592 y siguientes del Código Civil, los principales caracteres del retracto son:

- Es un derecho exclusivamente de la ley, a favor de determinadas personas, que se encuentran en determinadas situaciones jurídicas taxativamente previstas, en los artículos 1592 y 1599 del CC.
- Opera respecto de un acto jurídico ya celebrado, sea compra venta dación en pago o permuta y no respecto de una mera o simple oferta. (ver artículos 1592, 1593 y 1603 del CC.).
- Tiene efecto subrogatorio, habida cuenta que el retrayente, quien ejerce el retracto, se coloca en la posición y asume todas las obligaciones del comprador o adquirente, y este sale de la relación jurídica original, la cual continúa sin él (ver primer párrafo del artículo 1592 del CC.).
- Para efectos de la subrogación, el retrayente debe pagar al comprador o adquirente el precio que este a su turno pagó al vendedor, así como reembolsarle los demás conceptos en que aquel haya incurrido: tributos, gastos e interés, si lo hubo (ver artículo 1592).

- Se ejerce en el caso de los actos antes señalados (compra venta, dación en pago y permuta) cuyo objeto sean bienes inmuebles o muebles inscritos en el registro (ver Art. 1594 del CC.).
- Es un Derecho irrenunciable e intrasmisible por acto entre vivos (ver artículo 1595 del CC).
- Debe ejercerse dentro del plazo máximo de treinta días contados a partir de la comunicación efectuada a la persona que goza de este derecho, salvo que haya conocido la transferencia por medio distinto, en cuyo caso el plazo se cuenta desde la fecha de tal conocimiento (ver arts. 1596 y 1597 del CC.).

El Derecho de Retracto y el Derecho de Tanteo o preferencia

El Derecho de Retracto y el derecho de Tanteo o preferencia son dos instituciones diferentes. Con relación al derecho de tanteo, artículo 989° del Código Civil establece lo siguiente: *“Los copropietarios tienen el derecho de preferencia para evitar la subasta de que se trata en el artículo 988 y adquirir su propiedad, pagando en dinero el precio de tasación en las partes que correspondan a los demás copartícipes”*. El Derecho de Tanteo se dirige contra el copropietario, que pretende vender, mientras que el derecho de retracto se dirige contra el comprador; El derecho de tanteos previo a la transferencia, mientras que el derecho de retracto es posterior a la enajenación. (Torres Vaquez, 2016).

Titulares del Derecho de Retracto según el Código Civil

El artículo 1599 del Código Civil establece lo siguiente: «Artículo 1599.- Tienen derecho de retracto:

- *El arrendatario*, conforme a la ley de la materia (**este inciso ha sido derogado por la Primera Disposición Final del Decreto Legislativo 757, el 13/11/1991**).
- *El copropietario*, en la venta a tercero de las porciones indivisas.
- *El litigante*, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente.
- *El propietario*, en la venta del usufructo y a la inversa.
- *El propietario del suelo y el superficiario*, en la venta de sus respectivos derechos.
- *Los propietarios de predios urbanos divididos materialmente en partes*, que no puedan ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbres o a servicios que disminuyan su valor.
- *El propietario de la tierra colindante*, cuando se trata de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de la unidad agrícola o ganadera mínima respectiva, o cuando aquélla y ésta reunidas no excedan de dicha unidad».

2.2.3. La Regulación del Retracto en el Código Procesal Civil

El Asunto contencioso del retracto se tramita mediante el proceso abreviado, según lo dispuesto por el artículo 486 del Código Procesal Civil. Y tiene por finalidad revocar un acto voluntariamente cumplido, con el fin de destruir sus efectos. Su característica Principal es la de sustituir a un adquirente, siendo una facultad de la cual gozan determinadas personas fijadas por la ley (Art. 1599 CC) de subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador en circunstancias especiales. (Monroy Galvez, 2013)

Que los artículos del 495 al 503 del CPC se aplican solo para el retracto legal -no para el retracto convencional-, es decir aquel que desee iniciar el proceso es el que debe estar legitimado para hacerlo conforme al artículo 1599 del CC.

La premisa para iniciar tal derecho es el acto de compraventa, dación en pago o permuta que deben haberse celebrado (acto de transferencia) pues de otra manera no podría operar la subrogación del retrayente en el lugar del comprador o adquiriente.

La demanda de retracto debe contener los siguientes requisitos:

- Los contemplados en los artículos 424 (requisitos de demanda) y 425 (anexos de demanda) del Código Procesal Civil.
- Debe tener como anexo el certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el vendedor del bien, tributo y los gastos pagados por el comprador y los intereses devengados - de haberlos-. En el supuesto que el retrayente desconociera el monto del precio pagado o debido por el adquiriente originario, tendrá que ofrecer hacer el respectivo depósito u otorgar la garantía a que hubiera lugar antes de que transcurran dos días de conocer la suma por la cual se dispuso el bien. La carga de la prueba referida al conocimiento de la transferencia por parte del retrayente recae conforme al artículo 501 del CPC, en los demandados (vendedor del bien y comprador originario).
- Eventualmente el demandante tendrá que otorgar garantía suficiente a criterio del Juez siempre que en la transferencia se haya concedido algún plazo para la cancelación del saldo. (Hinostroza Minguez, Código Procesal Civil, 1997)

- Finalmente, cabe agregar que nada obsta para que, en los supuestos referidos, el retrayente anexe el certificado de depósito por el total del precio, si así lo desea, aun cuando el comprador o adquirente solo haya abonado en parte del precio y quedara un saldo pendiente o cuotas de pago futuros.

La demanda será declarada improcedente cuando:

1. Se interponer fuera del plazo de 30 días naturales computados a partir del conocimiento de la transferencia será declarada improcedente (Art. 497 del CPC y 1596 del CC).
2. No se anexa con el certificado de depósito de la contraprestación, los tributos y los gastos pagados por el adquirente y en su caso, los intereses debidos a este y que se hubieran devengado (Art. 495 del CPC).
3. Si el demandante expresa que desconoce la prestación pagada por el adquirente y no ofrece hacer el depósito u otorgar la garantía, según el caso, dentro del segundo día de su conocimiento (Art.498 CPC). (Torres Vaquez, 2016)

En cuanto a los requisitos de la contestación de la demanda, cabe señalar que además de los indicados en el artículo 424 del CPC, constituye uno especial el indicar en la contestación ya sea el precio del bien enajenado (en caso que el retrayente indico su desconocimiento) o afirmar que el accionante si conocía de la transferencia por haber sido comunicada. Esto debe ser probada indudablemente por vendedor o el adquirente originario.

Los titulares del derecho de retracto, son el mismo que **tiene legitimidad activa** para demandar conformé al artículo 1599 del CC.

Si producida la enajenación hubiera concurrencia de titulares del derecho de retracto, el orden de preferencia es el señalado en el artículo 1599 del CC.

Por su parte la legitimidad pasiva en el proceso de retracto la tiene tanto el enajenante como el adquirente. Necesariamente el retrayente deberá demandar a ambos.

El proceso de retracto solo puede terminar con las resoluciones que declaran fundada una excepción, una defensa previa, la invalidez de la relación jurídica procesal con carácter de insubsanable, así como la sentencia misma, entre otras, si no que existe una forma especial de conclusión que puede darse en cualquier estado del proceso. Nos estamos refiriendo al hecho de acreditarse que el demandante conocía el precio pagado, o debido de la transferencia o estaba en razonable aptitud de no ignorarlo, habiendo indicado en su escrito de demanda desconocerlo. En este caso el Juez declara la conclusión del proceso, estando facultado además para imponer al retrayente una multa no menor de veinte ni mayor de cuarenta URP sin perjuicio de costas y costos del proceso (Art. 502 del CPC). De esta manera se pretende castigar la temeridad y malicia del accionante que incumplió sus deberes de veracidad, probidad, lealtad y buena fe.

Al no estar de acuerdo el retrayente con la resolución aludida podrá interponer recurso de apelación, las que serán concedidas con efecto suspensivo.

Así mismo es preciso anotar que si hay diversidad en los títulos de dos o más que tengan derecho de retracto, procede la acumulación sucesiva de los procesos (Art. 503 del CPC)

Efectos del retracto

Carlos Álvarez Martínez asevera que concurre los siguientes:

- a) Eliminación del adquirente de quien se retrae, con efectos retroactivos, haciendo desaparecer su titularidad dominical, sin dejar rastro, para el tracto sucesivo de la finca retraída. Su situación posesoria intermedia (*possesio bona fide*) es, sin embargo, susceptible de generar derechos (por razones de fruto, expensas, etc.) y de producir responsabilidades (singularmente por dolo o culpa).
- b) Extinción de actos dispositivos intermedios (por enajenación o por constitución de derechos reales sobre la finca) que hubiera podido llevar a cabo el adquirente eliminando los que se entiendan efectuados a *non domino*, sin posible amparo en la fe pública registral. En consecuencia, de este efecto, las cosas se restituyen a su estado primitivo, reflejándose la resolución de derecho dominical del adquirente en la extinción de cuantos derechos reales se hubieran constituido con sustento en aquel desaparecido derecho de propiedad, cuya caída les arrastra por el conocido principio *Resoluto iure dantis, resolvitur usaccipientis*. La publicidad del mandato legal hace inútiles las garantías del Registro, que por eso no entran en juego.
- c) Adquisición dominical del retrayente retrotraída al momento en que se celebró la transmisión sobre que actúa el retracto por sucesión derivada no del adquirente eliminado, sino del primitivo transmitente, que asume la obligación de garantía o saneamiento para con el que retrae en iguales términos que se engendraran en el contrato originario. El retrayente deviene, pues, en propietario de la cosa retraída, como si hubiera sido adquirente de ella, con cuantos

derechos se derivan o pudieran derivar de aquella transmisión en que se interfiere tal como hayan sido modelados por el negocio que la efectuó o tal como hayan sido añadidos o rectificadas pro la voluntad de sus iniciales suscriptores con anterioridad del momento en que surja la acción retractual. Ha de tenerse presente, pues, que para el retrayente ese contrato inicial viene en cierto modo, a actuar como si fuera un contrato de adhesión con las proyecciones que ello pueda significar al ser interpretado. Y no se olvide que la situación que nos ocupa nada tiene que ver con la institución de antiguo conocida en el Derecho alemán, de la llamada adquisición derivada de no titular, porque (...) el retrayente no trae causa del adquirente a quien subroga, ni este puede estimarse tampoco carente de titularidad hasta el retracto prospera.

- d) Subsistencia del mismo negocio jurídico transmisivo que originó el retracto para todo lo que aun este pendiente de cumplimiento, asumiendo el retrayente cuantas titularidades en el nacieron y cuyo contenido no se haya agotado, para hacerlas valer como derechos o para cumplirlas como obligaciones, frente al transmitente primitivo, con toda la extensión o alcance que correspondía al adquirente sustituido. Se exceptúan las obligaciones contractuales de tipo personalísimo (...).
- e) Abono de los gastos del contrato, de cualquier otro pago legítimo hecho para la venta y de los necesarios o útiles invertidos en la cosa que se retrae (...).

- f) Extinción de derechos por confusión o concurrencia de titularidades en los casos en que el retracto se ejercite por arrendatario, usufructuario, enfiteuta, etc.

Retracto en caso de enajenaciones sucesiva

Cuando se hayan efectuado dos o más enajenaciones antes de que expire el plazo para ejercitar el retracto, este derecho se refiere a la primera enajenación solo por el precio, tributos, gastos e intereses de la misma. Quedan sin efecto las otras enajenaciones. Así lo establece el artículo 1601 del Código Civil. (Hinostroza Minguez, 2017)

2.2.4 Regulación normativa de la copropiedad

Copropiedad

La Copropiedad es el dominio de una cosa tenida en común por varias personas, que su estatuto jurídico lo encontramos al tratar del condominio que alude a un conjunto de derechos y obligaciones dentro de los cuales se encuentra el derecho que tiene el condominio de servirse de las cosas comunes según su naturaleza, sin perjuicio de los otros dueños y sin impedirles a ellos derecho similar; así mismo establece la obligación de no impedir a los co dueños ejerzan sus derechos. (Cas.N°2709-2000-Lima).

El Código Civil Peruano, la define en su artículo 969, indicando: *“Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”* (Torres Vasquez, Código Civil Peruano, 2017).

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas. Para poder entender este concepto, es necesario conocer lo que significa la palabra pro indiviso, su significado es que no hay división material de las partes, ya que es un término latino – jurídico.

Es por ello que cuando hay copropiedad, la cosa o el derecho pertenece a varias personas, pero no se puede decir cual parte específica corresponde a cada uno, pues la cosa o el derecho en cuestión pertenece a todos, si división material de las partes. Tomando en cuenta el concepto que nos dice Rojina Villegas, *“la copropiedad existe cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.”* (Rojina Villegas, 2008). La parte alícuota es aquella que se divide en partes iguales del número de personas que son copropietarias.

En ese sentido la copropiedad es un derecho real autónomo sobre un bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales), que mediante asignación de cuotas ideales que representan la participación de cada quien en la cotitularidad del mismo, coexisten dos tipos de esferas de actuación, una atribuida de manera individual a cada copropietario y la otra de manera colectiva, referida a todos los copropietarios quienes se entienden vinculados en su actividad para la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes o, por lo menos mayoritarias del conjunto, siendo el parámetro ordinario de esa concurrencia y de esas decisiones el valor de las participaciones que a cada quien corresponde (Casación, 2016).

La Copropiedad se Caracteriza:

1. Por la existencia de una pluralidad de sujetos;
2. La unidad de Objeto;

3. Ninguno de los condominios tiene una parte materializada del bien;
4. Recae sobre bienes materiales, muebles o inmuebles.

Para realizar cualquier acto material o jurídico sobre todo el bien se requiere el consentimiento de todos los copropietarios, en cambio sobre la parte alícuota cada copropietario puede obrar por cuenta propia. Por ejemplo, para vender el bien común se requiere que preste su consentimiento todos los copropietarios; uno de ellos solamente podrá vender su cuota-parte, lo que también se denomina acciones y derechos.

Así como lo precisa el artículo 970 del Código Civil, las cuotas de los copropietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario. El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas está en proporción a sus cuotas respectivas.

En cuanto a la Decisiones del bien común.

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlos en comodato o introducir modificaciones en el.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate decide el Juez por vía incidental. (así lo prescribe el artículo 971 del Código Civil).

Administración por un copropietario.

Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o Judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas. En este caso las Obligaciones del Administrador serán de las del administrador judicial. Sus servicios serán

retribuidos con las partes de la utilidad, fijada por el Juez y observando el trámite de los incidentes. (artículo 973 del Código Civil).

Derecho de uso del bien común

Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás. El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes. (Artículo 974 del Código Civil).

Compensación a los demás copropietarios

El copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731. (Artículo 975 del Código Civil).

Derecho de disfruten y reembolso de los provechos

El derecho de disfrutar corresponde a cada copropietario. Estos están obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien. (artículo 976 del Código Civil).

Disposición de la cuota ideal y sus frutos

Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos. (artículo 977 del Código Civil).

Condicionabilidad de la validez de actos de propiedad exclusiva

Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto. (artículo 978 del Código Civil).

Reivindicación y defensa del bien común

Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley. (artículo 979 del Código Civil).

Mejoras necesarias y útiles en la copropiedad

Las mejoras necesarias y útiles pertenecen a todos los copropietarios, con la obligación de responder proporcionalmente por los gastos. (artículo 980 del Código Civil).

Gastos de conservación y cargas del bien común

Todos los copropietarios están obligados a concurrir, en proporción a su parte, a los gastos de conservación y al pago de los tributos, cargas y gravámenes que afecten al bien común (artículo 981 del Código Civil).

Saneamiento por evicción del bien común

Los copropietarios están recíprocamente obligados al saneamiento en caso de evicción, en proporción a la parte de cada uno. (así lo prescribe el artículo 982 del Código Civil).

Partición

Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican (artículo 983 del C.C.).

Obligatoriedad de la partición

Los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida, salvo los casos de indivisión forzosa, de acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición. (artículo 984 del C.C.).

Imprescriptibilidad de la acción de partición

La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. (artículo985 del C.C.).

Partición convencional

Los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime. La partición convencional puede ser hecha también mediante sorteo. (artículo986 del C.C.).

Partición convencional especial

Si alguno de los copropietarios es una persona contemplada en el artículo 43 o 44 del Código Civil o ha sido declarado ausente, la partición convencional se somete a aprobación judicial, acompañando a la solicitud tasación de los bienes por tercero, con firma legalizada notarialmente, así como el documento que contenga el convenio particional, firmado por todos los interesados y sus representantes legales. Puede prescindirse de tasación cuando los bienes tienen cotización en bolsa o mercado análogo, o valor determinado para efectos tributarios."

La solicitud de aprobación se sujeta al trámite del proceso no contencioso, con citación del Ministerio Público y del consejo de familia, si ya estuviera constituido." (artículo987 del C.C.).

Partición de bienes indivisible

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. (artículo 988 del C.C.).

Derecho de preferencia del copropietario

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. (artículo 989 del C.C.).

Diferimiento o suspensión de la partición

Puede diferirse o suspenderse la partición por acuerdo unánime de los copropietarios. Si hubiese copropietarios incapaces, se requerirá autorización judicial, observándose las reglas previstas en el artículo 987. (artículo 991 del C.C.).

Extinción de la Copropiedad

La copropiedad se extingue por:

- 1.- División y partición del bien común.
- 2.- Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.
- 3.- Destrucción total o pérdida del bien.
- 4.- Enajenación del bien a un tercero.
- 5.- Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

(Castillo Freyre, Código Civil & Código Procesal Civil, 2018).

2.2.5 Derecho de Retracto de Copropiedad

Serrano, ha descrito gráficamente el fundamento del retracto de copropietarios con las siguientes palabras: «El estado de copropiedad es abonadísimo para producir consecuencias funestas en lo económico, en lo jurídico y aun en lo moral. Es propio de él la coadministración, y cuando varias personas administran una cosa, el rendimiento de ésta no llega

generalmente a donde llegaría si el administrador fuese único. Padece la economía, porque, con la administración por varios, los gastos crecen y el aprovechamiento es más descuidado. Antijurídica resulta también la copropiedad, porque los antagonismos entre los condueños y coadministradores, con frecuencia originan pleitos. No pocas veces es dañosa a la moral, pues por causa de la copropiedad menudean las ocasiones de choque, las rencillas, los conflictos, las luchas, hay vencedores y vencidos, satisfechos aquéllos, humillados éstos, arrogantes y despectivos los unos, envidiosos los otros. De ahí que el interés público recomiende instituciones como la del retracto de comuneros, normas como las de no obligar a ningún copropietario a permanecer en la indivisión, providencias cuál la de declarar imprescriptible la acción *communidivundo*, porque todo ello tiende a facilitar el cese del nada deseable estado de copropiedad».

Los requisitos para que proceda el retracto de copropietario son los siguientes:

- a. Que se celebre un contrato de compraventa (o de permuta de bienes fungibles o una dación en pago).
- b. Que el bien materia de la compraventa esté en copropiedad, o sea que, según el artículo 969 del Código civil, pertenezca por cuotas ideales a dos o más personas.
- c. Que una o más de estas cuotas ideales pertenezca al retrayente.
- d. Que el vendedor sea un copropietario.
- e. Que el comprador sea un tercero extraño a la copropiedad. Debe tenerse presente que los bienes sociales en el régimen de sociedad de gananciales no pertenecen en copropiedad a los cónyuges sino

en propiedad exclusiva a la sociedad de gananciales. Los cónyuges sólo son copropietarios de los gananciales como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales (De la Puente y Lavalle).

