



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 5375-2019  
AYACUCHO  
RETRACTO**

Lima, quince de mayo del dos mil veinte.

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.**- Que, se procede a calificar el recurso de casación interpuesto por la demandante **Necida Inés Rojas Terres**, obrante a fojas doscientos setenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha ocho de mayo de dos mil diecinueve obrante a fojas doscientos sesenta, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento noventa y dos, que declara **fundada** la demanda sobre retracto; **reformándola** la declararon **infundada**. Por lo que, corresponde examinar si el recurso extraordinario cumple con los requisitos que exigen los artículos 386, 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

**SEGUNDO.**- Que, antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación, se debe tener presente que éste es extraordinario, eminentemente formal y técnico, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: **i)** en la *Infracción normativa*; o, **ii)** en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*. Debe presentar además, una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Que, esta exigencia es para lograr los fines de la casación: nomofiláctico, uniformizador y dikelógico. Siendo así, es obligación procesal de la justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 5375-2019  
AYACUCHO  
RETRACTO**

está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre la casacionista, en la formulación del referido recurso.

**TERCERO.**- Que, en ese sentido, se verifica que el recurso de casación, cumple con los **requisitos para su admisibilidad**, conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, toda vez que se interpone: **i)** Contra la sentencia expedida por la Sala Civil de Huamanga de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; **ii)** Ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; **iii)** Ha sido presentado dentro del plazo previsto en la norma; y, **iv)** Se ha adjuntado el arancel judicial respectivo obrante a fojas doscientos setenta.

**CUARTO.**- Que, al evaluar los **requisitos de procedencia** dispuestos en los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, se verifica que al recurrente no le es exigible el inciso primero del referido artículo, toda vez que la sentencia de primera instancia le fue favorable.

**QUINTO.**- Que, para establecer el cumplimiento de los incisos 2°, 3° y 4° del precitado artículo 388, la parte recurrente debe señalar en qué consisten las infracciones normativas denunciadas. En el presente caso, se denuncia:

**Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución, artículos 1597, 2013 y 2022 del Código Civil.** Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues conforme se advierte de la cláusula primera y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 5375-2019  
AYACUCHO  
RETRACTO**

segunda de la Escritura Pública de compraventa de fecha dos de julio de dos mil quince, tanto Carlos y Leónidas Rojas Terres eran copropietarios del bien *sub litis* hasta dicha fecha de transferencia, es decir, hasta el dos de julio de dos mil quince y es recién a partir de dicha fecha que adquiere el bien Elisa Gonzales Cubas y no como señala en la recurrida con fecha veintinueve de mayo de dos mil trece; por tanto, a la fecha de la Escritura Pública de Compraventa de fecha dos de julio de dos mil quince, Elisa Gonzales Cubas tiene la condición de tercero, por consiguiente debería estimarse la demanda. Además, en la referida Escritura Pública no hace referencia al documento privado de fecha veintinueve de mayo de dos mil trece, acto jurídico simulado entre los codemandados en el proceso de desalojo.

Señala que por el principio de legitimación el contenido de inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez y para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone; por lo que el documento privado de fecha veintinueve de mayo de dos mil trece no puede enervar su derecho que se encuentra inscrito.

**SEXTO.**- Que examinadas las alegaciones descritas en el considerando anterior, éstas deben desestimarse, pues se advierte que lo que pretende la recurrente es que esta Sala Casatoria realice un nuevo análisis del aspecto fáctico y caudal probatorio del proceso, lo que constituye una facultad de los Jueces de mérito que no puede ser traído en vía de casación, dado el carácter formal del recurso de casación y por ser materia ajena a sus fines, esto es, que según el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; por



*CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE*

*CAS. NRO. 5375-2019  
AYACUCHO  
RETRACTO*

otro, el contrato de compra venta no está sometido a ninguna formalidad para que produzca efectos jurídicos, dada su naturaleza consensual, que se concretiza con el consentimiento de las partes. En tal contexto, el documento privado de transferencia de acciones celebrado el veintinueve de mayo de dos mil trece, produce eficacia jurídica plena; siendo así, a la fecha de celebración de la compra venta de derechos y acciones (dos de julio de dos mil quince) del bien inmueble, entre Leónidas Rojas Terres y Carlos Rojas Terres con Elisa Gonzáles Cuba, esta última ya ostentaba la calidad de copropietaria; en tal virtud, se puede colegir que en el caso concreto, no concurre el supuesto fáctico descrito en el numeral 2) del artículo 1599 del Código Civil, como es el de que la compra venta se haya efectuado a un tercero de las porciones indivisas; siendo ello así, no resulta amparable la denuncia.

**SÉTIMO.-** Que, en conclusión, la impugnante no ha cumplido con los requisitos de procedencia establecidos en los incisos 2° y 3° del artículo 388 del Código Procesal Civil, al no haber descrito con claridad y precisión las infracciones normativas invocadas; menos aún ha demostrado la incidencia directa que tendría aquélla sobre la decisión impugnada.

Finalmente, si bien es cierto, cumple con señalar la naturaleza de su pedido casatorio como anulatorio y/o revocatorio, debe considerarse que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 392 del Código adjetivo, los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes; en consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de ellos da lugar a la improcedencia.

Por estos fundamentos: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **Necida Inés Rojas Terres**, obrante a fojas doscientos setenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha ocho de



*CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE*

*CAS. NRO. 5375-2019  
AYACUCHO  
RETRACTO*

mayo de dos mil diecinueve obrante a fojas doscientos sesenta; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Necida Inés Rojas Terres con Elisa Gonzales Cuba y otros sobre retracto; y, los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

**SS.**

**TÁVARA CORDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDOÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

**Ec/sg**