



Casación 4498-2008, La Libertad

Lima, diecisiete de marzo del dos mil nueve.- **La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**, vista la causa número cuatro mil cuatrocientos noventa y ocho - dos mil ocho, con el acompañado, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente resolución: **1. MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por la Municipalidad Distrital de Laredo, contra la resolución de vista de fojas setenta y siete, su fecha veintiséis de junio del año dos mil ocho, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad que, confirmando la sentencia apelada contenida en el Acta de Audiencia de fojas cincuenta y uno a cincuenta y seis, de fecha seis de marzo de dos mil ocho, que declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por Nelsa Luz Herrera Balbuena contra la Municipalidad Distrital de Laredo; con lo demás que contiene. **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Mediante auto de fecha diecisiete de diciembre de dos mil ocho, obrante en el cuaderno de casación, se ha declarado procedente del recurso de casación interpuesto por la Municipalidad demandada por la causal de inaplicación de una norma de derecho material, específicamente de los artículos 140 inciso 4, 219 inciso 6 y 156 del Código Civil[1], concordante con los Decretos Supremos números 154-2001-EF y 107-2003-EF. La denuncia casatoria se sustenta en que desde la contestación de la demanda se viene sosteniendo que en la celebración del acto jurídico de compraventa se ha inobservado las normas precitadas; que no obstante, el operador jurisdiccional no ha tenido en cuenta la legislación glosada; pues la venta de un predio de dominio privado del Estado constituye una modalidad excepcional de transferencia que debe reunir determinados requisitos, entre ellos que la autorización se apruebe por Resolución Suprema, la que debe contar con informe favorable de la Superintendencia de Bienes Nacionales. Asimismo, que la actora no ha acreditado la existencia de acto administrativo preliminar que autorice los actos de disposición del bien de propiedad municipal; máxime si se ha puesto en duda la fecha de suscripción de la compraventa a que se contrae el documento de fojas dos y tres, y que el actual Alcalde Miguel Orlando Chávez Castro ha desconocido el contrato supuestamente otorgado por el Alcalde Nestor Villaverde de la Cruz. **3. CONSIDERANDOS: Primero.-** El Recurso de Casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. **Segundo.-** Que la causal de inaplicación de una norma material se configura cuando: **a)** el Juez, por medio de una valoración conjunta y razonada de las pruebas, establece como probado ciertos hechos; **b)** que estos hechos guardan relación de identidad con determinados supuestos fácticos de una norma jurídica material; **c)** que no obstante esta relación de identidad (pertinencia de la norma) el juez no aplica esta norma sino otra, resolviendo el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho, particularmente lesionando el valor de justicia; por ende, la presente causal implica que el Juez deja de aplicar al caso controvertido normas sustanciales que ha debido aplicar y que, de haberlo hecho, habría determinado que las decisiones adoptadas en la sentencia fuesen diferentes de las acogidas. **Tercero.-** En el presente caso, del petitorio de la demanda de fojas seis a ocho, interpuesto por doña Nelsa Luz Herrera Balbuena, la actora pretende que la demandada Municipalidad Distrital de Laredo cumpla con otorgarle la escritura pública del contrato de compraventa de fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y cinco, relativo al predio urbano ubicado en la Manzana "C", Block "C", Lote veintitrés del distrito de Laredo (hoy Calle Progreso número doscientos noventa y seis). **Cuarto.-** El análisis de la denuncia casatoria se circunscribe a determinar si se ha inaplicado al caso concreto, los artículos 140 inciso 4, 219 inciso 6 y 156 del Código Civil, concordante con los Decretos Supremos números 154-2001-EF y 107-2003-EF, las que regulan la nulidad del acto jurídico por incumplimiento de la forma prescrita por la Ley, bajo sanción de nulidad; siendo que en caso de autos la forma prescrita sería, en primer término; que para disponer de un bien del representado se requiere que tal encargo conste en escritura pública, e igualmente, la otra forma prescrita sería que "no puede realizarse ninguna (...) disposición de bienes de propiedad estatal sin que exista un acto administrativo que lo autorice de conformidad con las leyes y los reglamentos vigentes" (artículo IV del Decreto Supremo 154-2001-EF). **Quinto.-** En tal sentido, de los actuados se advierte que a fojas dos obra el contrato de compraventa del predio sub júdice celebrado por la actora con la Municipalidad demandada, el mismo que fue suscrito en fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y cinco, conforme se anota de su cláusula séptima. Las instancias de mérito han determinado que con dicho documento se



acredita la existencia del acto jurídico de compraventa sustento de la pretensión; siendo así, mal puede invocarse la inaplicación, por el ad quem, de una normatividad que a la fecha de materialización del citado acto jurídico, no estaban vigentes, como son los Decretos Supremos números 154-2001-EF (publicado el dieciocho de julio del dos mil uno) y 107-2003-EF (publicado el veintisiete de julio del dos mil tres). Debe precisarse que conforme se establece en el artículo III del Título - Preliminar del Código Civil, “la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones Jurídicas existentes”, esto es, con efectos jurídicos irretroactivos.

Sexto.- En cuanto a la inaplicación del artículo 156 del Código Civil, que conllevaría la consiguiente nulidad del contrato de compraventa, se debe señalar que dicho precepto normativo es aplicable al supuesto de Representación Voluntaria, distinto al caso de autos en el que el Alcalde de una Municipalidad tiene respecto de ella la Representación Legal, pues tal representación tiene su fuente en la Ley. Asimismo, debe anotarse que el municipio recurrente pretende que en sede casatoria se reexaminen los hechos discutidos en el proceso, a los efectos de determinar una posible nulidad del contrato de compraventa de fojas dos, lo que no resulta atendible; máxime si, como se advierte de los actuados, la demandada no formuló tacha contra la aludida minuta de compraventa, ni acreditó los argumentos de su contestación de la demanda como se aprecia del sétimo considerando de la sentencia apelada confirmada por la recurrida. En todo caso, debe tenerse en cuenta que en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, como bien han anotado las instancias de fallo (considerandos sexto y sétimo de la resolución de vista); por consiguiente no es posible discutir en esta vía los requisitos de validez del acto jurídico. **Sétimo.-** Del análisis efectuado se colige que al emitirse la resolución de vista no se ha incurrido en la causal de inaplicación de las normas en comento, por lo que el recurso propuesto debe ser desestimado. **4. DECISIÓN:** Estando a las consideraciones expuestas, de conformidad con el Dictamen Fiscal Supremo y a lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil: a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Municipalidad Distrital de Laredo a fojas ochenta y cinco; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas setenta y siete, su fecha veintiséis de junio del dos mil ocho, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad. **b) CONDENARON** a la recurrente a la multa de dos Unidades de Referencia Procesal, encontrándose **EXENTA** de las costas y costos del recurso en virtud de lo dispuesto por el artículo 413 del Código Adjetivo; en seguidos por doña Nelsa Luz Herrera Balbuena, sobre otorgamiento de escritura pública. **c) DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; actuando como Vocal Ponente el señor Távora Córdova; y los devolvieron.

SS. TÁVARA CÓRDOVA, SOLÍS ESPINOZA, PALOMINO GARCÍA, CASTAÑEDA SERRANO, IDROGO DELGADO