

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4155-2009
SAN MARTÍN**

Lima, veinte de julio

del dos mil diez.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:**

VISTOS; con los acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los Vocales Supremos Távara Córdova, Rodríguez Mendoza, Acevedo Mena, Mac Rae Thays y Araujo Sánchez, se emite la siguiente sentencia:

1.- RECURSO DE CASACION:

Se trata del recurso de casación de fecha diez de junio del dos mil nueve interpuesto a fojas doscientos ochenta y siete por el Instituto de Cultivos Tropicales, contra la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y siete, su fecha veintiséis de mayo de dos mil nueve, expedida por la Segunda Sala Mixta Descentralizada de San Martín - Tarapoto, que revocando la sentencia apelada de fojas doscientos veintiséis de fecha diez de diciembre del dos mil ocho, declara improcedente la demanda en todos sus extremos; en los seguidos por el Instituto de Cultivos Tropicales contra Segundo Mendoza Shuña y otros.

**2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema por resolución del diecinueve de abril de dos mil diez, obrante a fojas sesenta y cuatro del cuadernillo formado en esta Suprema Sala, ha declarado procedente el recurso de casación, por la causal de infracción normativa prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, cuyos fundamentos son:

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4155-2009
SAN MARTÍN

a) La infracción normativa del inciso 3) del artículo 1599 del Código Civil, pues la Sala Superior habría efectuado una distinción no contemplada en la citada norma. El artículo 1599 del Código Civil otorga expresamente el derecho de retracto al litigante, en caso de venta por el contrario, del bien que esté discutiendo judicialmente. Es decir, el debate está contemplado en forma amplia, no limitado ni constreñido a la sola discusión del mejor derecho de propiedad, como ha señalado la Sala Superior.

b) La infracción normativa del inciso 7 del artículo 1599 del Código Civil, por cuanto en la citada norma no se fija la extensión mínima de la unidad agrícola o ganadera, por lo que se debe buscar en la legislación conexas a dicha medida, en particular en el artículo 42 del Decreto Legislativo N° 653 y en el artículo 80 de su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 048-91-AG. En este caso, la inferencia hecha por la Sala respecto a la unidad agrícola o ganadera es arbitraria, pues la norma sólo establece un mínimo, mas no un máximo.

3.- CONSIDERANDOS:

Primero: Con relación a la denuncia contenida en el punto **a)** ya reseñado es necesario precisar de manera previa, que de los actuados se tiene que el Instituto de Cultivos Tropicales interpuso, el cinco de mayo del dos mil seis, una demanda de retracto contra Segundo Ernesto Mendoza Shuña y su esposa Dolly Ramírez Villanueva de Mendoza, así como contra Roque Amasifuen Gonzáles, proceso que fue signado con el número 2006-127. En aquella ocasión, el Instituto de Cultivos Tropicales, pretendía subrogarse en la posición del adquirente, Roque Amasifuen Gonzáles en la compra venta que los esposos Mendoza Ramírez hicieron de los predios rústicos inscritos en las fichas R16039 y R17174 acumulados en la ficha R17271, sin embargo, dicha pretensión resultaría desestimada. En efecto, aquel proceso judicial terminaría con una sentencia que desestimó la demanda de retracto. No obstante, cabe

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4155-2009
SAN MARTÍN

precisar que antes de que se emita tal decisión jurisdiccional en el proceso de retracto, los esposos Mendoza - Ramírez, dejaron sin efecto la venta efectuada a favor de Roque Amasifuen Gonzáles y transfirieron la propiedad a los ahora demandados Luis Santillan Delgado y Ruth Tello de Santillan. Al producirse la nueva venta, el Instituto de Cultivos Tropicales volvió a demandar el retracto contra los nuevos compradores, alegando esta vez lo establecido en el inciso 3 del artículo 1599 del Código Civil.

Segundo: Que, antes de entrar al análisis de lo que es materia de recurso de casación debe señalarse que el derecho de retracto es aquel otorgado por la ley a determinadas personas en una especial situación, conforme a los casos previstos en el artículo 1599 del Código Civil, a fin de sustituirse en el lugar de la persona que ha adquirido la propiedad de un determinado bien. Así, pues, es un tercero ajeno a una relación jurídica obligacional surgida de la celebración de un contrato de compra venta quien por favorecerlo así la ley y en ejercicio del derecho otorgado, reemplaza al comprador original y asume dicha posición, así como todas las obligaciones establecidas en el contrato de compra venta.