Por su parte Ricardo Geldres Campos, señala el retracto es un mecanismo establecido por la ley, de modo que solo ciertos sujetos ostentan la facultad de subrogarse en la posición del comprador, a fin de colocarse en su posición. Dicha facultad nace desde el momento de la compraventa. Nuestro Código Civil señala que el retracto se produce en las siguientes situaciones y a determinadas personas: Artículo 1599.- Tienen derecho de retracto: 2.- **El copropietario**, en la venta a tercero de las porciones indivisas. 3.- El litigante, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente. 4.- El propietario, en la venta del usufructo y a la inversa. 5.- El propietario del suelo y el superficiario, en la venta de sus respectivos derechos. 6.- Los propietarios de predios urbanos divididos materialmente en partes, que no puedan ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbres o a servicios que disminuyan su valor. 7.- El propietario de la tierra colindante, cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de la unidad agrícola o ganadera mínima respectiva, o cuando aquélla y ésta reunidas no excedan de dicha unidad. En el presente artículo, solo nos vamos a manifestar del retracto en la copropiedad. En primer lugar, debemos tener en cuenta que los copropietarios ostentan un derecho preferente sobre las cuotas ideales, de tal manera que frente un acto de disposición de la cuota ideal por parte de uno de los copropietarios, los otros copropietarios deben ser preferidos frente a cualquier tercero, ajeno a

la copropiedad. Adviértase que el derecho de preferencia se presenta antes de que se haya realizado la compraventa de la cuota ideal a favor de un tercero, pues si la misma ya se consolidó, lo único que podría usar el copropietario a su favor es el retracto. Esta situación supone que el copropietario tiene a su cargo dos deberes que cumplir: el deber de contenido negativo y positivo. En efecto, “la obligación de contenido negativo consiste en el deber de abstenerse de contratar con terceros, sin haber cumplido el deber positivo de información a la persona con derecho o a los designados para el ejercicio del derecho. Entre la obligación positiva y negativa, aquella que asume relevancia es solo la segunda (...) El incumplimiento se verifica en el momento en el cual, el vendedor transfiere la propiedad del bien”. Mediante el derecho de preferencia, se busca que el copropietario se convierta en propietario exclusivo de la integridad del bien, asignándole todas cuotas ideales de los demás copropietarios. Ahora bien, si el copropietario dispuso de su cuota ideal a favor de un tercero ajeno a la copropiedad, habiéndose consolidado la compraventa, nos encontramos ante el retracto. Adviértase que el retracto, a diferencia del derecho de preferencia, se presenta cuando el acto de disposición ya se consumó. El retracto del copropietario se presenta cuando uno de los condóminos dispone de su cuota ideal a favor de un tercero ajeno a la copropiedad, de modo que el otro condómino se encuentra en la posibilidad de accionar el retracto a fin de hacerse propietario de la cuota ideal, objeto de transferencia. El fundamento del retracto es el siguiente: Si consideramos que la copropiedad supone una situación conflictiva y problemática, entonces se debe buscar cualquier mecanismo que liquide esta situación. Justamente el retracto es un mecanismo que permite el cese de la

copropiedad, en el sentido de permitir que un solo copropietario se haga titular exclusivo de todo el bien, mediante la adquisición de todas las cuotas ideales. El esquema del retracto en la copropiedad es el siguiente: uno de los condóminos dispone de su cuota ideal a favor de un tercero (ajeno a la copropiedad), frente a esta situación el otro condómino, que no participó en la conclusión del negocio, podría accionar el retracto a su favor a fin de hacerse propietario de la cuota ideal, objeto de transferencia. El objetivo del retracto es que la copropiedad, entendida ésta como una situación interina, se elimine lo más pronto posible quedando como titular de todas las cuotas ideales un solo condómino, objetivo que no podría realizarse si la cuota ideal se transfiriera a un tercero. Con ello se busca que la copropiedad pase a un régimen de propiedad exclusiva.

De lo señalado, la pregunta que surge es la siguiente ¿Puede uno de los copropietarios solicitar el retracto cuando uno de los condóminos dispone de la totalidad del bien? Aquí no estamos hablando del supuesto en donde uno de los copropietarios dispone de su cuota ideal que es totalmente viable, sino cuando se dispone de la totalidad del bien. Justamente la interrogante que surge es si resulta que frente a este supuesto cabe el retracto. Para una mejor explicación el supuesto es el siguiente. A y B son copropietarios, cada uno titular de una cuota ideal que representa el 50 % de las participaciones sobre el bien. A vende a C la integridad del inmueble, sin el asentimiento de B. ¿Este último podría solicitar el retracto? A fin de buscar una solución a dicha problemática, creemos necesario diferenciar tres escenarios: a) La venta integral del inmueble por parte de A a favor de C constituye una compraventa ineficaz respecto del copropietario B, dado que éste último no participo en la misma, por ende, los efectos reales u

obligaciones no le afectan. Siendo así, B podría solicitar la acción de ineficacia de la compraventa, a fin de solicitar la restitución del inmueble. b) En atención a ello, dado que no ha surgido relación contractual alguna, B no podría solicitar el retracto, ya que un presupuesto para accionar del retracto es que surja la relación contractual, a fin de que el copropietario que no participo en la compraventa, en este caso B, puede subrogarse en la posición del comprador C y ejercer todos los derechos y acciones. No obstante, ello, en el presente caso, la compraventa resulta ineficaz, por ende, no podría resultar procedente la subrogación de B, consecuentemente, el retracto. c) Frente a esta problemática, B solo podría accionar la acción de ineficacia o inoponibilidad a fin de proteger su esfera jurídica patrimonial. (Geldres Campos, 2015)

2.2.6 Sociedad

Una Sociedad es una persona Jurídica de derecho privado que está compuesta por todas las personas (naturales o jurídicas) que decidan aportar bienes y servicios con la finalidad de realizar actividades en común. Conocida también como Sociedades Mercantiles o Comercial, que es una asociación de personas naturales o jurídicas dedicadas a una actividad comercial de la que se persigue un lucro o ganancia que se reparte entre los participantes o socios, de acuerdo a la proporción de sus aportes y a la naturaleza de la Sociedad.

En el Perú existen diferentes tipos de sociedades, reguladas en la Ley General de Sociedades

Existen cuatro tipos de sociedades comerciales:

- 1. Sociedad Anónima (S.A.):** Es una persona jurídica que está formada por la reunión de un fondo en común que es suministrado por

accionistas (ellos son responsables sólo por sus respectivos aportes), y que es administrada por un directorio. Aquí prima el capital, independiente de quien lo aporte, por eso se llaman “Anónimas”. Cuando se planea incorporar inversionistas, es recomendable formar una Sociedad Anónima. Esta sociedad puede ser de dos tipos:

- a. Sociedad Anónima Cerrada, donde el número de socios no puede exceder de 20 personas y sus acciones no están inscritas en los Registros Públicos del mercado de valores.
 - b. Sociedad Anónima Abierta, en este tipo de sociedad las acciones pueden ser compradas por cualquier persona y deben estar inscrita en mercado de valores.
- Es una sociedad de capitales con responsabilidad limitada, es decir los socios no responden solidariamente por las deudas sociales.
 - Sus acciones constituyen títulos valores y por esto pueden circular en el mercado.
 - El capital social está representado por acciones nominativas, que son los aportes de los socios.
 - La propiedad de las acciones está separada de la gestión de la sociedad.
 - La Sociedad se forma para cumplir con una finalidad determinada.
 - Los accionistas no tienen derecho sobre los bienes adquiridos, pero si del capital y las utilidades.
 - La titularidad de las acciones le da una serie de derechos a la sociedad para la toma de decisiones.
 - La propiedad y la gestión se encuentran desligadas.

- Existen tres órganos de administración que deciden sobre la dirección y la gestión de la empresa: la Junta General de Accionistas, el Directorio y la Gerencia.
- En lo que respecta a la constitución de la sociedad, es necesario que tenga su capital totalmente suscrito, y cada acción que se ha suscrito esté pagada, por lo menos, en un 25%. No existe un monto mínimo de capital.
- Los accionistas no pueden ser menor a dos personas naturales o jurídicas, residentes o no residentes. El número máximo de accionistas es de 750.
- Se pueden constituir de dos formas: en un sólo acto, llamado Constitución Simultánea o en forma sucesiva como Constitución por oferta a terceros.

Sociedad Anónima Cerrada, SAC

- La representación del capital social es mediante acciones.
- El número mínimo de socios es dos y el máximo veinte.
- En este tipo de sociedad prima mucho las condiciones personales de los socios y no sólo quien aporta el dinero. La mayoría de éstas Sociedades son empresas familiares.
- En este caso los socios sólo responderán por sus aportes.
- No puede inscribir sus acciones en el Registro Público del Mercado de Valores.
- Tiene un Directorio Facultativo, no tiene obligación de formarse. En el caso no existiera un Directorio, el Gerente podría asumir las funciones del Director.

Sociedad Anónima Abierta, SAA

- El número mínimo de socios es 750.
- Sus socios tienen responsabilidad limitada.

- Su capital social está basado en acciones.
- Tiene como objetivo una inversión rentable por lo tanto la transacción de sus acciones está abierta al mercado bursátil.
- Sus acciones deberán estar inscritas en el Mercado de Valores. Las acciones y su comercialización estarán vigilada por CONASEV.

2. Sociedades de Responsabilidad Limitada (Ltda.): Prima el elemento personal por sobre el aporte de capital. En este tipo de sociedades el número de socios no puede ser inferior a dos ni superior a cincuenta. No se exige un mínimo de capital, y, ante todo, sus miembros responden en proporción a sus aportes.

Sociedad comercial de Responsabilidad Limitada, S.R.L.

- Tiene características tanto personalistas como capitalistas. Es como una versión anterior a la sociedad anónima cerrada.
- Se constituye por las aportaciones que realicen sus socios, las cuales deben estar pagadas en no menos del veinticinco por ciento (25%) de cada participación. Estas deberán ser depositadas en una entidad bancaria a nombre de la sociedad.
- Las participaciones son iguales, acumulables e indivisibles, y no pueden ser incorporadas en títulos valores, ni tampoco se les puede denominar acciones.
- Los aportes pueden constituir en bienes dinerarios o no dinerarios.
- Cuenta con un mínimo de dos y un máximo de veinte socios. Por su naturaleza cerrada, es una alternativa de las empresas familiares.
- El capital social está basado en participaciones.

- Los socios responden en forma limitada por el monto de lo que aportaron. Responde por su patrimonio presente y futuro que se basa en el valor que pueda tener su local comercial, su clientela, maquinarias, marcas, etc.

3. Sociedades Colectivas: los socios intervienen directamente en la gestión y responden personal e ilimitadamente de las deudas de la Sociedad, es decir, las personas que la conforman deberán responder, solidariamente, incluso con sus bienes personales sobre los compromisos sociales.

4. Sociedad Comanditaria: tiene Socios Administradores o Generales que responden ilimitadamente de las deudas sociales y participan en la gestión de la Sociedad, junto con Socios Comanditarios que no participan en la gestión y cuya responsabilidad se limita al capital aportado.

La Sociedad En comandita simple, S.C.S.

- Es la sociedad personalista, es decir, depende de las condiciones personales de sus socios colectivos como comanditarios.
- Actuará en nombre colectivo y con responsabilidad limitada para algunos socios y con responsabilidad ilimitada para otros socios.
- Dedicados a la explotación de la industria mercantil. No es un tipo de sociedad muy usada ya que las participaciones no pueden transferirse en el mercado de valores.

Existen dos socios:

Los socios comanditarios: que son los que intervienen como inversionistas y son sólo responsables por el aporte que han hecho. No recibirán por su aporte título alguno, no administrarán la sociedad.

Los socios colectivos: que actúan como administradores y tienen responsabilidad solidaria e ilimitada.

La Sociedad en comandita por acciones, S. en C.

- Es una variante de la Sociedad Anónima, es una sociedad de capitales. Son compatibles las normas que regulan la S.A.
- Su capital social está establecido por acciones, que se pueden transmitir libremente, sin que se debe seguir las reglas de la Ley General de Sociedades.
- Sus accionistas tienen una aportación y participación. Pueden participar de la función gestora.

La Sociedad Civil Está conformada por una organización de individuos que, mediante el ejercicio de una profesión, oficio o práctica, tienen como fin obtener una ganancia de las actividades que realizan. En este tipo de Sociedad prima la experiencia profesional, las habilidades o el renombre. Por ejemplo: suelen formarse en el caso de estudios de abogados y contadores. La confianza, es un elemento importante en la Sociedad Civil. La Sociedad Civil está conformada por la: Sociedad Civil Ordinaria y la Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

La Sociedad Civil ordinaria

- Se constituye persiguiendo un fin común de carácter económico que se ejerce mediante una profesión, oficio u otro tipo de actividad.
- Cuenta con dos socios como mínimo y no existe un límite máximo.
- En este tipo de sociedad prima el elemento personal sobre el capital.
- Hay dos tipos de elementos que la caracterizan: el elemento personal que significa la confianza, la cualidad personal a fin de obtener una ganancia.
- Los socios responden de manera personal y subsidiaria, gozan del beneficio de excusión. Es decir, en el caso de ser demandado, primero el acreedor deberá exigir el pago contra los bienes de la sociedad.

La Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, S.Civil de RL

- Tiene un número máximo de treinta socios.
- Los socios no responden de manera solidaria, es decir, personal por las obligaciones sociales. Está limitado el aporte.
- La Ley establece que es obligatorio que se incluya el nombre o nombres de algunos de los socios.

Sociedad Colectiva, SC.

- Los socios son responsables de manera ilimitada y solidariamente por las obligaciones de la sociedad. No es muy común su uso en la actualidad.
- El número de socios mínimo es de dos y no existe un límite máximo.
- En este tipo de sociedad, los socios son seleccionados por sus calidades personales y realizarán operaciones de comercio durante el tiempo que consideren conveniente. En este tipo de sociedad predomina la confianza.
- El capital social está basado en participaciones que no constituyen títulos valores.
- Tiene un plazo fijo de duración.

Empresa individual de responsabilidad limitada, E.I.R.L.

- Se requiere la voluntad de una persona natural para que se conforme.
- Sólo las personas naturales pueden constituir o ser titulares de las E.I.R.L.
- El patrimonio inicial de la Empresa se forma por los aportes de la persona natural que la constituye.
- Es una persona jurídica de derecho privado.
- En la EIRL, la persona natural limita su responsabilidad por los bienes, sean dinerarios o no dinerarios, que ésta aporta a la persona jurídica, a fin

de formar el patrimonio empresarial. Tiene patrimonio propio distinto al de su Titular. (Dávila, 2016)

2.3 Definición de términos básicos

Derecho de retracto

El Derecho de retracto es considerado como un derecho de subrogación, por el cual el comprado es sustituido por un tercero ajeno al contrato de compraventa, que le da origen y debe ser interpuesto dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta. -Casación N°945-2007-Arequipa, Sala Civil Permanente.- (Pozo Sanchez, Summa Civil, 2018).

Etimológicamente «retracto» deriva de las voces latinas *re*, que significa repetición o retorno y *tractus*, esto es tracción o movimiento, y consiste en la facultad que la ley otorga a determinadas personas para evitar la transferencia de un bien y permitirle la subrogación, bajo las mismas condiciones pactadas entre el vendedor y el comprador. (Castillo Freyre, Derecho de Retracto, 2007).

Derecho de Retracto de Copropiedad

Tienen derecho a retraer, el copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas. Esta situación supone que uno de los copropietarios ha transferido su cuota ideal mediante compraventa, dación en pago o permuta; si ese es el caso, cualquiera de los demás copropietarios, o varios de ellos, pueden ejercer su derecho de retracto para subrogarse en el lugar del comprador o adquirente y acrecentar su participación en el régimen de copropiedad. (Muro Rojo, Retracto, 2016)

Como precisa Geldres Campos, (...) el retracto es un mecanismo que permite el cese de la copropiedad, en el sentido de permitir que un solo copropietario se haga titular exclusivo de todo el bien, mediante la adquisición de todas las cuotas ideales. El esquema del retracto en la copropiedad es el siguiente: uno de los condóminos dispone de su cuota ideal a favor de un tercero (ajeno a la copropiedad), frente a esta situación el otro condómino, que no participó en la conclusión del negocio, podría accionar el retracto a su favor a fin de hacerse propietario de la cuota ideal, objeto de transferencia. El objetivo del retracto es que la copropiedad, entendida ésta como una situación interina, se elimine lo más pronto posible quedando como titular de todas las cuotas ideales un solo condómino, objetivo que no podría realizarse si la cuota ideal se transfiriera a un tercero. Con ello se busca que la copropiedad pase a un régimen de propiedad exclusiva.

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas. Para poder entender este concepto, es necesario conocer lo que significa la palabra pro indiviso, su significado es que no hay división material de las partes, ya que es un término latino – jurídico. Es por ello que cuando hay copropiedad, la cosa o el derecho pertenece a varias personas, pero no se puede decir cual parte específica corresponde a cada uno, pues la cosa o el derecho en cuestión pertenece a todos, si división material de las partes.

Rojina Villegas, dice “la copropiedad existe cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes determinadas de la cosa,

sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.

La Copropiedad.

La copropiedad es el dominio de una cosa tenida en común por varias personas; que su estatuto jurídico lo encontramos al tratar del condominio que alude a un conjunto de derechos y obligaciones dentro de los cuales se encuentra el derecho que tiene el condominio de servirse de las cosas comunes según su naturaleza sin perjuicio de los otros dueños y sin impedirles a ellos derechos similares; así mismo establece la obligación de no impedir a los co dueños ejerzan sus derechos. (Torres Vasquez, Código Civil, Comentarios y Jurisprudencia, 2016)

Persona natural

El Código Civil Peruano, en su Artículo 1 indica: *“La persona humana es sujeto de derecho desde su nacimiento. La vida humana comienza con la concepción. El concebido es sujeto de derecho para todo cuanto le favorece. La atribución de derechos patrimoniales está condicionada a que nazca vivo”*.

“Se podrá decir que toda persona natural es un sujeto de derecho; pero no necesariamente que todo sujeto de derecho es una persona natural (...)” (Espinoza Espinoza, 2006).

Y en su artículo 3° de la misma norma precisa: *“Toda persona tiene el goce de sus derechos civiles, salvo las excepciones expresamente establecidas por ley”*.

“Tienen Plena capacidad de ejercicio de sus derechos civiles las personas que hayan cumplido dieciocho años de edad, salvo lo dispuesto en los artículos 43 y 44.”

La persona natural

Es indispensable precisar “(...) nos referimos con el término “persona” al hombre una vez nacido, como individuo, o colectivamente organizado (...)”; siendo ello así, la persona natural o individual, es el ser humano nacido, teniendo siempre en cuenta que el concebido se le considera sujeto de derecho para todo cuanto le favorece, de conformidad con el artículo 1 del Código Civil.

La persona natural o “(...) individual es la categoría jurídica que se le atribuye al ser humano individualmente considerado (...)” y que tanto es un centro unitario de imputación de deberes y derechos. (Pozo Sanchez, Summa Civil, 2019)

Las expresiones persona física o persona natural sirve para indicar a los seres humanos en sí mismo considerados. Todos y cada uno de nosotros somos personas naturales o físicas. En otros términos, la persona natural, o persona física o persona de existencia visible, son todos los seres humanos cuya existencia comienza con la concepción y termina con la muerte (Galindo Garcia, 2011).

Personas jurídicas

Desde el punto de vista formal, podemos señalar que la persona jurídica es un centro ideal de referencia de situaciones jurídicas, de imputación de deberes y derechos. Tiene existencia distinta a la de sus miembros y ninguno de estos, ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas. Es a partir del acto formal de la inscripción en un determinado registro, que la persona jurídica adquiere existencia formal (Ledesma Narvaez, 2011).

“...las personas jurídicas son sujetos ideales, cuya personalidad nace de instituciones jurídicas que permiten su creación de acuerdo a determinadas reglas, sean que tengan fines económicos o puramente civiles. Las personas jurídicas tienen un nombre o denominación social, se integran generalmente por una pluralidad de individuos y se rigen por reglas internas de acuerdo a las cuales se forma su voluntad. (...). Dichas personas jurídicas (...) son entidades a las que el derecho atribuye y reconoce una personalidad jurídica propia y en consecuencia, capacidad para actuar, como sujetos de derecho, esto es, capacidad para adquirir y poseer bienes de toda clase, para contraer obligaciones y ejercitar acciones judiciales...” (Casación , 2006).

