

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 1983-2009.  
LA LIBERTAD**

Lima, trece de octubre del dos mil nueve.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, en la causa número mil novecientos ochentitres- dos mil nueve; vista en audiencia pública de la fecha y emitida la votación con arreglo a ley, con los acompañados; emite la siguiente sentencia.

### **1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante, Aída Dolores Sarabia Rossi, contra la sentencia de vista de fojas setecientos cuarenta y cinco, su fecha veinticinco de marzo del dos mil nueve, que confirmando la sentencia apelada de fojas seiscientos cuarenta y siete, fechada el cuatro de abril del dos mil ocho, declara fundada en parte la demanda; en los seguidos por doña Aida Dolores Sarabia Rossi sobre nulidad de asientos registrales y otros.

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

La Corte mediante resolución de fecha veintidós de julio del año en curso, obrante en el Cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, ha estimado procedente el recurso sólo por la causal de **contravención de normas** que garantizan el derecho a un debido proceso; y únicamente respecto de los siguientes agravios: **a)** que los juzgadores no han valorado debidamente los medios probatorios dado que de haberse verificado correctamente los mismos asientos registrales se habría advertido que vendedor y compradora, antes del negocio jurídico que celebraran conocían perfectamente que el mencionado bien era de propiedad de los cónyuges José María Zegarra Reyna y

## **SENTENCIA**

### **CAS. NRO. 1983-2009. LA LIBERTAD**

Angélica Eufemia Sarabia Bazán de Zegarra y que a su fallecimiento sus derechos y acciones se trasladarían a los herederos de cada uno de ellos, y además que este mismo bien era materia de litigio y que no podía venderse como propio y libre; además que ambos son cuñados, no existiendo entonces buena fe en ninguno de ellos; **b)** que del contenido de los fundamentos de hecho de la demanda de la actora emergía que la causal de nulidad invocada era la de fin ilícito, artículo 219, inciso 4° del Código Civil, el mismo que el juez debió aplicar de acuerdo al principio de iura novit curia.

### **3. CONSIDERANDO**

**PRIMERO.**- Que en relación al **agravio a)**, sobre indebida valoración de los medios probatorios, corresponde señalar, en principio, que de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil, **todos** los medios probatorios son valorados por el Juez en forma **conjunta**, utilizando su apreciación **razonada**, mas en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión; asimismo, de acuerdo al artículo 122, inciso 3° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la Ley 27524, las resoluciones contienen la relación de los fundamentos de hecho que sustentan su decisión y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables según el **mérito de lo actuado**; concluyendo el referido artículo que la resolución que no cumpliera con los requisitos antes señalados será nula.

**SEGUNDO.**- Que lo expuesto anteriormente, concordado con los objetivos del recurso de casación previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil, en ninguno de los cuales se prevé la valoración de los medios probatorios que conduzcan a la Sala de Casación a resolver el conflicto jurídico como si fuera una instancia de fallo, lleva a concluir que la presencia de una valoración de los medios probatorios que incumpla las reglas previstas por el Ordenamiento Procesal Civil

## **SENTENCIA**

### **CAS. NRO. 1983-2009. LA LIBERTAD**

comporta la afectación del derecho al debido proceso y puede ser denunciada como tal vía recurso de casación; empero, la Sala de Casación se limitará, en caso de configurarse el agravio, a observar la existencia de dicho incumplimiento disponiendo la renovación del acto procesal afectado y serán las instancias de fallo que saneando las deficiencias, les lleve, de acuerdo a una mejor valoración, a concluir de modo distinto o a ratificar la decisión anterior en todo o en parte.

**TERCERO.**- Que en el presente proceso sobre Nulidad de Asientos Registrales y otros seguido por Aída Dolores Sarabia Rossi contra José Alberto Zegarra Marín y otros, la actora recurrente pretende, entre otros, la declaración de nulidad del acto jurídico de compraventa del inmueble sub-judice y de la Escritura Pública que lo contiene del veintiséis de julio de mil novecientos ochentiseis, celebrada por el demandado José Alberto Zegarra Marín a favor de la codemandada Luz Elena Paredes Quiroz, quien adquiriría para su hija, la también demandada, María del Pilar Paredes Paredes; pretensión esta que ha sido desestimada tanto por el A-quo como por el Ad-quem al estimar que son aplicables los principios registrales, tales como el contenido en el artículo 2014 del Código Civil, dado que al momento de la compraventa quien aparecía como propietario del bien sub-materia en los Registros Públicos era José Alberto Zegarra Marín de tal modo que la parte compradora es un tercero registral “... *y puede oponer válidamente su derecho inscrito en virtud de la adquisición onerosa, realizada confiada en la publicidad que otorga el registro, manteniéndose también incólume las inscripciones registrales aperturas en virtud de la compraventa*”.

