

**El término para el retracto en la venta judicial corre desde el día siguiente al del remate, sin que el cómputo varíe por la declaración del subastador de haber comprado para otro.**

#### SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Vistos; con los traídos para mejor resolver y resultando de autos; que por escrito de fs. 2, su fecha 27 de agosto último, se presentó D. Carlos Muro Tello, interponiendo demanda de retracto de una casa; que admitida la acción se mandó por decreto del mismo folio citar a las partes a comparendo; que tanto D. Juan Barragán como D. Francisco Samamé Sono, por escrito de fs. 10 y 12, se opusieron a la tramitación de la demanda de retracto, alegando estar fuera del término señalado por la ley; que ambas oposiciones fueron declaradas sin lugar por el auto de fs. 18, del que se interpuso apelación para ante el Superior Tribunal; que el doctor Paredes por Samamé Sono por escrito de fs. 20, se desistió de la apelación; que señalada nueva audiencia para la diligencia de comparendo, éste se practicó a fs. 21 vuelta, en la que se recibió la causa a prueba por el término de 10 días; que durante el término probatorio a que se abrió la causa se han ofrecido como prueba por el demandante las que se mencionan en el recurso de fs. 36 y fs. 38 que corren en los autos; que el doctor Paredes, ha ofrecido como prueba de su parte la confesión del apoderado del demandante, la declaración de D. Alfredo Muro, la copia certificada que corre a fs. 29 y la de fs. 50; que el doctor Paredes por escrito de fs. 53, solicitó que el dinero consignado por el demandante se depositara en la Caja de Depósitos y Consignaciones, pedido al que se accedió por decreto del mismo folio, haciéndose el depósito por el Escribano según consta del certificado que corre a fs. 34; que agregadas a los autos las copias de los documentos ofrecidas como prueba, tanto por el demandante como por los demandados, estos por escrito de fs. 45 informaron, para la resolución de la causa y el demandante por su escrito de fs. 48 presentó también el informe que le correspondía; que estando terminada la tramitación de la causa, actuadas todas la prueba ofrecidas por los interesados y dado cuenta con el expediente ofrecido como prueba por el demandante en su escrito corriente a fs. 36, ha llegado el caso de expedir la resolución que corresponde; Y con-

siderando: Que el retracto interpuesto por D. Carlos Muro en el recurso de fs. 1, está interpuesto dentro del término señalado en el artículo 1483 del C.C.; puesto que la declaración hecha por D. Juan Barragán, en el recurso que en copia corre a fs. 37, tiene fecha 23 de agosto y la demanda fue interpuesta el 27 del mismo, o sea a los 5 días: Que el término para la interposición de la demanda de retracto no puede contarse desde la fecha del acta de remate, porque en dicha acta no consta declaración alguna, de que la finca rematada por el señor Barragán sea para el señor Samamé Sono: Que con la partida de matrimonio que corre a fs. 35, se comprueba que D. Juan Barragán, es casado con D<sup>a</sup> Ismenia Muro, accionista en la finca materia del retracto; por consiguiente al rematar el señor Barragán la casa materia del juicio, lo hacía para ambos; puesto que se adquiriría dentro del matrimonio y ninguno de sus hermanos podía retraer el inmueble por tener igual derecho. Que del expediente de división y partición de los bienes de D. Jaime Muro, que se tiene a la vista, consta que D<sup>a</sup> Ismenia Muro de Barragán, como D. Carlos Muro, son hermanos enteros; por consiguiente tiene derecho el demandante a reclamar para sí la finca materia del retracto; puesto que don Francisco Samamé Sono, a quien se ha vendido el bien, es persona extraña a la familia. Que la declaración prestada por D. Alfredo Muro, a fs. 28 no tiene valor, por estar impedido para declarar según lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 452 del C. de P.C. Que estando acreditado en autos, que la demanda de retracto interpuesta por D. Carlos Muro, está dentro del término, que el demandante es comunero y que éste ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 977 del C. de P.C., la acción es procedente. Por estos fundamentos, administrando justicia a nombre de la Nación: Fallo: declarando fundada la demanda de fs. 1: mando se otorgue al demandante la escritura de traslación de dominio del inmueble materia del retracto, que el demandado recoja el dinero consignado al interponer la acción que se encuentra depositado en la Caja de Depósitos y Consignaciones y condena en las costas del juicio a los demandados, y por esta mi sentencia juzgando definitivamente en primera Instancia así lo pronuncio mando y firmo.