La persona jurídica, en cuanto “sujeto de derecho”, no es una ficción. Es una “organización de personas” que persigue fines valiosos la cual, por su inscripción en un registro, los derechos y deberes que normalmente deberían recaer en sus miembros se derivan, excepcionalmente y mediante un recurso de técnica jurídica, a una expresión lingüística. (Fernandez Sessarego, 2010)

Respecto a las Personas Jurídicas, el artículo 76° del Código Civil, precisa: “La existencia, capacidad, régimen, derechos, obligaciones y fines de la persona jurídicas, se determina por las disposiciones del presente Código o de las leyes respetivas. La persona jurídica de derecho público interno se rige por la Ley de su creación. Mientras que el artículo 77° de la misma norma sustantiva indica: “La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley.

Sociedades comerciales

Es un contrato, a través del cual dos o más personas se comprometen a hacer aportes en dinero, especie o trabajo; con el objetivo de destinarlos a formar una persona jurídica diferente a cada uno de sus integrantes, cuyo fin es repartirse las utilidades obtenidas con la actividad de la empresa (Rueda Delgado, 2010).

La **Sociedad mercantil o comercial** es una sociedad que tiene como objetivo la realización de actos de comercio o, en general, una actividad sujeta al derecho mercantil. Se diferencia de una sociedad civil en el hecho de que esta última no contempla en su objeto social actos mercantiles. Como toda sociedad, son entidades a las que la ley reconoce personalidad jurídica propia y distinta de sus miembros, y que, contando también con patrimonio propio, canalizan sus esfuerzos a la realización de una finalidad lucrativa que es común. El código civil la define como “un contrato en que dos o más personas estipulan poner algo en común con la mira de repartir entre sí los beneficios que de ello provengan (Wikipedia).

Compra venta

El Artículo 1529º Código Civil, peruano, precisa la definición indicando: Por la compraventa los vendedores se obligan a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

En el derecho peruano la compra venta, es un contrato consensual, que se forma por el solo consentimiento de las partes, esto es cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos 1352 y 1529 del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de

comprar venta, como lo estipula los artículos 225 y 237 del Código Procesal Civil (Casación, 2014).

Contrato cuya virtud una de las partes llamada vendedor se obliga a transferir a la otra llamada comprador, la propiedad de un bien o la prestación de un servicio comprometiéndose el comprador a recibirlo y paga su precio en dinero. Esta generalmente aceptado que la compraventa es un contrato bilateral porque se requiere la intervención de dos partes que asumen derechos y obligaciones recíprocas; consensual porque se perfecciona en el consentimiento de ambas partes; oneroso porque hay un desprendimiento en el patrimonio del vendedor y el pago de un precio por parte del comprador; y conmutativo porque las prestaciones recíprocas deben ser teóricamente equivalente (aunque este último es discutido). (...).

Dación en pago:

La dación en pago, también denominada cesión en pago, adjudicación en pago o pago por entrega de bienes, se define en doctrina como una convención sustitutiva del objeto del pago.

Para Giorgi (GIORGI, 1909) a través de esta figura el deudor da voluntariamente en pago una prestación diversa a la debida al propio acreedor, que consiente en recibirla en sustitución de la otra que le habría correspondido.

Valencia Zea (Valencia Zea, 1988.) define a la dación en pago como el acuerdo mutuo entre acreedor y deudor en virtud del cual el primero conviene en recibir en pago, en lugar de la prestación que se le debía, otra equivalente.

Señalan Planiol y Ripert (Planiol, 1945) que existe dación en pago cuando el deudor entrega en pago a su acreedor una cosa distinta que la que debía en

virtud de la obligación. Por ejemplo, se adeuda una suma de dinero y se entregan determinadas mercancías en pago de dicha suma. Agregan los autores citados que este modo de liberación solamente puede emplearse con el asentimiento del acreedor, pues a éste asiste el derecho de exigir lo que estrictamente se le debe.

Osterling Parodi Felipe - Castillo Freyre, Mario, indican que a su opinión la dación en pago no es sino un supuesto más de novación objetiva, en la medida en que para que ella se produzca resulta necesario haber procedido a extinguir la obligación originaria, dando vida a una nueva, por efímera que sea, que es aquella que tendrá que cumplirse. (Osterling Parodi, Castillo Freyre)

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Ámbito

Huánuco, capital de la Provincia de Huánuco, tiene una extensión de 3 591,59 m², que está situado en la parte central del Territorio nacional, limitando al norte con La Libertad y San Martín, al norte y este con Ucayali, al sur con Pasco, al suroeste con Lima y al oeste con Áncash, que tiene un clima templado siendo su temperatura mínima en los meses junio a agosto de 11,7°C, su temperatura máxima se da en los meses de Octubre a diciembre , aproximadamente es de 26,8°C; Huánuco se encuentra 8°21'47 de latitud sur y entre 76°18'56" y 77°18'52,5" de longitud Oeste; Huánuco se encuentra a 1894 msnm.

3.2 Población muestral

La población de estudio fue 40 profesionales en derecho de la especialidad civil; la misma que se consideró como muestra de estudio porque la cantidad de los elementos de estudio es pequeña; por lo se considera población muestral.

3.3 Nivel y tipo de estudio

Nivel de investigación

Es un estudio explicativo porque se trató de explicar de cómo el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad (entre personas

jurídicas y naturales y viceversa) fue percibido por los profesionales en derecho y ciencias políticas.

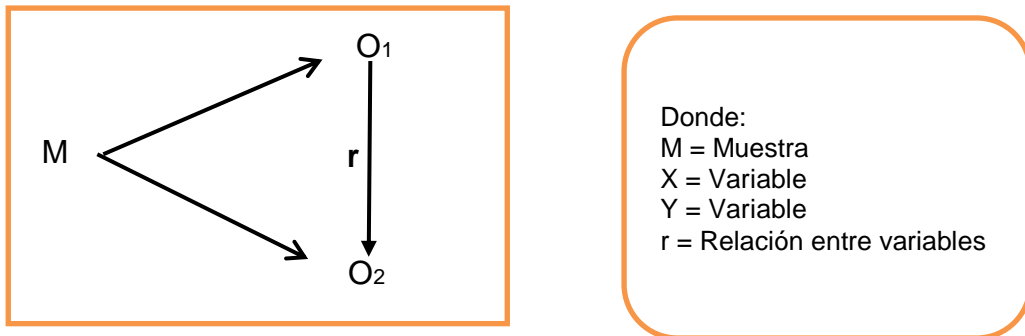
Tipo de estudio

El estudio fue de tipo transversal por los datos se recogieron en un solo momento; es observacional porque no se manipuló variable alguna; es analítico porque existen varias variables en estudio; y, prospectivo, porque el estudio se realizó interactuando directamente con los elementos de estudio y desde cuando se empezó hacia el futuro.

3.4 Diseño de investigación

Por exigencia de coherencia lógica el diseño de investigación seleccionado para la investigación fue de tipo correlacional causal.

Según Hugo Sánchez Carlessi (2002:79), se utilizó el diseño correlacional causal, el que se representa:



3.5 Técnicas e instrumentos

Técnicas

Una encuesta es un procedimiento dentro de los diseños de una investigación observacional en el que el investigador recopila datos por medio de un cuestionario previamente diseñado, sin modificar el entorno ni el fenómeno.

La técnica a que se utilizó fue la encuesta, el que permitió conocer la percepción de cada uno de los profesionales en derecho sobre retracto en relación con la copropiedad.

Instrumentos

El cuestionario, introducido es un instrumento de investigación que consiste en una serie de preguntas, redactas de forma coherente, con una secuenciación lógica y estructuradas con unos objetivos claramente delimitados anteriormente y a los cuales estas preguntas deben dar respuesta.

Se elaboró dos cuestionarios:

- Uno para identificar el derecho de retracto, con 12 preguntas cerradas de tres alternativas: Si, No, No sabe. El encuestado marcó cualquiera de las alternativas según le pareciera correcto a su juicio (Anexo 1).
- Otro, para identificar la percepción de regulación normativa de la copropiedad, con 12 preguntas. con preguntas cerradas de tres alternativas: Si, No, No sabe. El encuestado marcó cualquiera de las alternativas según le pareciera correcto a su juicio (Anexo 2).

3.6 Validación y confiabilidad del instrumento

Validación

El instrumento fue validado por profesionales abogados que conocen y manejan el tema de investigación: Juana Silvia Cercedo Falcón, Roció Fernández Yábar y Giovanna Morales Besada.

Confiabilidad

Los instrumentos fueron sometidos a la prueba piloto con 10 elementos de estudio.

- **El cuestionario derecho de retracto**, tiene 12 ítems, los que fueron valorados con el alfa de Cronbach 0.993, que indica alta confiabilidad; así mismo, se determinó el alfa de Cronbach de cada ítem:

Nº	Preguntas del cuestionario derecho de retracto	Alfa de Cronbach
1.	¿Considera usted que el retracto otorga siempre el derecho a las personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa?	0.993
2.	¿Cree usted que el derecho de retracto se administra convencionalmente?	0.993
3.	¿Sólo gozan del derecho determinadas personas, señaladas taxativamente por la ley?	0.992
4.	¿Para usted el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en todas las estipulaciones del contrato de compraventa?	0.992
5.	¿Para usted, el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en el lugar del comprador?	0.992
6.	¿Por su experiencia profesional considera usted que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto?	0.992
7.	¿Cree usted que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben en todo caso ser comprendidas en el derecho de Retracto únicamente entre personas jurídicas?	0.992
8.	¿Considera usted que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto con personas naturales?	0.992
9.	¿Ha seguido alguna vez un proceso de retracto ante el Órgano Jurisdiccional?	0.993
10.	¿El derecho de retracto atenta contra el derecho de libre disposición de los bienes y de la oferta y la demanda en la compra venta?	0.993
11.	¿Conoce usted algún caso de retracto entre personas jurídicas regidas por la ley General de Sociedades y personas naturales?	0.993
12.	¿Cree usted que debe modificarse el tratamiento del derecho de retracto en el Código Civil?	0.993

- **El cuestionario regulación normativa de la copropiedad**, tiene 12 ítems, los que fueron valorados con el alfa de Cronbach 0.992, que

indica alta confiabilidad del instrumento; así mismo, se determinó el alfa de Cronbach de cada ítem:

Nº	Preguntas del cuestionario derecho de copropiedad	Alfa de Cronbach
1.	¿Según su experiencia profesional considera usted que, en la copropiedad, cada condómino conserva los derechos de disposición y administración sobre el bien en proporción a su cuota?	0.991
2.	Estando las sociedades regidas por la Ley General de Sociedades, ¿Pueden ser copropietarias con personas naturales que no forman parte de la sociedad?	0.991
3.	¿Considera usted que es razonable el derecho preferencial de compra del copropietario frente a terceros?	0.992
4.	¿En criterio suyo, existe igualdad de trato entre los socios de una sociedad comercial frente a quienes no son socios, pero sí copropietarios?	0.991
5.	Apelando a su experiencia considera que ¿Las azoteas de la propiedad horizontal se encuentran en copropiedad?	0.991
6.	¿Puede aplicarse las normas de la copropiedad al régimen patrimonial de la persona jurídica? PJ	0.992
7.	¿El fondo común de una asociación puede ser entendido como copropiedad?	0.991
8.	¿Puede indemnizarse por exclusión en la copropiedad si el bien es usado parcialmente?	0.991
9.	¿En el caso de copropiedad, puede solicitarse administración judicial?	0.991
10.	¿Para la declaratoria de fábrica se necesita la intervención de todos los copropietarios?	0.992
11.	¿El beneficio de reducción de la base imponible del impuesto predial es aplicable también a los copropietarios?	0.992
12.	¿El copropietario puede interponer demanda de desalojo?	0.992

3.7 Procedimiento

Luego de la elaboración de los cuestionarios, una vez impresos se entregó a 40 profesionales de derecho en esta ciudad, que a criterio de la suscrita son concedores de derecho en materia civil, a quienes se les dejó para la

respuesta que deben efectuarlos, pasando a recogerlos entre tres días a cinco días, debidamente respondidas, haciendo presente que algunos profesionales no devolvieron, por lo que se tuvo que entregar a otros hasta completar las cuarenta encuestas, efectuado todo ello aproximado en dos a tres meses aproximadamente.

3.8 Tabulación

Los datos fueron tabulados mediante el software estadístico SPSS. Luego fueron procesados mediante tablas y figuras, a fin de ser analizados e interpretados.

Para contrastar la hipótesis se utilizó el estadístico de prueba Chi cuadrado, considerando que son variables categóricas, por lo que la estadística no paramétrica es el apropiado para tal fin.

CAPÍTULO IV

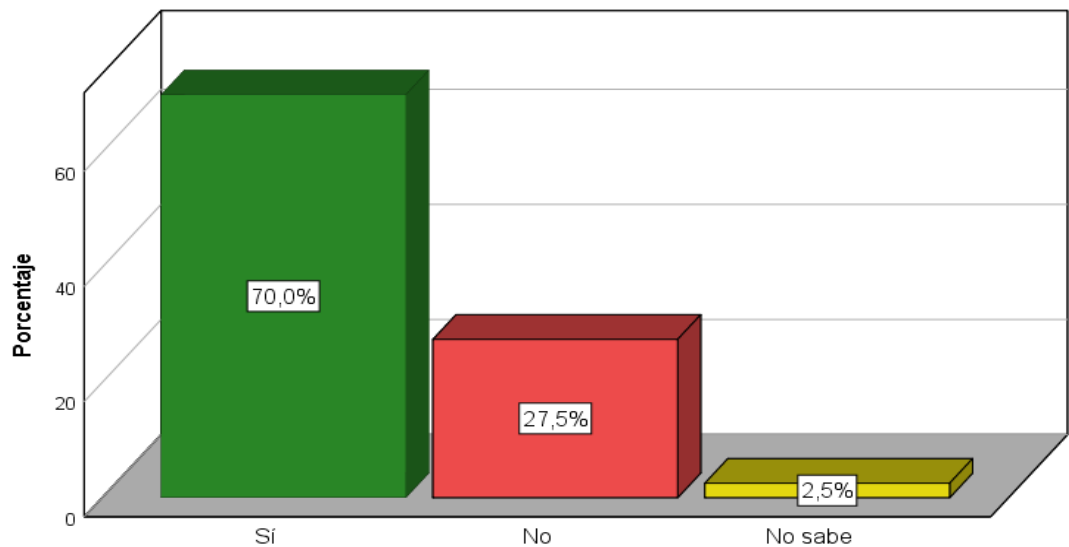
RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Análisis descriptivo

Tabla 1. Percepción que el retracto otorga el derecho para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa según los profesionales en derecho Huánuco 2017.

El retracto otorga el derecho para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa	Frecuencia	Porcentaje
Sí	28	70.0
No	11	27.5
No sabe	01	2.5
TOTAL	40	100,00

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla 1.

Figura 1. Diagrama de barras de la percepción que el retracto otorga el derecho para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 70% (28), de los profesionales en Derecho, consideran que Sí el derecho de retracto otorga siempre a las personas

para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, 27.5 % (11) consideran que NO y 2.5 % (01) NO SABE.

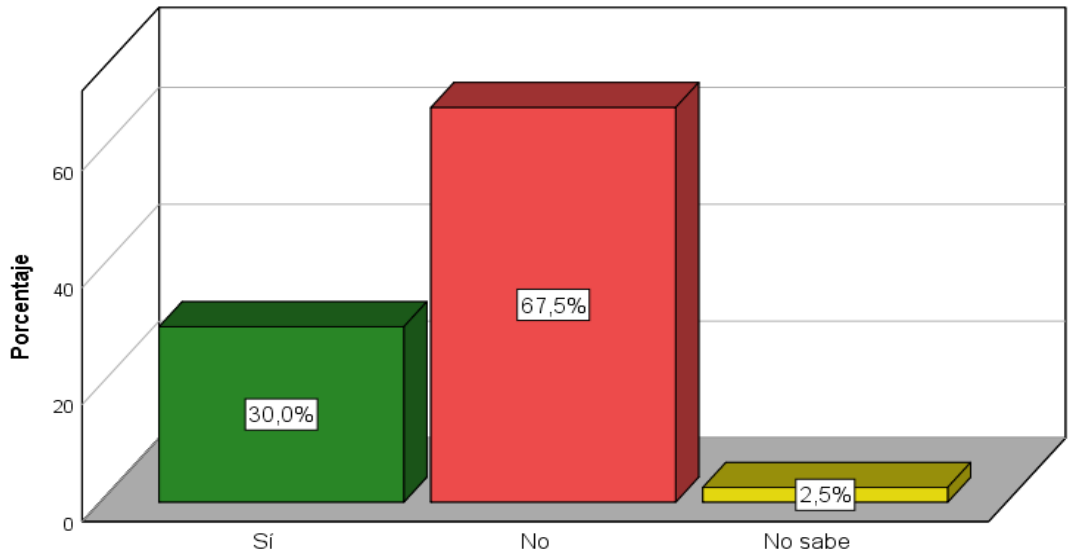
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho, indicaron que el derecho de retracto otorga siempre a las personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa; es decir, de cada 10 profesional 7, percibieron de tal forma.

Tabla 2. Percepción de que el derecho de retracto no se administra convencionalmente según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Derecho de retracto no se administra convencionalmente	Frecuencia	Porcentaje
Sí	12	30.0
No	27	67.5
No sabe	1	2.5
TOTAL	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 02

Figura 2. Diagrama de barras de la percepción que el retracto no se administra convencionalmente, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 67.5 % (27) de los profesionales en Derecho, consideran *que el derecho de retracto NO se administra convencionalmente*; 30.0 % (12) consideran que SI y 2.5 % (01) NO SABE.

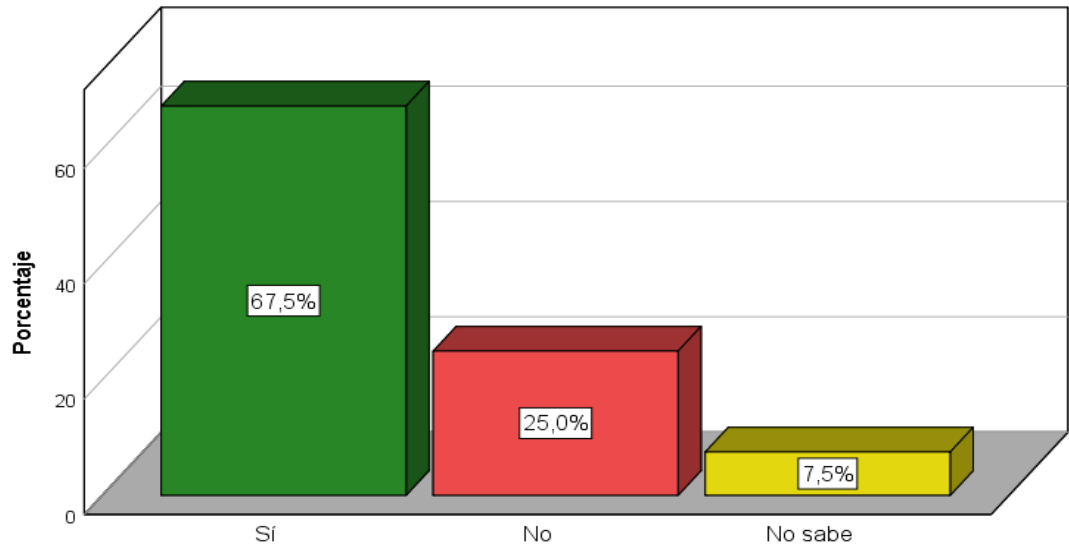
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho *creen que el derecho de retracto no se administra convencionalmente.*

Tabla 3. Percepción de que solo gozan del derecho de retracto determinadas personas, señaladas taxativamente por la ley, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Derecho de retracto solo gozan determinadas personas	Frecuencia	Porcentaje
Sí	27	67.5
No	10	25.0
No sabe	3	7.5
TOTAL	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N°03

Figura 3. Diagrama de barras de la percepción de que solo gozan del derecho de retracto determinadas personas, señaladas taxativamente por la ley, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, de 40 profesionales en Derecho, 27 de ellos, que en porcentaje es el 67.5 %, consideran que *SÍ gozan del derecho de retracto determinadas personas, señaladas taxativamente por la ley*, 25.0 % (10) consideran que *NO* y 7.5 % (03) *NO SABE*.