**CUARTO.**- Que el criterio de los juzgadores se encuentra sustentado en lo que informa la Ficha Registral número cincuentiseis mil trescientos cuarenta y cinco; en la que efectivamente aparece inscrito en el asiento c. dos la información de que José Alberto Zegarra Marín ha adquirido que sobre el referido inmueble le correspondían a José

## **SENTENCIA**

### **CAS. NRO. 1983-2009. LA LIBERTAD**

María Zegarra Reyna por haber sido declarado su heredero legal según Sucesión Intestada; sin embargo, esta Sala de Casación observa que los juzgadores no han advertido que la referida Ficha número cincuentiseis mil trescientos cuarenta y cinco fue abierta recién en octubre de mil novecientos noventa y nueve, tal como se indica en la propia Ficha, lo que significa que en el momento en que se realiza la compraventa materia de demanda el nueve de abril de mil novecientos ochentiseis, de acuerdo a la minuta contenida en la Escritura Pública del veintiséis de julio de mil novecientos ochentiseis, o ya el once de marzo de mil novecientos ochenta y cinco, si se considera la referencia de que previamente existió un contrato de promesa de venta tal como se señala en la cláusula Segunda de la mencionada Escritura Pública de Compraventa, la Ficha número cincuentiseis mil trescientos cuarenta y cinco no existía; consecuentemente, resultaría insuficiente este solo documento como medio probatorio para invocar la buena fe registral en la parte compradora.

**QUINTO.**- Que entonces, corresponde remitirse al antecedente registral que dio lugar a la Ficha número cincuentiseis mil trescientos cuarenta y cinco y éste se halla en el Tomo trescientos diecisiete, Folio seiscientos cinco- seiscientos once, conforme se indica en la multicitada Ficha, la misma que en fotocopia certificada obra a fojas treinta y treinta y uno de autos; que de la revisión de dicho documento aparece que a la fecha de la compraventa, año de mil novecientos ochentiseis o ya en mil novecientos ochenta y cinco, el Registro, al parecer, informaba dos hechos contradictorios: **a)** de acuerdo al asiento uno el Lote número uno era de propiedad de José María Zegarra Reyna, padre del posterior vendedor, José Alberto Zegarra Marín, como si el inmueble fuera bien propio de dicha persona; y, **b)** empero, de acuerdo al asiento dos, que contiene la declaratoria de Fábrica, el Lote número uno tiene como “...*propietarios don José Zegarra Reyna y doña Angélica Sarabia Bazán...*”, informando que el inmueble es un

## **SENTENCIA**

### **CAS. NRO. 1983-2009. LA LIBERTAD**

bien social; y si ello es así, el demandado, José Alberto Zegarra Marín no podría haberse convertido en único titular del Lote número uno por declaración de sucesión intestada de José Zegarra Reyna, dado que estaría faltando la misma declaración de sucesión respecto de Angélica Sarabia Bazán; ni, en dicha presunta condición, haber transferido el lote número uno a favor de Luz Elena Paredes Quiroz, quien compraba para su hija María Pilar Paredes Paredes.

**SEXTO.**- Que en tal virtud, la aparente existencia de una contradicción en la información registral conducía a estimar la presencia de una inexactitud del registro, lo que no ha sido tenido en cuenta por el A' quo y tampoco por el Ad' quem en su análisis para determinar la aplicación del principio de buena fe registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil a favor de la parte compradora; por consiguiente, se configura el vicio de violación del principio de valoración conjunta y apreciación razonada de los medios probatorios; lo que es suficiente para casar la sentencia de vista, así como también la sentencia apelada, de conformidad con el artículo 396, inciso 2° numeral 2.3 del Código Procesal Civil, en su texto original dada la temporalidad de la norma, a efectos de que el A' quo dicte nueva sentencia con arreglo a ley; tornando así sin objeto emitir pronunciamiento sobre el segundo agravio formulado.

#### **4. DECISION:**

Estando a las consideraciones que preceden:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas setecientos sesenta interpuesto por Aída Dolores Sarabia Rossi, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas setecientos cuarenta y cinco su fecha veinticinco de marzo del dos mil nueve; e **INSUBSISTENTE** la apelada de fojas seiscientos cuarenta y siete su fecha cuatro de abril del dos mil ocho.

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 1983-2009.  
LA LIBERTAD**

- b) **ORDENARON** que el juez de la causa dicte nueva sentencia con arreglo a ley.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos con los Registros Públicos -Oficina Registral Regional de La Libertad y otros sobre nulidad de asiento registral; interviniendo como Juez Ponente el Señor Palomino García; y los devolvieron.

SS.

PALOMINO GARCIA

CASTAÑEDA SERRANO

SALAS VILLALOBOS

ARANDA RODRIGUEZ

IDROGO DELGADO

sg