Tercero: Que, la Sala de mérito por sentencia de vista de fojas doscientos setenta y siete ha desestimado la demanda de retracto, luego de interpretar el inciso 3 del artículo 1599 del Código Civil, cuyo texto es el siguiente: “*Artículo 1599.- Tienen derecho de retracto (...) 3). El litigante, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente*”. De su interpretación se tiene que el derecho de retracto surge a favor del litigante, cuando en un proceso judicial, el contrario vende el bien que se está discutiendo judicialmente, supuesto de hecho que no se ha producido en el presente caso. En efecto, en un primer proceso de retracto N° 2006-127, el Instituto de Cultivos Tropicales demandó a Segundo Ernesto Mendoza y doña Dolly Ramírez Villanueva de Mendoza (esposos) y Roque Amasifuen Gonzáles, por

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4155-2009
SAN MARTÍN

cuanto estos celebraron un contrato de compra venta respecto de los predios rústicos inscritos en las fichas R12302 y R17200. Al ser un proceso de retracto, queda claro que el objeto materia de *litis* era únicamente el derecho a subrogarse en la posición de comprador (Roque Amasifuen). Ahora bien, durante el trámite de ese proceso los esposos Mendoza venden el mismo predio a Luis Santillan Delgado y Ruth Tello de Santillan (esposos). Esta nueva venta origina un segundo proceso de retracto, fundado, entre otros, en el inciso 3 del artículo 1599 del Código Civil. Sin embargo, los jueces de merito al desestimar la demanda en este extremo han actuado conforme a Derecho. En efecto, como ya se señaló el derecho de retracto surge a favor del litigante cuando en un proceso judicial la parte contraria vende el bien que se está discutiendo judicialmente, y dado que en el primer proceso no existía discusión alguna respecto de un bien, sino respecto del derecho a subrogarse en la posición del comprador, cabía desestimar la demanda en ese punto. En consecuencia, deviene en infundado el recurso respecto de la infracción normativa del inciso 3 del artículo 1599 del Código Civil.

Cuarto: Que, de otro lado en cuanto al retracto a favor de predio rústico colindante, la doctrina es pacífica en señalar que este tipo de retracto se ha establecido con el propósito de facilitar la reunión de pequeños predios rústicos a otros de la misma especie removiendo de este modo el obstáculo que la excesiva división de la propiedad opone al desarrollo de la riqueza agrícola así como también acabar con la fragmentación de la propiedad rústica y evitar la formación de los latifundios (entendido como el conjunto de propiedad rurales de gran extensión pertenecientes a un solo dueño), o de los minifundios (entendido como un predio rústico de extensión tan reducida que dificulta su explotación).

Quinto: Que, teniendo en cuenta lo expuesto, se ha denunciado la infracción normativa del inciso 7 del artículo 1599 del Código Civil que señala que tienen

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4155-2009
SAN MARTÍN

el derecho de retracto: *“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”*, debiendo considerarse lo siguiente: de autos se tiene que el Ad quem ha desestimado la pretensión del actor apoyándose en el artículo 42 del Decreto Legislativo N° 653 y en el artículo 78 del Decreto Supremo N° 048-91-AG, (Reglamento del Decreto Legislativo N° 653) normas que establecen que la unidad mínima agrícola es de diez hectáreas. Que reunidas las extensiones del predio del actor con la extensión del predio a retraer de propiedad de los demandados se superan las diez hectáreas de tierra. Al superar dicha extensión, ha desaparecido la limitación a la libre enajenación de los demandados, careciendo de derecho de retracto el Instituto de Cultivos Tropicales, ello en atención al inciso 7 del artículo 1599 del Código Civil.

Sexto: En tal sentido, para evaluar la referida denuncia este Tribunal estima conveniente primero establecer si conforme a las normas citadas debe entenderse que la unidad mínima agrícola para efectos de un proceso de retracto es de diez Hectáreas. Al respecto, el artículo 42 del Decreto Legislativo 653 establece: *“La superficie de la unidad agrícola o ganadera mínima para las regiones de Selva y Ceja de Selva será determinada por el Reglamento de la presente Ley. En ningún caso tendrán una superficie inferior a diez (10) hectáreas de tierras con aptitud para el cultivo, o su equivalente. Cuando se trate de unidades mixtas se considerará la equivalencia de una hectárea de tierra de cultivo por hasta veinte hectáreas de tierras para la ganadería, según la cantidad de las mismas”*. El artículo 78 del Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, aprobado por Decreto Supremo N° 048-91-AG establece: *“Los predios rústicos de selva y Ceja de Selva podrán ser materia de parcelación o independización, sin requerir autorización previa, con la única limitación de que la unidad o*

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4155-2009
SAN MARTÍN

unidades resultantes no sean inferiores a diez (10) hectáreas de tierras con aptitud para el cultivo o de treinta (30) hectáreas de tierras con aptitud para la ganadería, según corresponde". Por su parte el artículo 80 del mismo Decreto establece: "La superficie de la Unidad Agrícola Mínima y de la Unidad Ganadera Mínima serán fijadas por el Ministerio de Agricultura, teniendo en cuenta la calidad de los suelos, respetando el límite mínimo establecido en el artículo 42 de la Ley, con las equivalencias correspondientes."