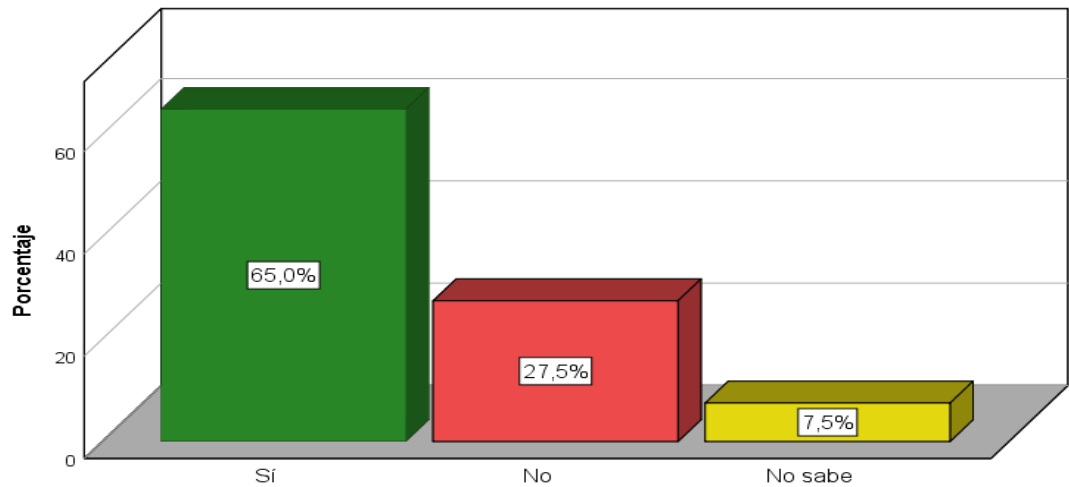
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho, sostienen que sólo gozan del derecho de retracto determinadas personas, señaladas taxativamente por la ley.

Tabla 4. Percepción de que el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Derecho de retracto es la subrogación de las personas en las estipulaciones del contrato de compraventa			
	Frecuencia	Porcentaje	
Sí	26	65.0	
No	11	27.5	
No sabe	3	7.5	
TOTAL	40	100.0	

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 04

Figura 4. Diagrama de barras de la percepción que el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 65.0 % (26) de los profesionales en Derecho, consideran que *SÍ el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en todas las estipulaciones del contrato de compraventa*, 27.5 % (11) consideran que *NO* y 7.5 % (03) *NO SABE*.

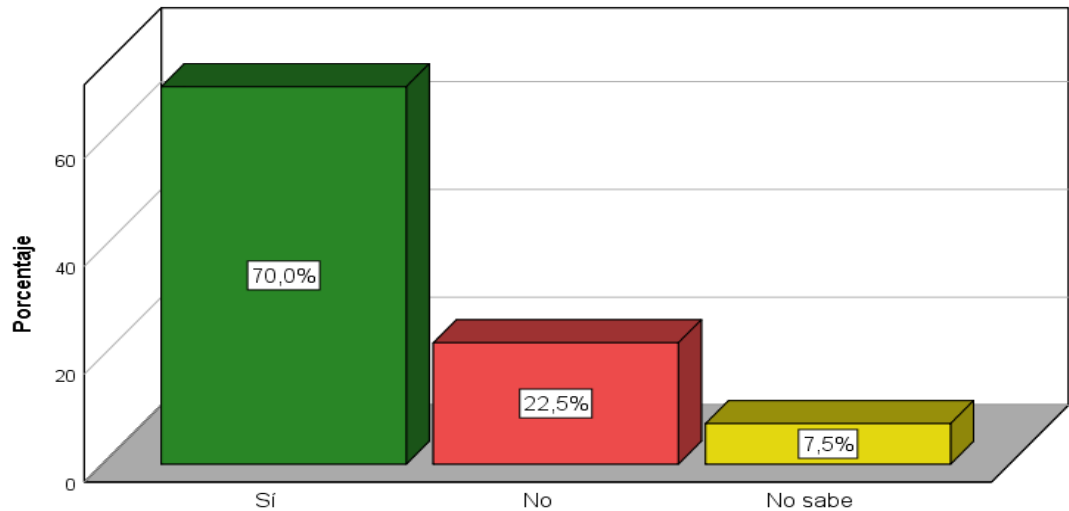
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho perciben que *el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en todas las estipulaciones del contrato de compraventa*.

Tabla 5. Percepción que el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en el lugar del comprador, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Derecho de retracto es la subrogación de las personas en el lugar del comprador	Frecuencia	Porcentaje
Sí	28	70.0
No	9	22.5
No sabe	3	7.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 05

Figura 5. Diagrama de barras de la percepción de que el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en el lugar del comprador según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, de 40 profesionales en Derecho, 28 de ellos, que en porcentaje es el 70.0 %, consideran que *SÍ el derecho de retracto, consiste en la subrogación de las personas en el lugar del comprador*, 22.5 % (09) consideran que *NO* y 7.5 % (03) *NO SABE*.

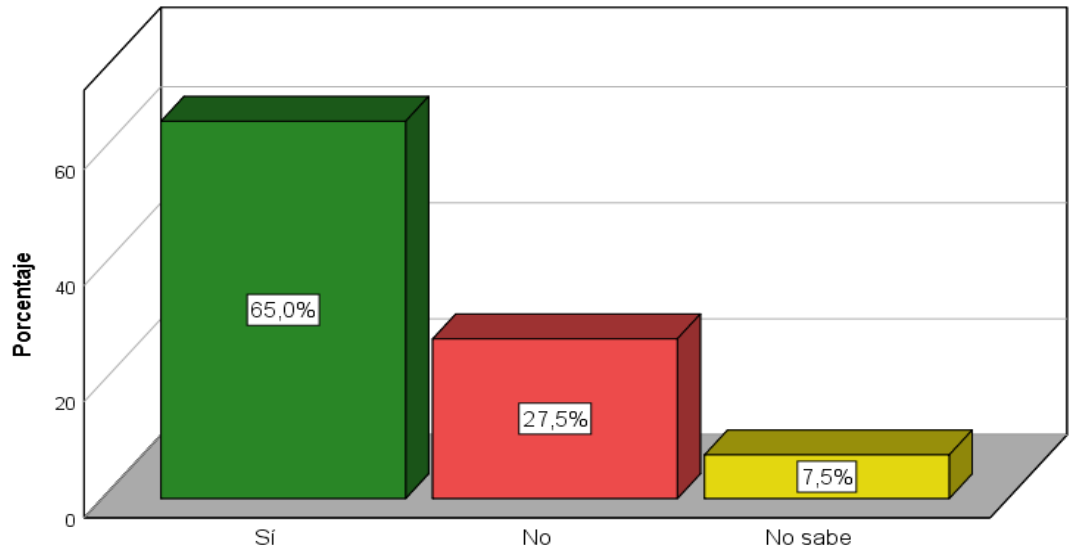
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho sostienen que *el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en el lugar del comprador*.

Tabla 6. Percepción de que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Las personas jurídicas deben ser comprendidas en el derecho de Retracto	Frecuencia	Porcentaje
Sí	26	65.0
No	11	27.5
No sabe	3	7.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 06

Figura 6. Diagrama de barras de la percepción si las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 65.0 % (26) de los profesionales en Derecho, consideran que *SÍ las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto*, 27.5 % (11) consideran que *NO* y 7.5 % (03) *NO SABE*.

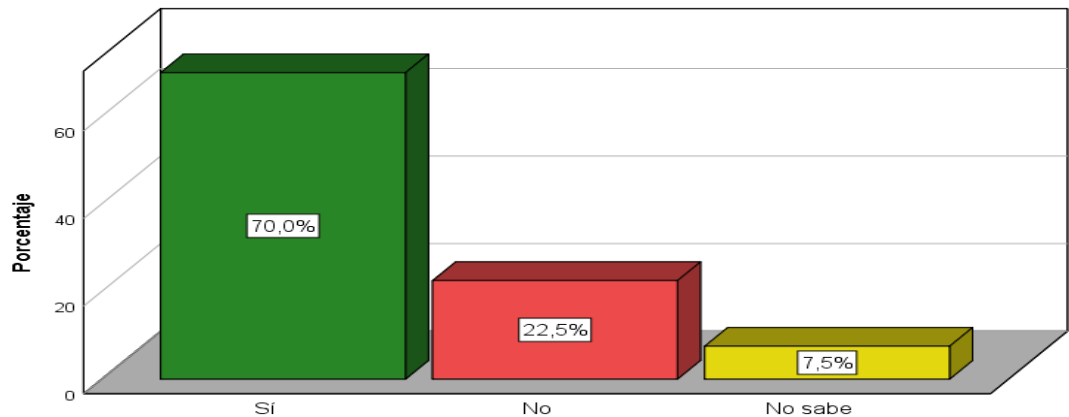
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho consideran, *que sí, las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto.*

Tabla 7. Percepción de que las personas jurídicas deben ser comprendidas en el derecho de Retracto únicamente entre personas jurídicas, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Las personas jurídicas deben ser comprendidas en el derecho de Retracto como tal	Frecuencia	Porcentaje
Sí	28	70.0
No	9	22.5
No sabe	3	7.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 07

Figura 7. Diagrama de barras de la percepción de que las personas jurídicas deben ser comprendidas en el derecho de Retracto. Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 70.0 % (28), de los profesionales en Derecho, consideran que *SÍ las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto únicamente entre personas jurídicas*, 22.5 % (09) consideran que *NO* y 7.5 % (03) *NO SABE*.

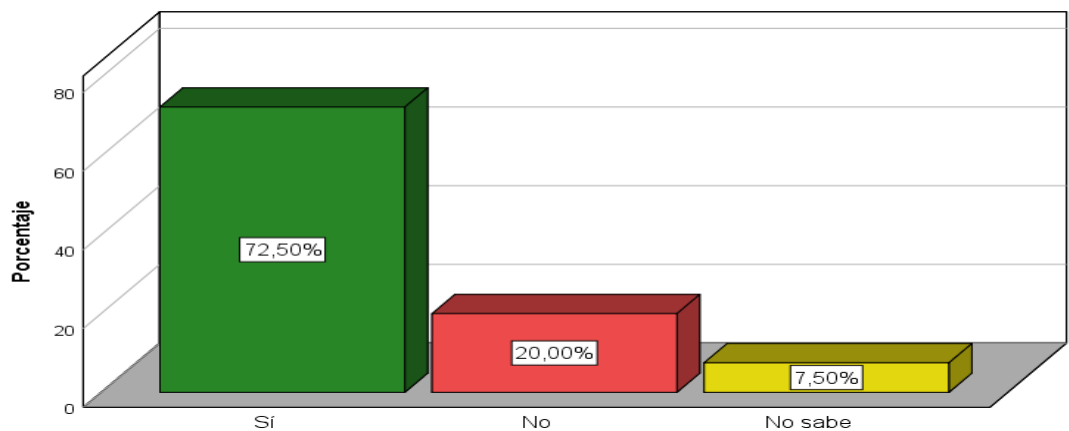
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho, *consideran que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto únicamente entre personas jurídicas.*

Tabla 8. Percepción de que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto con personas naturales según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Las personas jurídicas deben ser comprendidas en el derecho de Retracto con personas naturales	Frecuencia	Porcentaje
Sí	29	72.5
No	8	20.0
No sabe	3	7.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 08

Figura 8. Diagrama de barras de la percepción de que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto con personas naturales, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 72.5 % (29) de los profesionales en Derecho, consideran que *SÍ las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto con personas naturales*, 20.0 % (08) consideran que *NO* y 7.5 % (03) *NO SABE*.

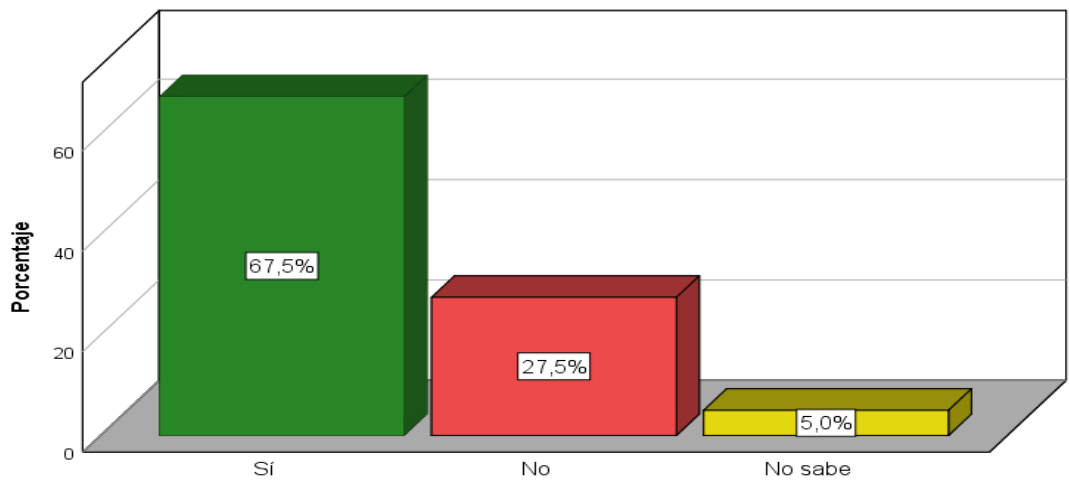
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho perciben que *las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto con personas naturales*.

Tabla 9. Experiencia de los profesionales en derecho de haber seguido alguna vez un proceso de retracto ante el Órgano Jurisdiccional, Huánuco 2017.

Experiencia de un proceso de retracto ante el Órgano Jurisdiccional	Frecuencia	Porcentaje
Sí	27	67.5
No	11	27.5
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 09

Figura 9. Diagrama de barras sobre la experiencia de los profesionales en derecho de haber seguido alguna vez un proceso de retracto ante el Órgano Jurisdiccional, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 67.5 % (27) de los profesionales en Derecho, consideran que *Sí han seguido alguna vez un proceso de retracto ante el Órgano Jurisdiccional*, 27.5 % (11) consideran que *NO* y 5,0 % (02) *NO SABE*.

INTERPRETACIÓN

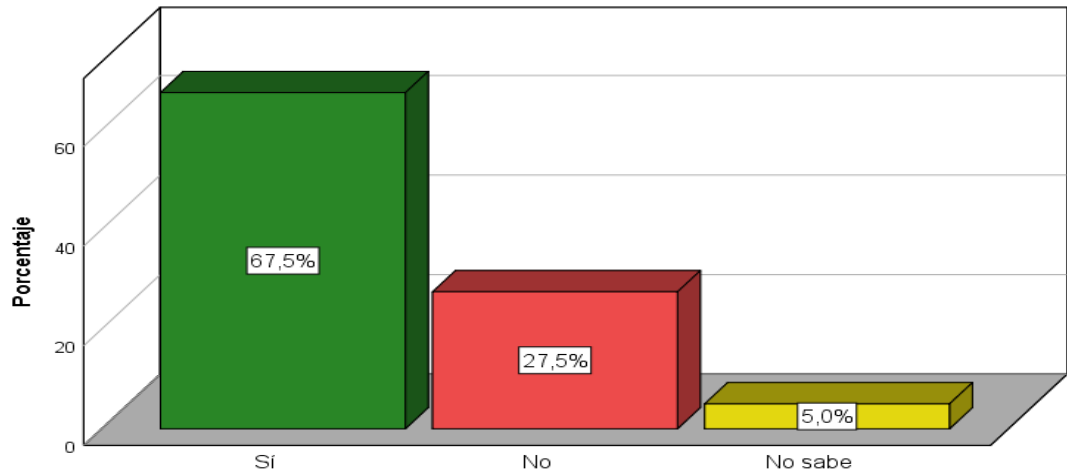
Los profesionales en Derecho *han seguido alguna vez un proceso de retracto ante el Órgano Jurisdiccional*.

Tabla 10. Percepción de que el derecho de retracto atenta contra el derecho de libre disposición de los bienes y de la oferta y la demanda en la compra venta, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

El derecho de retracto atenta contra el derecho de libre disposición de los bienes y de oferta y la demanda en la compra venta.

	Frecuencia	Porcentaje
Sí	27	67.5
No	11	27.5
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 10

Figura 10. Diagrama de barras sobre la percepción de que el derecho de retracto atenta contra el derecho de libre disposición de los bienes y de la oferta y la demanda en la compra venta según, los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS:

Según la muestra, el 67.5 % (27) de los profesionales en Derecho, consideran que **SÍ** el derecho de retracto atenta contra el derecho de libre disposición de los bienes y de la oferta y la demanda en la compra venta, 30.0 % (12) consideran que **NO** y 2.5 % (01) **NO SABE**.

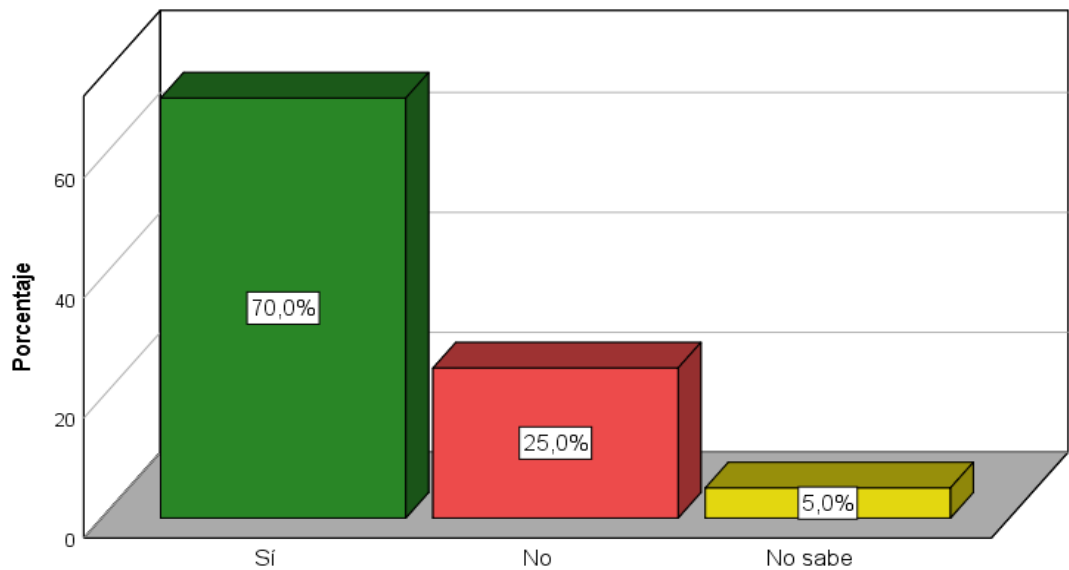
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho *consideran que el derecho de retracto atenta contra el derecho de libre disposición de los bienes y de la oferta y la demanda en la compra venta.*

Tabla 11. Conocimiento de algún caso de retracto entre personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades y personas naturales según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Conocimiento de algún caso de retracto entre personas jurídicas y naturales	Frecuencia	Porcentaje
Sí	28	70.0
No	10	25.0
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 11

Figura 11. Diagrama de barras sobre el conocimiento de algún caso de retracto entre personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades y personas naturales, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 70.0 % (28) de los profesionales en Derecho, consideran que, *Si conoce algún caso de retracto entre personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades y personas naturales*, 25.0 % (10) consideran que *No* y 5.0 % (02) *NO SABE*.