Lambayaque, 18 de noviembre de 1927.—A. Pérez García

## SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

*Chiclayo, 11 de julio de 1928.*

Vistos; en discordia; con los pedidos; confirmaron la sentencia apelada de fs. 54 vuelta, su fecha 18 de noviembre del año próximo pasado, por la que se declara fundada la demanda de retracto interpuesta a fs. 2 por D. Carlos Muro Tello con lo demás que dicha sentencia contiene; y los devolvieron. Martínez.—Ríos.—Cancino.—M. Ruiz R., secretario—El voto de los señores Villegas y López Albújar fue el siguiente: Vistos; considerando: que el término para retraer inmuebles comienza a correr desde que la venta puede ser conocida por los terceros que tuvieron interés en ella; que en el caso presente la venta de la finca, materia del retracto, fue hecha en remate público, lo que es suficiente para inferir que ese conocimiento lo ha tenido el retrayente; que habiéndose verificado el remate el 18 de abril de 1927, según consta del acta de fs. 214 del cuaderno traído, el término del retracto venció el 26 del mismo mes, conforme a lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 1485 del C.C. e inciso octavo del C. de P.C., estando, por consiguiente, fuera del término la acción interpuesta por D. Carlos Muro Tello; que la alegación hecha por éste, y acogida por el juez en la sentencia, de que el término del retracto comenzó a correr, no desde el día siguiente al remate, sino desde la fecha en que el subastador declaró que la compra la había hecho para un D. Francisco Samamé Sono, no es legal, por que tratándose de una venta que quedó perfeccionada en el mismo acto del remate, sus efectos no pueden ser destruidos o modificados en la forma que se pretende por una simple declaración, susceptible de estar inspirada en un interés oculto; por estos motivos: nuestro voto es por la revocatoria del fallo apelado, debiendo declararse sin lugar la demanda.

*Villegas. — López Albújar.*

Se publicó conforme a ley.

*M. Ruiz R.*

## DICTAMEN FISCAL

Señor:

El art. 1485, inc. 1º del C.C. establece que en las ventas judiciales, el término para el retracto empieza a correr desde el día siguiente a la aprobación del remate.

Según esta disposición, la demanda formulada por don Carlos Muro Tello, el 27 de agosto de 1927, para retraer un inmueble que fué subastado el 18 de abril del mismo año y adjudicado a don Juan Barragán, es ilegal por haberse formulado después de estar vencido con exceso el término de nueve días que señala el art. 1483 del Código citado.

No obstante, el Juez y la Corte Superior han declarado fundada la demanda, acogiendo las alegaciones del demandante, que sostiene que el término para el retracto empezó a correr sólo el 23 de agosto de 1927, fecha en que Barragán por su escrito de fs. 231 (cuaderno acompañado) declaró que el inmueble en cuestión lo había rematado por don Francisco Samamé Sono, y que anteriormente a esa fecha no era posible ejercitar la acción de retracto, por cuanto el rematista Barragán es casado con doña María Ismenia Muro, que también es comunero de la casa en cuestión.

El Juez y la Corte Superior al resolver este punto han olvidado que Barragán, a pesar de su matrimonio, es persona extraña a la comunidad existente entre los hermanos y que solo los actos que practica con poder de su esposa pueden afectar la comunidad a que ésta pertenece.

El carácter de jefe de la sociedad conyugal, y de su representación legal de su cónyuge que corresponde al marido, tiene limitaciones marcadas por el Código Civil y la doctrina. Los actos que realiza son trascendentales a la mujer, si expresamente declara proceder a nombre de ella o si de manera terminante hay disposición positiva que así lo determine.

No es el caso: el marido que compra un bien, no lo compra para su mujer, sino para sí, y menos tratándose de destruir una adquisición, en nombre del retracto, que dada su naturaleza

perturbadora de las relaciones económico-sociales, hay que aplicarlo con la mas severa parsimonia.

No existiendo documento alguno que acredite que Barragán remataba el bien en representación de su esposa, no existió obstáculo legal alguno para iniciar el retracto. Por consiguiente el término para ello tampoco sufrió interrupción.

En esta virtud, el Fiscal concluye opinando porque se declare haber nulidad en la sentencia de vista, y reformándola, se declare infundada la demanda.

Lima, 3 de agosto de 1929.

JIMÉNEZ.

---

#### RESOLUCIÓN SUPREMA

*Lima, 17 de agosto de 1929.*

Vistos; de conformidad con lo opinado por el señor Fiscal; y considerando: que el comprador del inmueble fue don Juan Barragán, que no era comünero: que el término para el retracto en la venta judicial corre desde el día siguiente al del remate, constatado por el acta respectiva, conforme al inc. 8° del art. 702 del C. de P.C. e inc. 1° del art. 1485 del Civil: que habiéndose practicado la subasta el 18 de abril de 1927, es extemporánea la acción ejercitada a fs. 2, en 27 de agosto del mismo año: que este cómputo no varía por la declaración que el subastador hiciera de que la compra la había efectuado para don Francisco Samamé Sono, porque esa declaración la hizo dentro del tiempo permitido por el art. 705 del C. de P.C., manteniéndose así la unidad de la venta; y que por esto la demanda se refiere, expresamente, a las condiciones de ese contrato: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fs. 74 vuelta

SE. fecha 11 de julio del año próximo pasado: reformándola y revocando la de primera instancia de fs. 54, su fecha 18 de noviembre de 1927, declararon infundada, por extemporánea, la demanda de retracto interpuesta a fs. 2 por don Carlos Muro Tello, sin costas; y los devolvieron

*Barreto. — Pérez.—Quiroga. — Umeres. — Mata.*

Se publicó conforme a ley.

*Agustín M. Escudero, Secretario.*

*Recurso de nulidad interpuesto por don Francisco Samamé Sono en la causa que sigue con don Carlos Muro y don Juan Barragán, sobre retracto.—Procede de Lambayeque.—Expediente N° 998.*

---