Sétimo: De las normas en mención, *prima facie* se observa que la unidad agrícola mínima para las zonas de selva y ceja de selva es de diez hectáreas. Tal conclusión resultaría concordante con el artículo 42 del Decreto Legislativo 653, que señala que la unidad agrícola mínima "no podrá" ser menor de diez hectáreas, remitiendo para su determinación final al reglamento establecido mediante Decreto Supremo N° 048-91-AG, el cual en su artículo 80 establece que se debe respetar, para fijar la unidad agrícola mínima, el límite mínimo establecido en el artículo 42 del Decreto Legislativo N° 653, es decir las diez hectáreas. Sin embargo, de la interpretación sistemática de las normas acotadas se observa que la unidad mínima agraria no ha sido determinada de manera fehaciente ni terminante, fijándose solamente diez hectáreas, como límite inferior para fijar la unidad agrícola mínima, sin que se establezca un límite superior para tal fin o una extensión expresa de la unidad agrícola mínima en zonas de selva o ceja de selva. Situación que si ocurre, por ejemplo, en el caso de las tierras agrarias en la costa y la sierra donde se ha establecido, en el artículo 18 del Decreto Legislativo N° 653, que la unidad agrícola y ganadera mínima, en ningún caso, será una superficie menor de tres **ni mayor de quince hectáreas de tierras de cultivo bajo riego, o su equivalente en tierras de secano.**

Octavo: En tal sentido, este Tribunal Supremo estima que al no existir en la normativa vigente, de manera expresa la determinación de la unidad mínima

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4155-2009
SAN MARTÍN

agrícola en zonas de Selva o ceja de selva, y considerando que el rango establecido para fijar el límite superior de la unidad mínima agraria en zonas de costa y sierra, es de quince hectáreas, dicho límite superior es susceptible de ser aplicable, vía interpretación extensiva, al caso de las tierras en zonas de selva o ceja de selva. Más aun cuando conforme el artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil establece que: *“Los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, deben aplicar los principios generales del derecho y, preferentemente los principios que inspiran el derecho peruano”*. Por lo tanto, al efectuarse esta consideración, se infiere que en el presente caso, al sumarse la extensión predio materia de retracto cuya extensión de cuatro hectáreas con siete mil metros cuadrados, y el predio de la parte demandante que es de diez hectáreas, ambos valores individualmente sumados no sobrepasan la unidad agraria mínima de las zonas de costa y sierra, aplicable al presente caso de manera extensiva, por lo que el derecho de retracto surge a favor del Instituto Cultivos Tropicales conforme al inciso 7 del artículo 1599 del Código Civil, debiéndose estimar en este extremo el recurso de casación y amparar el derecho de retracto del referido instituto, conclusión que encuentra concordancia con la Ejecutoria Suprema N° 721-99-Ica del diecisiete de abril del dos mil y atendiendo a los fines que persigue la norma al establecer el retracto a favor de predio rústico colindante tal como se ha señalado en el considerando cuarto de la presente resolución.

Por tales consideraciones resulta de aplicación el artículo 396 del Código Procesal Civil.

4.- DECISIÓN:

Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos ochenta y siete por el Instituto de Cultivos Tropicales, en consecuencia **NULA**

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4155-2009
SAN MARTÍN

la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y siete, su fecha veintiséis de mayo de dos mil nueve; y actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fojas doscientos veintiséis, su fecha diez de diciembre de dos mil ocho, que declara **INFUNDADA** la demanda en el extremo que se peticiona la entrega del predio materia de Retracto y **FUNDADA** la demanda del Retracto, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos contra don Segundo Ernesto Mendoza Shuña y otros; y los devolvieron.- Señor Juez Supremo Ponente: Távara Córdova.

S.S.

TÁVARA CÓRDOVA

RODRÍGUEZ MENDOZA

ACEVEDO MENA

MAC RAE THAYS

ARAUJO SÁNCHEZ

jrs