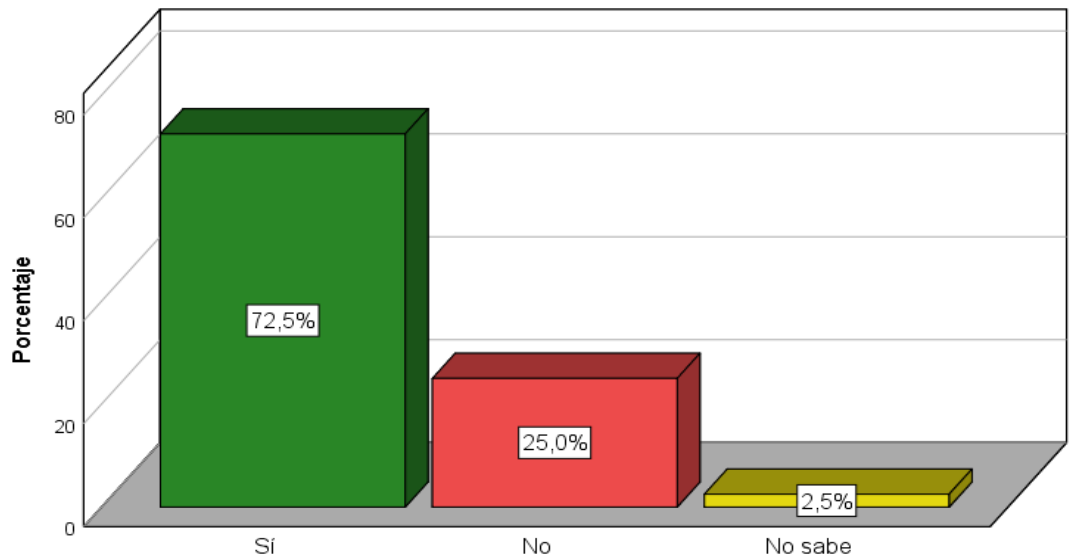
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho, *Si conocen algún caso de retracto entre personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades y personas naturales*.

Tabla 12. Opinión sobre la modificación del tratamiento del derecho de retracto en el Código Civil, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Modificación del tratamiento del derecho de retracto en el Código Civil	Frecuencia	Porcentaje
Sí	29	72.5
No	10	25.0
No sabe	1	2.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 12

Figura 12. Diagrama de barras de la percepción de los profesionales en derecho 2017, si debe modificarse el tratamiento del derecho de retracto en el Código Civil.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 72.5 % (29) de los profesionales en derecho consideran que *SÍ debe modificarse el tratamiento del derecho de retracto en el Código Civil*, 25.0 % (10) consideran que *NO* y 2.5 % (01) *NO SABE*.

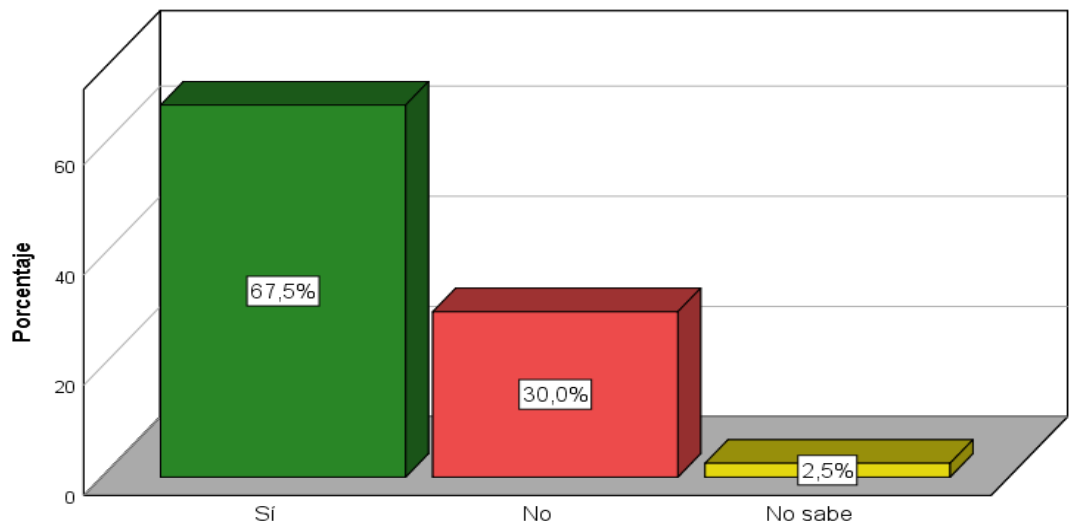
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho *creen que debe modificarse el tratamiento del derecho de retracto en el Código Civil*.

Tabla 13. Percepción de que, en la copropiedad, cada condómino conserva los derechos de disposición y administración sobre el bien en proporción a su cuota según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Conservación de derechos de disposición y administración de cada condómino en la copropiedad			
	Frecuencia	Porcentaje	
Sí	27	67.5	
No	12	30.0	
No sabe	1	2.5	
Total	40	100.0	

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 13

Figura 13. Diagrama de barras de la percepción de que, en la copropiedad, cada condómino conserva los derechos de disposición y administración sobre el bien en proporción a su cuota, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 67.5 % (27) de los profesionales en Derecho, consideran que *SÍ en la copropiedad, cada condómino conserva los derechos de disposición y administración sobre el bien en proporción a su cuota*, 30.0% (12) consideran que *NO* y 2.5 % (01) *NO SABE*.

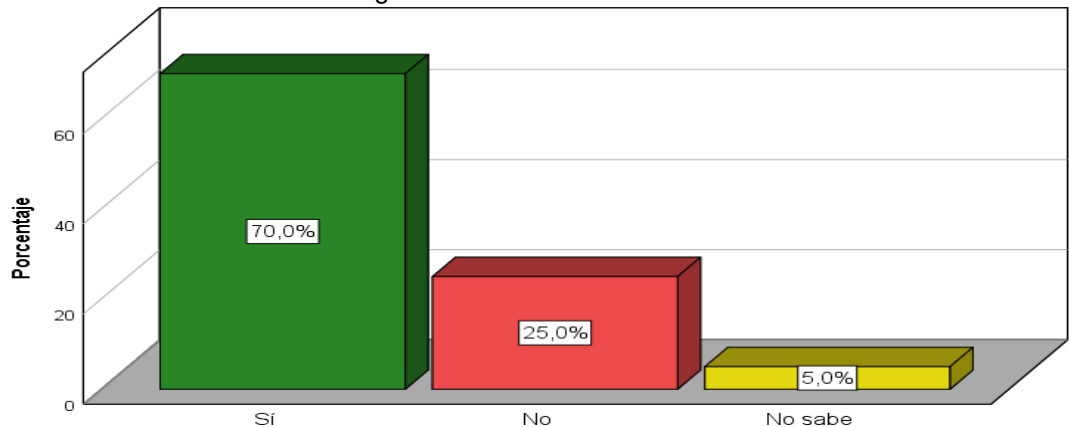
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho *consideran que, en la copropiedad, cada condómino conserva los derechos de disposición y administración sobre el bien en proporción a su cuota.*

Tabla 14. Percepción de que, estando las sociedades regidas, por la Ley General de Sociedades, pueden ser copropietarias con personas naturales, que no forman parte de la sociedad, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Estando las sociedades regidas, por la Ley General de Sociedades, pueden ser copropietarias con personas naturales, que no forman parte de la sociedad	Frecuencia	Porcentaje
Sí	28	70.0
No	10	25.0
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 14

Figura 14. Diagrama de barras de la percepción de que, estando las sociedades regidas por la Ley General de Sociedades, pueden ser copropietarias con personas naturales que no forman parte de la sociedad, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 70.0 % (28), de los profesionales en Derecho, consideran que *Sí las sociedades estando regidas por la Ley General de sociedades, pueden ser copropietarias con personas naturales que no forman parte de la sociedad*, 25.0 % (10) consideran que *NO* y 5.0 % (02) *NO SABE*.

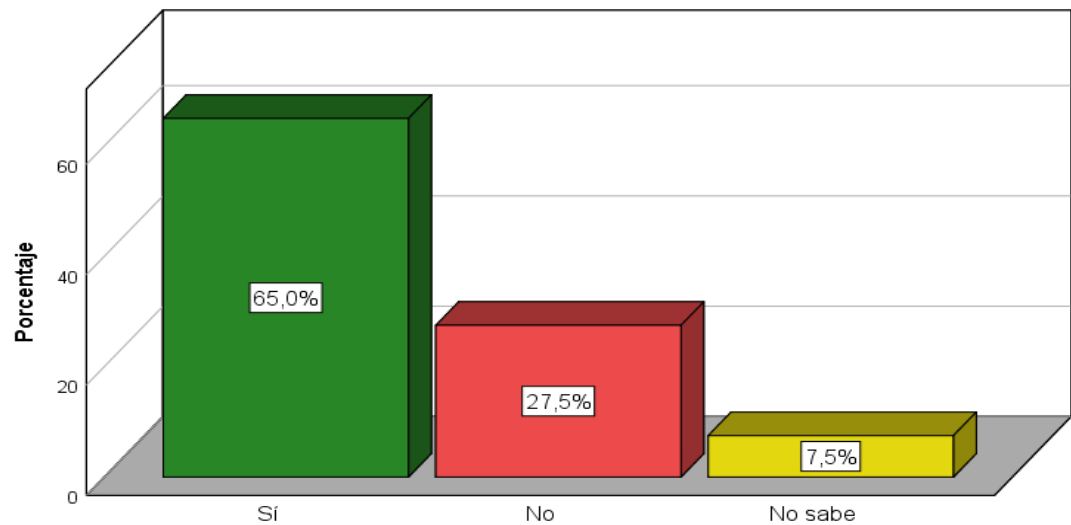
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho *consideran que, estando las sociedades regidas por la Ley General de sociedades, pueden ser copropietarias con personas naturales que no forman parte de la sociedad.*

Tabla 15. Percepción de que es razonable el derecho preferencial de compra del copropietario frente a terceros según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Razonabilidad del derecho preferencial de compra del copropietario frente a terceros	Frecuencia	Porcentaje
Sí	26	65.0
No	11	27.5
No sabe	3	7.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 15

Figura 15. Diagrama de barras de la percepción de razonabilidad del derecho preferencial de compra del copropietario frente a terceros según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 65.0 % (26) de los profesionales en Derecho, consideran que *SÍ es razonable el derecho preferencial de compra del copropietario frente a terceros*, 27.5% (11) consideran que *NO* y 7.5 % (03) *NO SABE*.

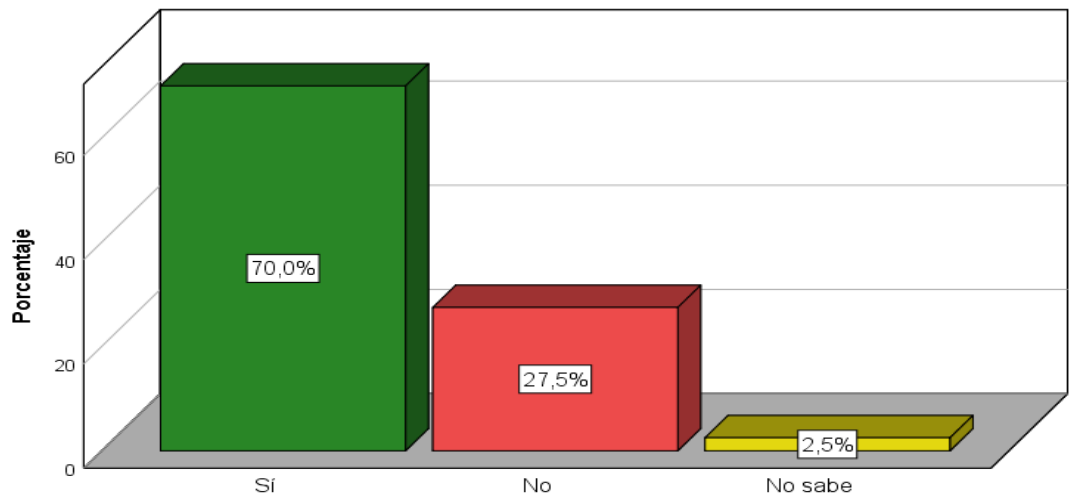
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho *consideran que está bien el derecho preferencial de compra del copropietario frente a terceros*.

Tabla 16. Percepción de que existe igualdad de trato entre los socios de una sociedad comercial frente a quienes no son socios, pero sí copropietarios, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Existencia de criterio de igualdad de trato entre los socios de una sociedad comercial	Frecuencia	Porcentaje
Sí	28	70.0
No	11	27.5
No sabe	1	2.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 16

Figura 16. Diagrama de barras de la percepción de que existe igualdad de trato entre los socios de una sociedad comercial frente a quienes no son socios, pero sí copropietarios, según los profesionales en, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 70.0 % (28) de los profesionales en Derecho, consideran que, *SI existe igualdad de trato entre los socios de una sociedad comercial frente a quienes no son socios, pero sí copropietarios*, 27.5 % (11) consideran que *NO* y 2.5 % (01) *NO SABE*.

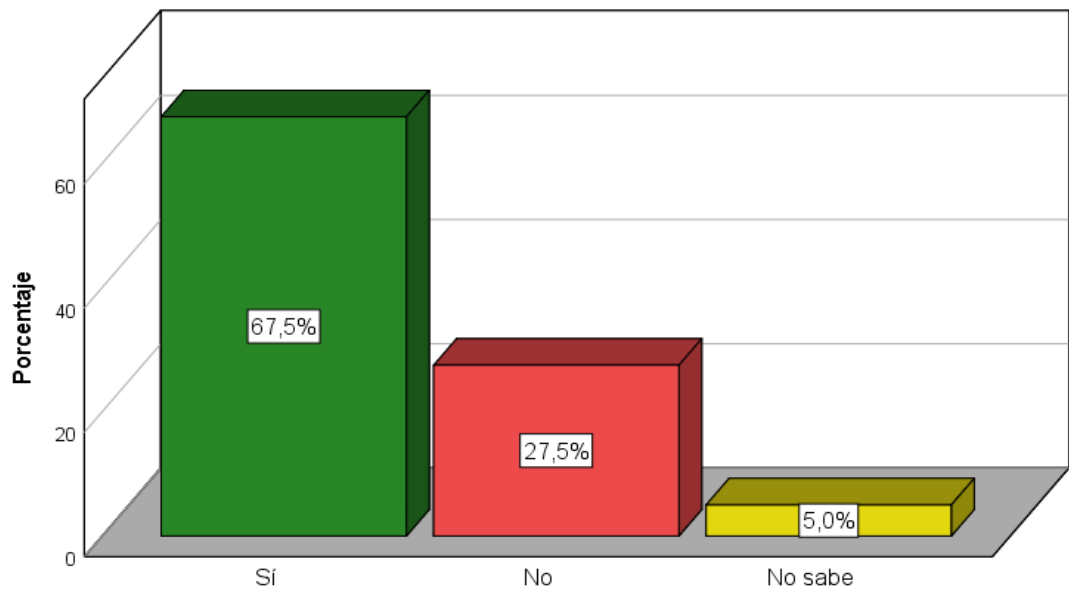
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho opinan que *SI existe igualdad de trato entre los socios de una sociedad comercial frente a quienes no son socios, pero sí copropietarios*.

Tabla 17. Opinión de que las azoteas de la propiedad horizontal se encuentran en copropiedad, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Las azoteas de la propiedad horizontal se encuentran en copropiedad	Frecuencia	Porcentaje
Si	27	67.5
No	11	27.5
No Sabe	02	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 17

Figura 17. Diagrama de barras de la opinión de que las azoteas de la propiedad horizontal se encuentran en copropiedad, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 67.5 % (27) de los profesionales en Derecho, consideran que *SÍ las azoteas de la propiedad horizontal se encuentran en copropiedad*, 27.5 % (11) consideran que *NO* y 5.0 % (02) *NO SABE*.

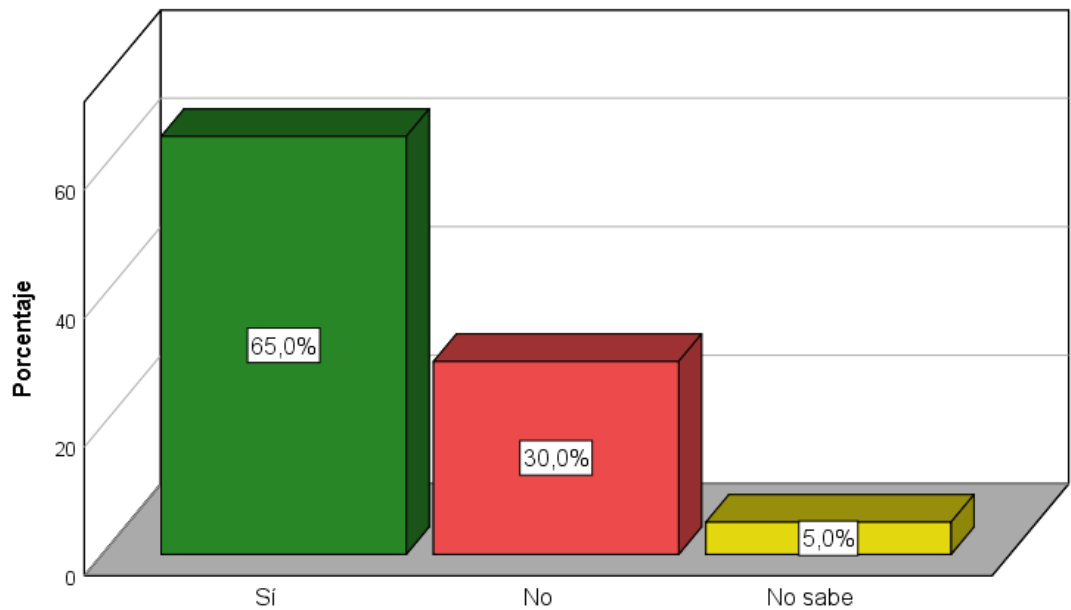
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho, *consideran que las azoteas de la propiedad horizontal se encuentran en copropiedad*.

Tabla 18. Percepción de que puede aplicarse, las normas de la copropiedad al régimen patrimonial de la persona jurídica, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Aplicación de las normas de la copropiedad al régimen patrimonial de la persona jurídica	Frecuencia	Porcentaje
Sí	26	65.0
No	12	30.0
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 18

Figura 18. Diagrama de barras de la percepción de que se puede aplicar las normas de la copropiedad al régimen patrimonial de la persona jurídica, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 65.0 % (26) de los profesionales en Derecho, consideran que *Sí puede aplicarse las normas de la copropiedad al régimen patrimonial de la persona jurídica*, 30.0 % (12) consideran que *NO* y 5.0 % (02) *NO SABE*.

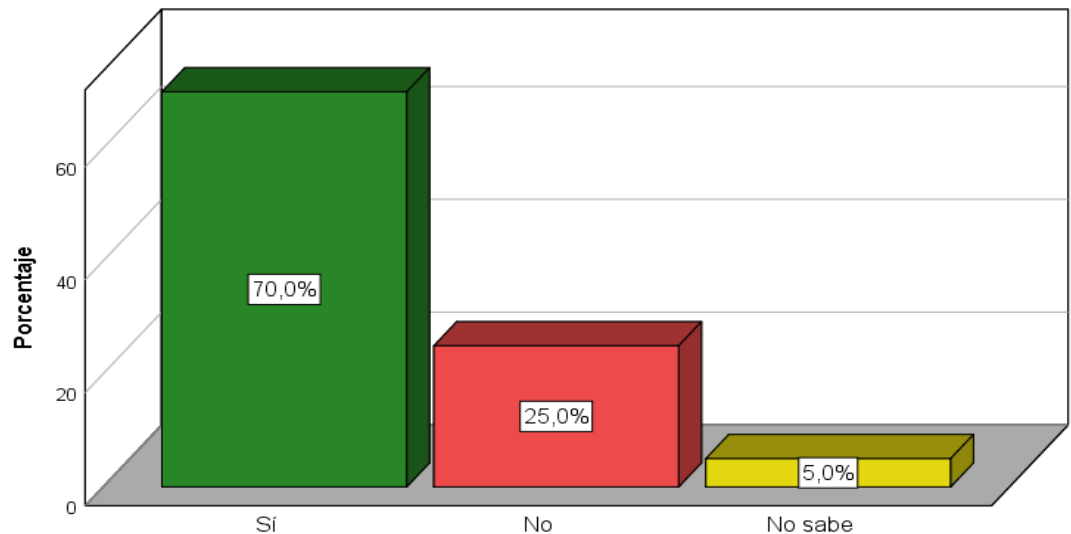
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho *consideran que pueden aplicarse las normas de la copropiedad al régimen patrimonial de la persona jurídica*.

Tabla 19. Percepción de que, si el fondo común de una asociación puede ser entendido como copropiedad, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Fondo común de una asociación puede ser entendido como copropiedad	Frecuencia	Porcentaje
Sí	28	70.0
No	10	25.0
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 19

Figura 19. Diagrama de barras de percepción de que el fondo común de una asociación puede ser entendido como copropiedad, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 70.0 % (28) de los profesionales en Derecho, consideran que *SÍ el fondo común de una asociación puede ser entendido como copropiedad*, 25.0 % (10) consideran que *NO* y 5.0 % (02) *NO SABE*.

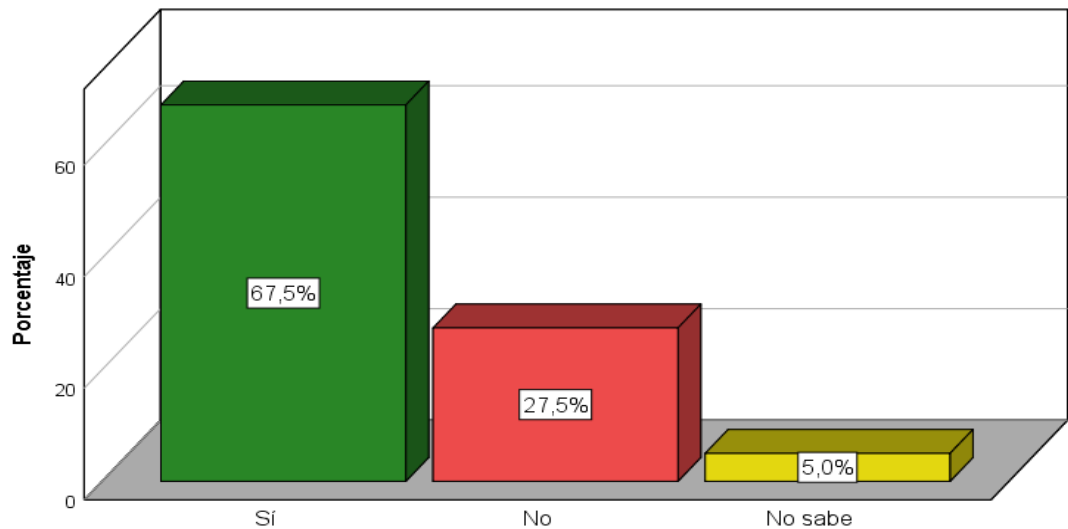
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho consideran que *el fondo común de una asociación puede ser entendido como copropiedad*.

Tabla 20. Percepción de que si puede indemnizarse por exclusión en la copropiedad si el bien es usado parcialmente, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Indemnizarse por exclusión en la copropiedad si el bien es usado parcialmente	Frecuencia	Porcentaje
Sí	27	67.5
No	11	27.5
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 20

Figura 20. Diagrama de barras de la percepción de que si se puede indemnizarse por exclusión en la copropiedad si el bien es usado parcialmente, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 67.5 % (27) de los profesionales en Derecho, consideran que *Sí puede indemnizarse por exclusión en la copropiedad si el bienes usado parcialmente*, 27.5 % (11) consideran que *NO* y 5.0 % (02) *NO SABE*.

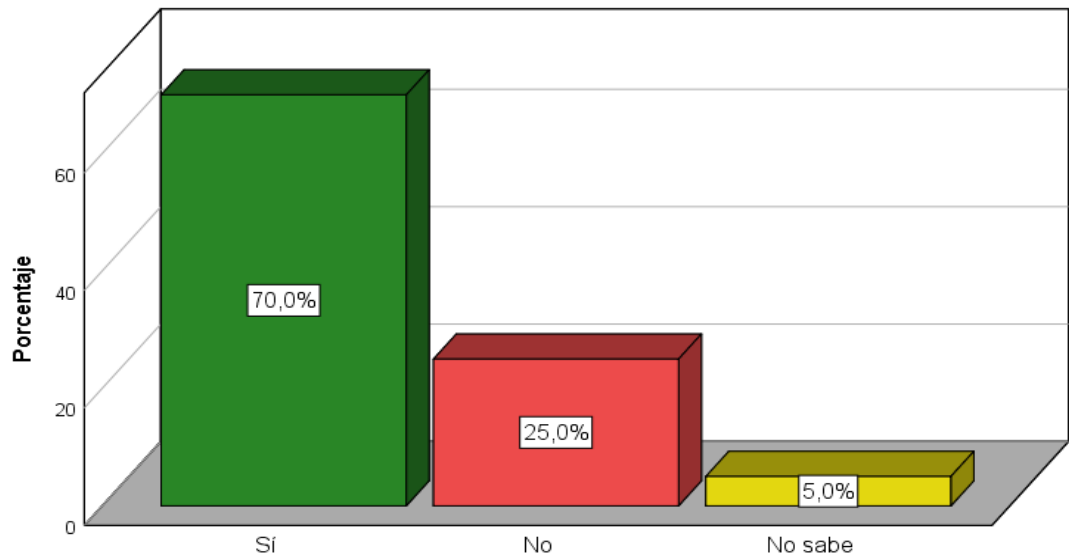
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho *pueden indemnizarse por exclusión en la copropiedad si el bien es usado parcialmente*.

Tabla 21. Percepción de que, en el caso de copropiedad, puede solicitarse administración judicial, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Solicitud de administración judicial en el caso de copropiedad	Frecuencia	Porcentaje
Sí	28	70.0
No	10	25.0
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 21

Figura 21. Diagrama de barras de la Percepción de que, en el caso de copropiedad, puede solicitarse administración judicial, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 70.0 % (28) de los profesionales en Derecho, consideran que *Sí se puede solicitar administración judicial en el caso de copropiedad*, 25.0 % (10) consideran que *NO* y 5.0 % (02) *NO SABE*.

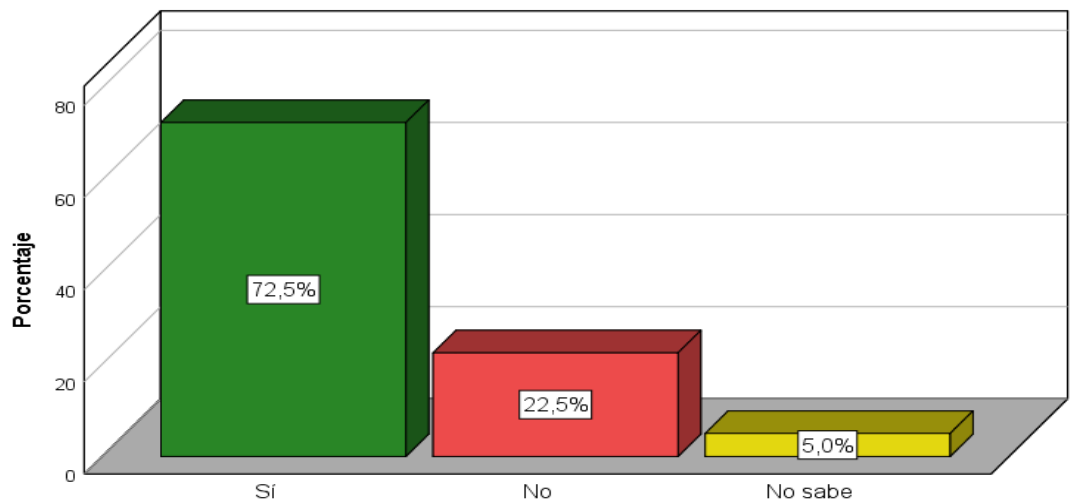
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho consideran que *pueden solicitarse administración judicial en el caso de copropiedad*.

Tabla 22. Percepción de que, para la declaratoria de fábrica se necesita la intervención de todos los copropietarios, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Intervención de todos los copropietarios para la declaratoria de fábrica	Frecuencia	Porcentaje
Sí	29	72.5
No	9	22.5
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 22

Figura 22. Diagrama de barras de la percepción de que se necesita la intervención de todos los copropietarios para la declaratoria de fábrica, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

ANÁLISIS

Según la muestra, el 72.5 % (29) de los profesionales en Derecho, consideran que *Sí se necesita la intervención de todos los copropietarios para la declaratoria de fábrica*, 22.5 % (09) consideran que *NO* y 5.0 % (02) *NO SABE*.

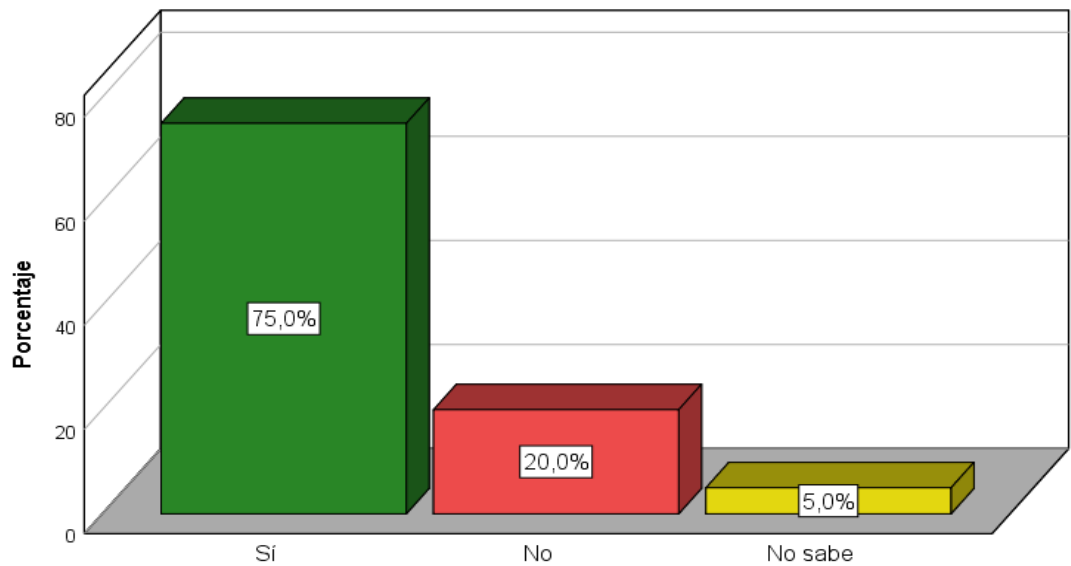
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho sostienen que *se necesitan la intervención de todos los copropietarios para la declaratoria de fábrica*.

Tabla 23. Percepción de que el beneficio de reducción de la base imponible del impuesto predial es aplicable también a los copropietarios, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

Beneficio de reducción de la base imponible del impuesto predial a los copropietarios	Frecuencia	Porcentaje
Sí	30	75.0
No	8	20.0
No sabe	2	5.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 23

Figura 23. Diagrama de barras de la percepción de que el beneficio de reducción de la base imponible del impuesto predial es aplicable también a los copropietarios, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 75.0 % (30) de los profesionales en Derecho, consideran que *SÍ el beneficio de reducción de la base imponible del impuesto predial es aplicable también a los copropietarios*, 20.0 % (08) consideran que *NO* y 5.0 % (02) *NO SABE*.

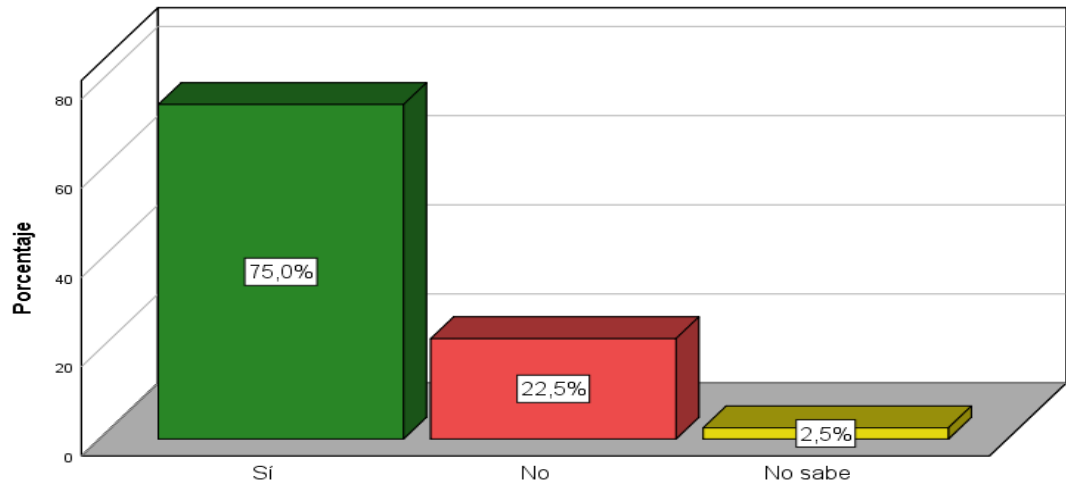
INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho sostienen que *el beneficio de reducción de la base imponible del impuesto predial es aplicable también a los copropietarios*.

Tabla 24. Percepción de que el copropietario puede interponer demanda de desalojo, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017

El copropietario puede interponer demanda de desalojo	Frecuencia	Porcentaje
Sí	30	75.0
No	9	22.5
No sabe	1	2.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.



Fuente: Tabla N° 24

Figura 24. Diagrama de barras de la percepción de que el copropietario puede interponer demanda de desalojo, según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

ANÁLISIS

Según la muestra, el 75.0 % (30) de los profesionales en, consideran que *SÍ el copropietario puede interponer demanda de desalojo*, 22.5 % (09) consideran que *NO* y 2.5 % (01) *NO SABE*.

INTERPRETACIÓN

Los profesionales en Derecho, *sostienen que el copropietario puede interponer demanda de desalojo.*

Tabla 25. Derecho de retracto sustentado en la copropiedad de personas jurídicas según la percepción de los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Derecho de retracto sustentado en la copropiedad de personas jurídicas	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	70.0
No	12	30.0
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.

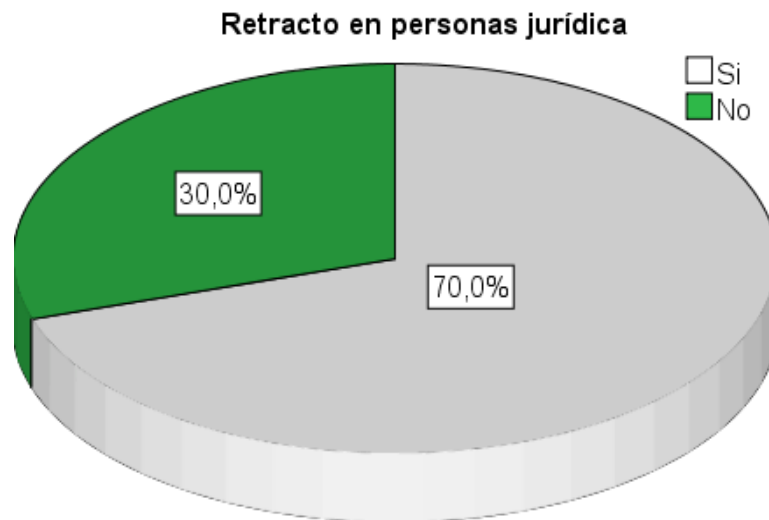


Figura 25. Diagrama de sectores del derecho de retracto en personas jurídicas según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Análisis

En la tabla 25, el 70,0% (28) de los profesionales en derecho perciben que el derecho de retracto debe aplicarse en personas jurídicas; mientras que en 30,0% (12) no percibe de ese modo.

Interpretación

Más de dos tercios de los profesionales en derecho y ciencias políticas perciben el derecho de retracto en personas jurídicas; es decir, de cada 10 profesionales, 7 tienen esa percepción.

Tabla 26. Derecho de retracto sustentado en la copropiedad de personas naturales según la percepción de los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Derecho de retracto sustentado en la copropiedad de personas naturales	Frecuencia	Porcentaje
Si	27	67.5
No	13	32.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.

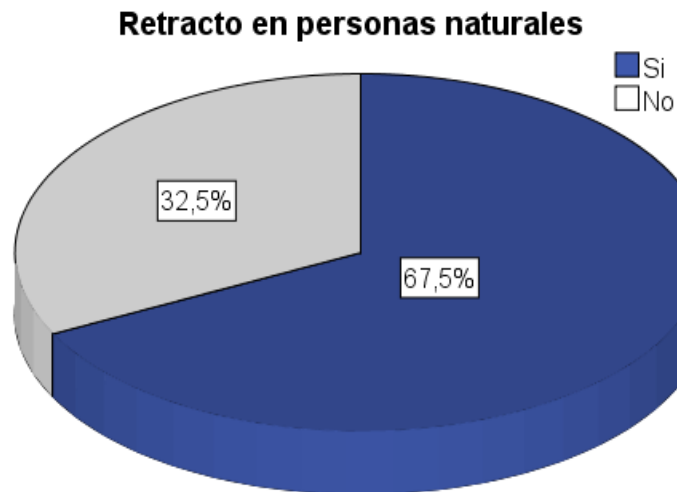


Figura 26. Diagrama de sectores de derecho de retracto en personas naturales según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Análisis

En la tabla 26, el 67,5% (27) de los profesionales en derecho perciben que el derecho de retracto debe aplicarse en personas naturales; mientras que en 32,5% (13) no perciben de esa forma.

Interpretación

Más de dos tercios de los profesionales en derecho perciben el derecho de retracto debe aplicarse en personas naturales; es decir, de cada 10 profesionales, más de 6 tienen esa percepción.

Tabla 27. Derecho de retracto sustentado en la copropiedad es percibido por los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Derecho de retracto sustentado en la copropiedad	Frecuencia	Porcentaje
Si	27	67.5
No	13	32.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.

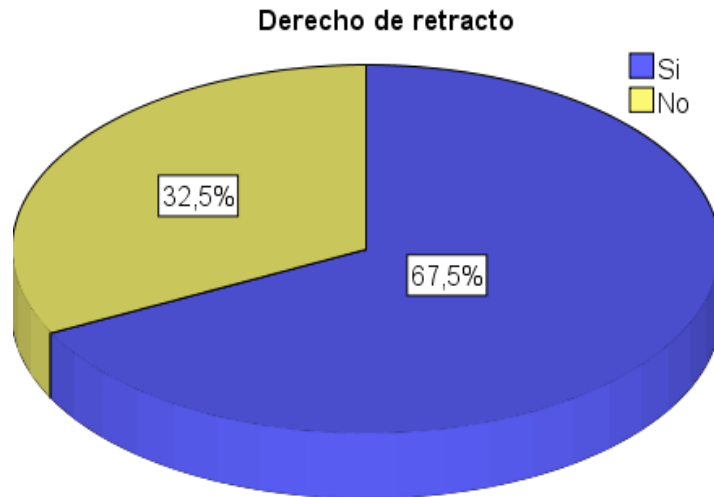


Figura 27. Diagrama de sectores de derecho de retracto, es percibido por los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Análisis

En la tabla 27, el 67,5% (27) de los profesionales en derecho perciben que el derecho de retracto sustentado en la copropiedad; mientras que en 32,5% (13) no perciben de esa forma.

Interpretación

Más de dos tercios de los profesionales en derecho perciben el derecho de retracto sustentado en la copropiedad; es decir, de cada 10 profesionales, más de 6 tienen esa percepción.

Tabla 28. Regulación normativa de la copropiedad según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017.

Regulación normativa de la copropiedad	Frecuencia	Porcentaje
Si	27	67.5
No	13	32.5
Total	40	100.0

Fuente: Cuestionario de investigación.

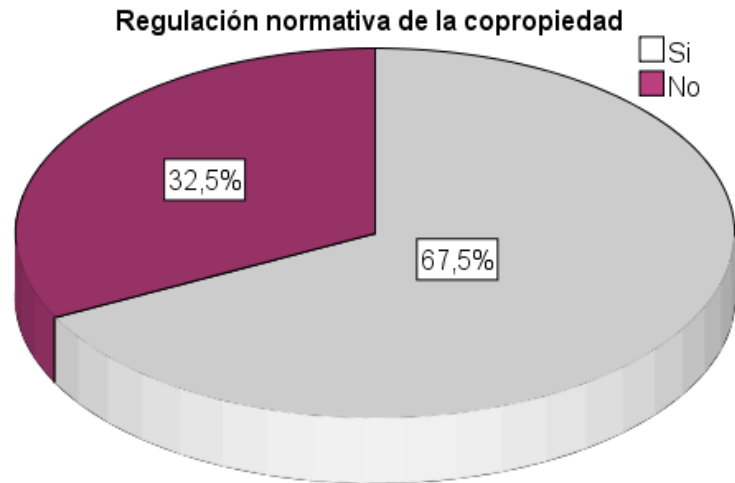


Figura 28. Diagrama de sectores de la percepción de la regulación normativa de la copropiedad según los profesionales de Derecho, Huánuco – periodo 2017.

Análisis En la tabla 28, el 67,5% (27) de los profesionales en derecho perciben la regulación normativa de la copropiedad; mientras que en 32,5% (13) no perciben de esa forma.

Interpretación

Más de dos tercios de los profesionales en derecho perciben la regulación normativa de la copropiedad; es decir, de cada 10 profesionales, más de 6 tienen esa percepción.

4.2 Análisis inferencial y contrastación de hipótesis

Tabla 29. Relación entre derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas jurídicas según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Derecho de retracto en personas jurídicas		Regulación copropiedad		Total	Chi ²	Gl	p valor
		Si	No				
Si	Nº	27	1	28	35.6	1	0.000
	%	67.5%	2.5%	70.0%			
No	Nº	0	12	12			
	%	0.0%	30.0%	30.0%			
Total	Nº	27	13	40			
	%	67.5%	32.5%	100.0%			

Fuente: Cuestionario de investigación.

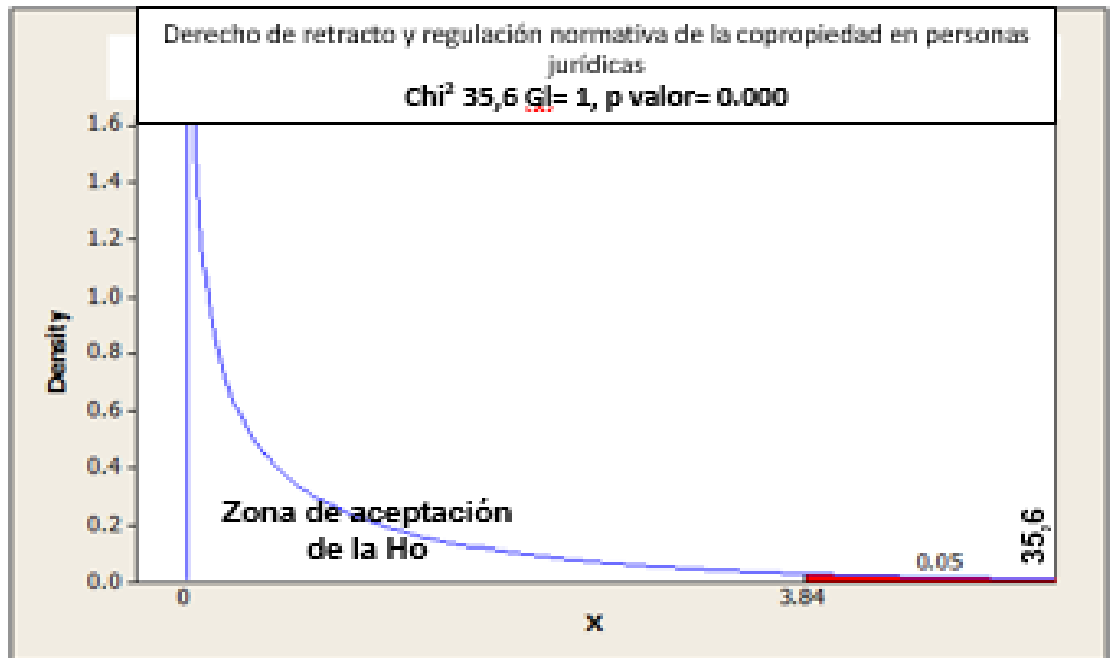


Figura 29. Relación entre derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas jurídicas según los profesionales en derecho.

Análisis

En la tabla 29 se aprecia que el 67.5% (27) de los profesionales en derecho indican que existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas jurídicas

Interpretación

Para contrastar la hipótesis en estudio se utilizó el Chi^2 y el valor calculado fue 35.6 y 0.000 de p valor ($p < 0.05$); por lo que con una probabilidad de 0,0% de error, existe una relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas, según percepción de profesionales de Derecho. En conclusión, se rechaza la primera hipótesis específica nula (H_{01}) y se acepta la primera hipótesis específica de investigación (H_{i1}).

Tabla 30. Relación entre derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas naturales según los profesionales en, Huánuco 2017.

Derecho de retracto en personas naturales		Regulación de la copropiedad		Total	Chi ²	Gl	p valor
		Si	No				
Si	Nº	27	0	27	40	1	0,000
	%	67.5%	0.0%	67.5%			
No	Nº	0	13	13			
	%	0.0%	32.5%	32.5%			
Total	Nº	27	13	40			
	%	67.5%	32.5%	100.0%			

Fuente: Cuestionario de investigación.

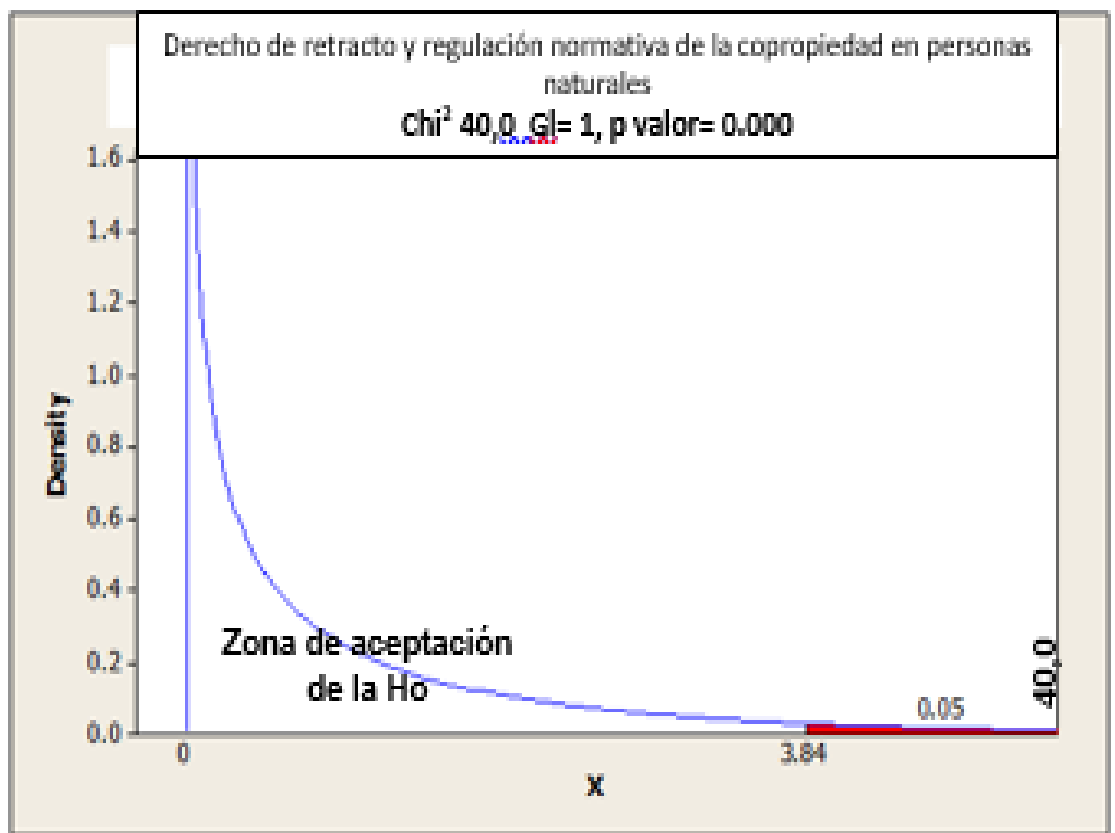


Figura 30. Relación entre derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas naturales según los profesionales en derecho.

Análisis

En la tabla 30 se aprecia que el 67.5% (27) de los profesionales en derecho indican que existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas naturales

Interpretación

Para contrastar la hipótesis en estudio se utilizó el Chi² y el valor calculado fue 40 y 0.000 de p valor ($p < 0.05$); por lo que con una probabilidad de 0,0% de error, existe una relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, en personas naturales, según percepción de profesionales de Derecho. En conclusión, se rechaza la segunda hipótesis específica nula (H_{02}) y se acepta la segunda hipótesis específica de investigación (H_{i2}).

Tabla 31. Relación entre derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas (jurídicas y naturales y viceversa) según los profesionales en derecho, Huánuco 2017.

Derecho de retracto		Regulación de la copropiedad		Total	Chi ²	G	p valor
		Si	No				
Si	Nº	27	0	27	40	1	0,000
	%	67.5%	0.0%	67.5%			
No	Nº	0	13	13			
	%	0.0%	32.5%	32.5%			
Total	Nº	27	13	40			
	%	67.5%	32.5%	100.0%			

Fuente: Cuestionario de investigación.

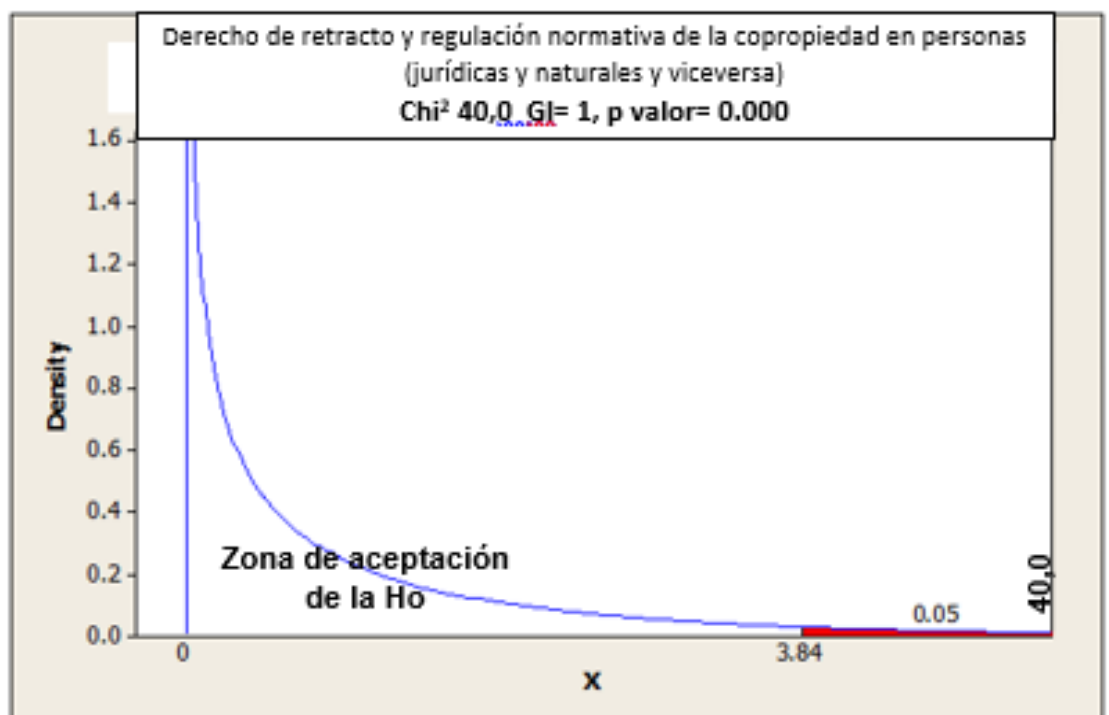


Figura 31. Relación entre derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas (jurídicas y naturales y viceversa según los profesionales en derecho).

Análisis

En la tabla 31 se aprecia que el 67.5% (27) de los profesionales perciben que el derecho de retracto permite la regulación normativa de la copropiedad, en personas (jurídicas y naturales y viceversa).

Interpretación

Para contrastar la hipótesis en estudio se utilizó el Chi² y el valor calculado fue 40 y 0.000 de p valor ($p < 0.05$); por lo que con una probabilidad de 0,0% de error, se determina que existe una relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, en personas (jurídicas y naturales y viceversa), según percepción de profesionales de Derecho. En conclusión, se rechaza la hipótesis nula general (Ho) y se acepta la hipótesis de investigación (Hi).

4.3 Discusión de resultados

- a) Contrastación de los resultados del trabajo de campo con los referentes bibliográficos.

Como parte del proceso de investigación nos planteamos a través de un enunciado la hipótesis de investigación:

Existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad.

Respecto a esta relación, según la Doctrina se indica: Tienen derecho a retraer, el copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas. Esta situación supone que uno de los copropietarios ha transferido su cuota ideal mediante compraventa, dación en pago o permuta; si ese es el caso, cualquiera de los demás copropietarios, o varios de ellos, pueden ejercer su derecho de retracto para subrogarse en el lugar del comprador o adquirente y acrecentar su participación en el régimen de copropiedad. (Muro Rojo, Retracto, 2016)

Como precisa *Geldres Campos*, (...) el retracto es un mecanismo que permite el cese de la copropiedad, en el sentido de permitir que un solo

copropietario se haga titular exclusivo de todo el bien, mediante la adquisición de todas las cuotas ideales. El esquema del retracto en la copropiedad es el siguiente: uno de los condóminos dispone de su cuota ideal a favor de un tercero (ajeno a la copropiedad), frente a esta situación el otro condómino, que no participó en la conclusión del negocio, podría accionar el retracto a su favor a fin de hacerse propietario de la cuota ideal, objeto de transferencia. El objetivo del retracto es que la copropiedad, entendida ésta como una situación interina, se elimine lo más pronto posible quedando como titular de todas las cuotas ideales un solo condómino, objetivo que no podría realizarse si la cuota ideal se transfiere a un tercero. Con ello se busca que la copropiedad pase a un régimen de propiedad exclusiva.

- b) Contrastación de los resultados del trabajo de campo con los referentes bibliográficos.

Así mismo como parte del proceso de investigación nos planteamos enunciados de las hipótesis específicas de investigación, como son:

Existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas.

Existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas naturales.

Al respecto se debe destacar que el retracto según *Max Arias Schreiber*, señala que: “Etimológicamente retracto deriva de las voces latinas *re*, que significa repetición o retorno y *tractus*, esto es tracción o movimiento, y consiste en la facultad que la ley otorga a determinadas personas para evitar la transferencia de un bien y permitirle la subrogación, bajo las mismas condiciones pactadas entre el vendedor

y el comprador”. Que, en ese sentido, la discrepancia con la doctrina expuesta solo radica en que el retracto no implica evitar la transferencia de un bien sino conceder la facultad de subrogarse en la relación obligacional de índole contractual, ocupando el lugar del comprador. En ese sentido, *CastánTobeñas* expresa al analizar el artículo 1521 del Código Civil español, señala: “La figura del retracto es pasible de definirla como el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones, para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador”. Citada en la Casación N°1133-2011. (Pozo Sanchez, Summa Civil, 2019)

En este sentido, a criterio de la tesista, el artículo 1599 del Código Civil, al hacer referencia a los titulares del derecho de retracto, indica en el inciso 2. “El copropietario, en la venta a terceros de las porciones indivisas”, no prohíbe que dicho copropietario sea solamente persona jurídica o persona natural, para evitar la transferencia de un bien y permitirle la subrogación, bajo las mismas condiciones pactadas entre el vendedor y el comprador.

4.4 Aporte de la investigación

Que, mediante esta investigación se llegó, a determinar que, al existir relación del derecho de retracto, con la regulación normativa de la copropiedad, debe verificarse expresamente en la norma sustantiva que los copropietarios en calidad de titulares, que tengan derecho a demandar el retracto deben no solo ser personas Naturales, sino también entre personas Jurídicas.

De esta manera al no estar regulada en nuestro Código Civil en forma expresa, la condición copropietaria en calidad de la persona natural o jurídica (participante como titular del derecho de retracto), y a fin de evitar, vulneración de derechos en calidad de persona natural o jurídica, debo proponer la modificatoria del artículo 1599 del Código Civil, la misma que sería de la forma siguiente:

Artículo 1599: Titulares del derecho de retracto

“Tienen derecho de retracto:

1. Derogado
2. El copropietario, **en condición de persona natural o jurídica**, en caso de venta a terceros de las porciones indivisas. (...).”
3. (...).” (el resaltado es propuesta de modificatoria).

CONCLUSIONES

- a) Los resultados del trabajo, plasmados en cuadros estadísticos han determinado que existe relación significativa entre el derecho de retracto sustentado en la copropiedad y la necesidad de su regulación normativa entre las personas jurídicas.
- b) Asimismo, como producto de la recolección de datos se llegó a establecer que existe una relación significativa entre el derecho de retracto sustentado en la copropiedad y la necesidad de su regulación normativa entre las personas naturales en forma expresa.
- c) Finalmente, los cuadros estadísticos del 01 al 12 (variable X: derecho de retracto) y del 13 al 24 (variable Y: Regulación normativa de la copropiedad), estableció que existe una relación significativa entre el derecho de retracto sustentado en la copropiedad y la regulación normativa considerada.

RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS

Sobre la base de las conclusiones, nos tomamos la licencia de hacer las siguientes sugerencias:

- a) Los profesionales en Derecho, deben considerar la existencia de relación significativa entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad de las personas jurídicas, para considerarlos como titulares del derecho de retracto, en calidad de demandantes, haciendo presente que, si bien a la fecha no se encuentra indicada taxativamente en nuestra norma sustantiva, sin embargo, tampoco la ley lo prohíbe.
- b) De igual forma los profesionales en Derecho, deben considerar, al existir relación significativa entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad de personas naturales, como titulares de derecho de retracto (en calidad de demandantes), estas son las personas comunes y corrientes que se encuentran en copropiedad de un bien en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo Garcia, M. (1958). *Derecho Civil*. (V. I. Tomo III, Ed.) Barcelona: Librería Bosch.
- Albaladejo Garcia, M. (s.f.). *op.cit., Tomo III, Volumen II, pag.330*.
- Barber Carcamo, R. (1991). *El Retracto Gentilicio*. Madrid,: Montecorvo S.A.
- Bigio Chrem, J. (1990). Derecho de retracto. *Exposición de Motivos Oficial del Código Civil*, 6.
- Casación , N° 2821-2005 (Corte Suprema de Justicia - Sala Constitucional y Social 3 de Octubre de 2006).
- Casación, N° 2717-2011 - Moquegua (Corte Suprema de la Republica 02 de enero de 2014).
- Casación, N° 1071-2014 (Corte Suprema de Justicia 01 de 08 de 2016).
- Casiodoro de Reina (1569), R. p. (1960). *Santa Biblia*. Corea: Sociedades Biblicas Unidas.
- Castillo Freyre, M. (1998). *Tentaciones Academicas*. Lima: fondo Editorial de la P.U.C.P. Tomo II pag.974.
- Castillo Freyre, M. (Octubre de 2007). *Derecho de Retracto*. Recuperado el 16 de octubre de 2018, de http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/111_Derecho_de_Retracto.pdf
- Castillo Freyre, M. (2018). *Codigo Civil & Código Procesal Civil*. Lima: Pacifico Editores S.A.C.
- Colin, A. y. (1955). *Curso Elemental de Derecho Civil*. Madrid: Instituto Editorial Reus,.
- Dávila, W. (Marzo de 2016). *Tipo de sociedades en el Perú*. Recuperado el 03 de Diciembre de 2018, de <http://resultadolegal.com/tipos-de-sociedades-en-peru/>
- De la Puente y Lavalle, M. (s.f.). Derecho de Retracto. *Themis* 38, 125. Obtenido de http://dike.pucp.edu.pe/doctrina/civ_art51.PDF
- Diego, E. (1978). *Manual de Derecho Civil Español*. Madrid: Revista de derecho Privado, tomo II pag. 516.
- Espinoza Espinoza, J. (2006). En *Derecho de las Persona*. (pág. 43). Lima: Rhodas.

- Fernandez Sessarego, C. (25 de Enero de 2010). Recuperado el 8 de Marzo de 2017, de Investigaciones Juridicas:
<http://carlosfernandezsessarego.blogspot.pe/>
- Galindo Garcia, P. (2011). "Sujetos De Derecho en el Código Civil Peruano de 1984". *Revista Vinculado*, 1. Recuperado el 8 de marzo de 2017, de [sujetos_de_derecho_en_el_codigo_civil_peruano_de_1984.html](http://vinculando.org/articulos/sociedad_america_latina/sujetos_de_derecho_en_el_codigo_civil_peruano_de_1984.html):
http://vinculando.org/articulos/sociedad_america_latina/sujetos_de_derecho_en_el_codigo_civil_peruano_de_1984.html
- Geldres Campos, R. (Febrero de 2015). ¿PROCEDE EL RETRACTO CUANDO UNO DE LOS COPROPIETARIOS DISPONE DE LA INTEGRIDAD DEL INMUEBLE? *bp bepress*, s/n.
- GIORGI, G. (1909). *Teoría de las Obligaciones en el Derecho Moderno, Volumen VII, Página 340*. . Madrid.
- Hinostroza Minguez, A. (1997). *Codigo Procesal Civil* (1997 ed., Vol. Tomo II). LIMA: "FECAT" E.I.R.L.
- Hinostroza Minguez, A. (2017). Lima, Perú, Peru: Juristas Editores E.I.R.L.
- Juarez Moreno, J. A. (2015). *Tesis*. Guatemala de la Asunción.
- Ledesma Narvaez, M. (2011). *Comentarios al Código Procesal Civil* (Tercera Edición ed.). Lima: Gaceta Juridica S.A.
- Livia Soto, Y. (de 2017). Los Efectos Juridicos del Derecho de Retracto en los Contratantes de la ciudad de Huancayo. *Tesis para optar titulo de Abogado*. Huancayo, Junin, Perú.
- Manresa y Navarro, J. M. (1967). *Comentarios al Código Civil español*. (V. 1. Tomo X, Ed.) Madrid: Reus S.A.
- Monroy Galvez, J. (2013). *Diccionario Procesal Civil* (Primera Edición. ed.). Lima: Gaceta Juridica S.A.
- Muro Rojo, M. (2016). *Código Procesal Civil Comentado* (Primera edición ed., Vol. IV). (G. Juridica, Ed.) Lima: El Búho E.I.R.L.
- Muro Rojo, M. (2016). Retracto. En C. Renzo, *Código Procesal Civil Comentado Por los Mejores Especialistas Tomo IV* (pág. 171). Lima: Gaceta Juridica S.A.
- Osterling Parodi, Castillo Freyre. (s.f.). *La Dación en Pago*. Recuperado el 9 de Marzo de 2017, de Estudio Castillo Freyre:
http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/la_dacion_en_pago.pdf

- Planiol, M. y. (1945). *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo VIII, Segunda Parte Traducción española del Doctor Mario Díaz Cruz del Colegio de Abogados de La Habana, Cuba*. Habana: Cultural S.A.
- Pothier, t. p. (1883). *Tratado de los Retractos*. Madrid : Librería de Gaspar, Editores.
- Pozo Sanchez, J. (2018). *Summa Civil*. Lima: Nomos & Thesis.
- Pozo Sanchez, J. (2019). *Summa Civil*. Lima-Perú: Nomos & Thesis E.I.R.L.
- Pozo Sanchez, J. (2019). *Summa Civil* (2019 ed., Vol. Unico). (A. G. Carlos, Ed.) Lima , Lima, Peru: Nomos & Thesis 2019. Recuperado el 30 de Marzo de 2019
- Quispe Ayuque, J. K. (2015). *Tesis "CAUSAS DE LA INEXISTENCIA DE PROCESOS DE RETRACTO"*. Recuperado el 17 de agosto de 2018, de <http://repositorio.unh.edu.pe>
- Revistas-PUCP. (3 de enero de 1991). Reseñas de Tesis. *Themis* 20, 103-104. Recuperado el 17 de agosto de 2018, de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/10906/11415>: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/10906/11415>
- Rojina Villegas, R. (2008). *Compendio de Derecho Civil*. Mexico: Editorial Porrúa, S. A. de C. V. -.
- Rueda Delgado, R. (18 de Mayo de 2010). Recuperado el 8 de Marzo de 2017, de "Sociedades Comerciales": <https://es.slideshare.net/Rnzo/sociedades-comerciales-4142384>
- Sampayo Noriega, D. (1999). EL DERECHO DE RETRACTO.
- Torres Vaquez, A. (2016). Código Civil, Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas, Legislación Complementaria. Lima: Moreno S.A.
- Torres Vasquez, A. (2016). Código Civil, Comentarios y Jurisprudencia. Lima: Moreno S.A.
- Torres Vasquez, A. (2017). *Código Civil Peruano* (Vol. Tomo II). Lima: Moreno S.A.
- Valencia Zea, A. (1988.). *Derecho Civil, De las Obligaciones, Tomo III*. Bogotá: Editorial Temis S.A.
- Wikipedia. (s.f.). *La Enciclopedia Libre*. Recuperado el 9 de Marzo de 2017, de Sociedad Mercantil: https://es.wikipedia.org/wiki/Sociedad_mercantil

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

DERECHO DE RETRACTO Y LA REGULACIÓN NORMATIVA DE LA COPROPIEDAD SEGUN PERCEPCIÓN DE PROFESIONALES DE DERECHO - HUÁNUCO – PERIODO 2017.								
PROB. GRL.	PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS GENERAL	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS	DIMENSIONES	TÉCNICAS	INS T.
¿Existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, según percepción de profesionales de Derecho, Huánuco – periodo 2017?	a) ¿Cómo es la relación del derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017?	Establecer la existencia de la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017	a) Determinar la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017.	Hi. Existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas jurídicas y naturales. Ho. No existe relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en personas jurídicas y naturales.	Hi ₁ . Existe una relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas, según percepción de profesionales de Derecho. Ho ₁ . No existe una relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas, según percepción de profesionales de Derecho.	Personas jurídicas	Encuesta	Cuestionario
	b) ¿Cómo es la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas naturales, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017?		b) Establecer la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas naturales, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017.		Hi ₂ . Existe una relación significativa entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas naturales, según percepción de profesionales de Derecho. Ho ₂ . No Existe una relación significativa entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas naturales, según percepción de profesionales de Derecho.	Personas naturales		
	c) ¿Cómo es la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas respecto a las personas naturales y viceversa, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017?.		c) Establecer la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad, entre personas jurídicas respecto a las personas naturales y viceversa, según percepción de profesionales de Derecho - Huánuco – periodo 2017.			Personas jurídicas y naturales y viceversa		

ANEXO 2**CONSENTIMIENTO INFORMADO****Título del proyecto**

El derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según percepción de profesionales en derecho - Huánuco – 2017

- **Procedimiento**

Se le aplicará dos cuestionarios sobre derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad en profesionales en derecho, para la cual tomaremos un tiempo aproximado de 15 minutos por persona.

- **Riesgos / incomodidades**

No habrá ninguna consecuencia desfavorable para usted, en caso de no aceptar la invitación. No tendrá que hacer gasto alguno durante el estudio.

- **Beneficios**

El beneficio que obtendrá por participar en el estudio, es de recibir información oportuna y actualizada sobre derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad.

- **Alternativas**

La participación en el estudio es voluntaria. Usted puede escoger no participar o puede abandonar el estudio en cualquier momento. El retirarse del estudio no le representará ninguna penalidad o pérdida de beneficios a los que tiene derecho.

- **Compensación**

No recibirá pago alguno por su participación, ni de parte del investigador ni de las instituciones participantes. En el transcurso del estudio usted podrá solicitar información actualizada sobre el mismo, al investigador responsable.

- **Confidencialidad de la información**

La información recabada se mantendrá confidencialmente en los archivos de la universidad de procedencia quien patrocina el estudio. No se publicarán nombres de ningún tipo. Así que podemos garantizar confidencialidad absoluta.

- **Problemas o preguntas**


En caso de tener algún problema o preguntas relacionado al estudio, debe escribir al Email: nfonli@hotmail.com o llamar al celular: 962602829

- **Consentimiento / Participación voluntaria**

Acepto participar en el estudio: He leído la información proporcionada, o me ha sido leída. He tenido la oportunidad de preguntar dudas sobre ello y se me ha respondido satisfactoriamente. Consiento voluntariamente participar en este estudio y entiendo que tengo el derecho de retirarme en cualquier momento de la entrevista sin que me afecte de ninguna manera.

- **Nombres y firmas del participante o responsable legal**

Huella digital si el caso lo amerita

Nombre y firma del profesional participante: _____ 

Firma de la investigadora: _____ 

Huánuco ____/____ del 2019

ANEXO 3: INSTRUMENTOS

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

CUESTIONARIO PARA IDENTIFICAR EL DERECHO DE RETRACTO

TÍTULO:

El derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según precepción de profesionales en derecho- Huánuco- 2017.

OBJETIVO DEL INSTRUMENTO

Identificar el derecho de retracto.

INSTRUCCIONES:

Respecto al derecho de retracto, lea detenidamente cada una de las preguntas y responda marcando con una X, debajo de cualquiera de las columnas Si, No, No sabe, según usted considere correcta.

Nº	Preguntas	Si	No	No sabe
1.	¿Considera usted que el retracto otorga siempre el derecho a las personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa?			
2.	¿Cree usted que el derecho de retracto se administra convencionalmente?			
3.	¿Sólo gozan del derecho determinadas personas, señaladas taxativamente por la ley??			
4.	¿Para usted el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en todas las estipulaciones del contrato de compraventa??			
5.	¿Para usted, el derecho de retracto consiste en la subrogación de las personas en el lugar del comprador?			
6.	¿Por su experiencia profesional considera usted que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto?			
7.	¿Cree usted que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben en todo caso ser comprendidas en el derecho de Retracto únicamente			

	entre personas jurídicas?			
8.	¿Considera usted que las personas jurídicas regidas por la Ley General de Sociedades deben ser comprendidas en el derecho de Retracto con personas naturales?			
9.	¿Ha seguido alguna vez un proceso de retracto ante el Órgano Jurisdiccional?			
10.	¿El derecho de retracto atenta contra el derecho de libre disposición de los bienes y de la oferta y la demanda en la compra venta?			
11.	¿Conoce usted algún caso de retracto entre personas jurídicas regidas por la ley General de Sociedades y personas naturales?			
12.	¿Cree usted que debe modificarse el tratamiento del derecho de retracto en el Código Procesal Civil?			

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN
 ESCUELA DE POSGRADO
 MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
 CUESTIONARIO PARA IDENTIFICAR LA REGULACIÓN NORMATIVA DE LA
 CO PROPIEDAD

TÍTULO:

El derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según precepción de profesionales en derecho- Huánuco- 2017.

OBJETIVO DEL INSTRUMENTO

Identificar la percepción de regulación normativa de la copropiedad

INSTRUCCIONES:

Cómo se percibe la regulación normativa de la copropiedad, para lo cual debe leer detenidamente cada una de las preguntas y responda marcando con una X, debajo de cualquiera de las columnas Si, No, No sabe, según usted considere correcta.

Nº	Preguntas	Si	No	No sabe
1.	¿Según su experiencia profesional considera usted que, en la copropiedad, cada condómino conserva los derechos de disposición y administración sobre el bien en proporción a su cuota?			
2.	Estando las sociedades regidas por la Ley General de sociedad, ¿Pueden ser copropietarias con personas naturales que no forman parte de la sociedad?			
3.	¿Considera usted que es razonable el derecho preferencial de compra del copropietario frente a terceros?			
4.	¿En criterio suyo, existe igualdad de trato entre los socios de una sociedad comercial frente a quienes no son socios, pero sí copropietarios?			
5.	Apelando a su experiencia considera que ¿Las azoteas de la propiedad horizontal se encuentran en copropiedad?			
6.	¿Puede aplicarse las normas de la copropiedad al régimen patrimonial de la persona jurídica?			

7.	¿El fondo común de una asociación puede ser entendido como copropiedad			
8.	¿Puede indemnizarse por exclusión en la copropiedad si el bien es usado parcialmente?			
9.	¿Puede solicitarse administración judicial en el caso de copropiedad?			
10.	¿Se necesita la intervención de todos los copropietarios para la declaratoria de fábrica?			
11.	¿El beneficio de reducción de la base imponible del impuesto predial es aplicable también a los copropietarios?			
12.	¿El copropietario puede interponer demanda de desalojo?			

NOTA BIOGRÁFICA



Nelly Fonseca Livias, curso estudios universitarios en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco, habiendo obtenido el grado de Bachiller con fecha 07 de mayo de 1992, y el título de abogado el día 20 de octubre de 1994, obteniendo el Registro del Colegio de Abogados de Huánuco, con fecha 19 de mayo de 1995, con número 801.

Ingresando a laborar a la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en calidad de Secretaria Judicial I, el 5 de enero del año de 1995; cargo en el que laboró hasta el 15 de marzo del año 2009, siendo designada Juez Supernumeraria del Juzgado de Paz Letrado, con fecha 16 de marzo del 2009 al 08 de diciembre del 2011; y al haber ganado concurso Público convocado por el Consejo Nacional de la Magistratura, fue nombrada como Juez titular del Juzgado de Paz Letrado con fecha 09 de diciembre del 2011, primero de la Provincia de Huacaybamba y luego Juez de Paz Letrado del Distrito de Amarilis, Provincia de Huánuco con fecha 14 de octubre del 2014, desempeñando el cargo hasta agosto del 2016. Posteriormente desempeñó el cargo de Juez del Juzgado Contencioso Administrativo, Laboral y Previsional de Huánuco, en calidad de Juez Provisional hasta mayo del 2017. A partir de junio del 2017, regresó a laborar al Juzgado de Paz Letrado de Amarilis, hasta el 13 de agosto del 2018. Desde el 14 de agosto del 2018 a marzo del 2019 se desempeñó en el cargo de Juez Provisional de Juzgado Civil Transitorio de Huánuco. De abril del 2019 volvió al Juzgado de Paz Letrado del Distrito de Amarilis cargo que continúa desempeñándose hasta la fecha. Tiene diversos estudios como: Diplomados, tanto en Derecho Civil, Administrativo, Contencioso Administrativo, Derecho Laboral, Derecho De Familia, Derecho Penal entre otros, así misma pasantía en derecho penal en la Corte Superior de Huaura; como también en el año 2013, realizó el Curso de Ascenso para el Segundo Nivel que le permite someterse al Concurso para Juez Titular de Primera Instancia.



ACTA DE DEFENSA DE TESIS DE MAESTRO

En el Auditorio de la Escuela de Posgrado, siendo las **18:00h**, del día viernes **10 DE MAYO DE 2019** ante los Jurados de Tesis constituido por los siguientes docentes:

Dr. Jorge Enrique PICON VENTOCILLA	Presidente
Dra. Elizabeth POEHLMANN ORBEZO	Secretaria
Mg. Luis Ivan AGUIRRE ANTONIO	Vocal

Asesor de Tesis: Dr. Adalberto LUCAS CABELLO (Resolución N° 02888-2017-UNHEVAL/EPG-D)

La aspirante al Grado de Maestro en Derecho, mención en Civil y Comercial, Doña, Nelly FONSECA LIVIAS.

Procedió al acto de Defensa:

Con la exposición de la Tesis titulado: **"EL DERECHO DE RETRACTO Y LA REGULACIÓN NORMATIVA DE LA COPROPIEDAD SEGÚN PERCEPCIÓN DE PROFESIONALES DEL DERECHO - HUÁNUCO - 2017"**.

Respondiendo las preguntas formuladas por los miembros del Jurado y público asistente.

Concluido el acto de defensa, cada miembro del Jurado procedió a la evaluación de la aspirante al Grado de Maestro, teniendo presente los criterios siguientes:

- a) Presentación personal.
- b) Exposición: el problema a resolver, hipótesis, objetivos, resultados, conclusiones, los aportes, contribución a la ciencia y/o solución a un problema social y Recomendaciones.
- c) Grado de convicción y sustento bibliográfico utilizados para las respuestas a las interrogantes del Jurado y público asistente.
- d) Dicción y dominio de escenario.

Así mismo, el Jurado plantea a la tesis **las observaciones** siguientes:

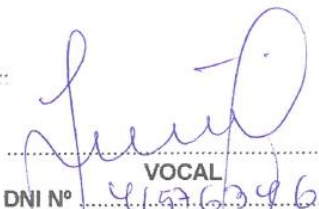
.....
NINGUNA.
.....

Obteniendo en consecuencia la Maestría la Nota de Diecisiete (17)
Equivalente a MUY BUENO, por lo que se declara APROBADO
(Aprobado ó desaprobado)

Los miembros del Jurado firman el presente **ACTA** en señal de conformidad, en Huánuco, siendo las 18:20 horas del 10 de mayo de 2019.


.....
PRESIDENTE
DNI N° 22409134


.....
SECRETARIA
DNI N° 22511526


.....
VOCAL
DNI N° 41976396

Leyenda:
19 a 20: Excelente
17 a 18: Muy Bueno
14 a 16: Bueno

(Resolución N° 01242-2019-UNHEVAL/EPG-D)

AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS ELECTRÓNICAS DE POSGRADO

1. IDENTIFICACIÓN PERSONAL (especificar los datos del autor de la tesis)

Apellidos y Nombres: Fonseca Livias, Nelly
 DNI: 22474039 Correo electrónico: nfonli@hotmail.com
 Teléfonos Casa _____ Celular 962602829 Oficina _____

2. IDENTIFICACION DE LA TESIS

Posgrado	
Maestría:	<u>Derecho</u>
Mención:	<u>Derecho Civil y Comercial</u>

Grado Académico obtenido:

Maestro en Derecho Civil Comercial

Título de la tesis:

"El Derecho de Retracto y la Regulación Normativa de la Copropiedad según percepción de profesionales del Derecho Huánuco - 2017"

Tipo de acceso que autoriza el autor:

Marcar "X"	Categoría de Acceso	Descripción de Acceso
<input checked="" type="checkbox"/>	PÚBLICO	Es público y accesible el documento a texto completo por cualquier tipo de usuario que consulta el repositorio.
<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDO	Solo permite el acceso al registro del metadato con información básica, mas no al texto completo.

Al elegir la opción "Público" a través de la presente autorizo de manera gratuita al Repositorio Institucional – UNHEVAL, a publicar la versión electrónica de esta tesis en el Portal Web repositorio.unheval.edu.pe, por un plazo indefinido, consintiendo que dicha autorización cualquiera tercero podrá acceder a dichas páginas de manera gratuita, pudiendo revisarla, imprimirla o grabarla, siempre y cuando se respete la autoría y sea citada correctamente.

En caso haya marcado la opción "Restringido", por favor detallar las razones por las que se eligió este tipo de acceso:

Asimismo, pedimos indicar el periodo de tiempo en que la tesis tendría el tipo de acceso restringido:

() 1 año () 2 años () 3 años () 4 años

Luego del periodo señalado por usted(es), automáticamente la tesis pasara a ser de acceso público.

Fecha de firma:



Firma del autor