



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN**

En el presente caso las instancias de mérito no han cumplido con su deber de emitir pronunciamiento de fondo respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico por las causales establecidas en los incisos 3, 4, y 8 del artículo 219° del Código Civil. Asimismo no analizaron debidamente si el proceso contencioso administrativo tiene o no la misma finalidad que la presente acción. Todo ello contraviene el debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales; correspondiendo por tanto, declarar nula la sentencia de vista e insubsistente la sentencia apelada, a fin de que se emita nuevo pronunciamiento con mayor solvencia del caso, sin desviar el debate procesal.

Lima trece de agosto
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil setecientos veintidós - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho¹, **interpuesto por César Humberto Paz Domenique, Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Majes,** contra la sentencia de vista de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho², **que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis³, que declaró improcedente la demanda sobre nulidad de acto jurídico y restitución de posesión de bien inmueble, interpuesta por la Municipalidad Distrital de Majes con Jacqueline Kemín Vita Huarca .**

¹ Ver fojas 796.

² Ver fojas 710.

³ Ver fojas 656.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha diecisiete de mayo de dos mil doce⁴, el **Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales de la Municipalidad Distrital de Majes**, interpuso demanda de nulidad de acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 788 de fecha treinta de diciembre de dos mil seis⁵, por las causales previstas en los incisos 3, 4 y 8 de artículo 219° del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del mismo ordenamiento jurídico; como pretensión accesoria solicitó la restitución de posesión del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 1107 5669 de la Zona Registral N° XII, Sede Arequipa. Amparando su petitório en los siguientes fundamentos:

- Indicó que, el acto jurídico contenido en la escritura pública materia de nulidad fue celebrado entre la entidad recurrente, **como vendedora y la demandada Jacqueline Kemín Vita Huarca, como compradora**, el objeto del aludido negocio fue la transferencia de propiedad del inmueble constituido por el lote N° 02, manzana k de la lotización A - 1, sector 5, Distrito de Majes, provincia de Caylloma, y departamento de Arequipa.

- Manifestó que la municipalidad adquirió la propiedad del inmueble materia de litis en mérito a la Ley N° 28099, derecho que quedó consolidado a través de las Resoluciones de Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales N° 87, 88 - 2004/SBN - GO - JADM y N° 130 - 2006/SBN - GO - JAD.

⁴ Ver fojas 56.

⁵ Ver fojas 39.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

- Señaló que el predio materia de litis con una extensión de cuatrocientos metros cuadrados, se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11075669 a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, y, tiene la condición de zona de recreación pública.

- Sostuvo que mediante sesión de Concejo Municipal, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil seis, se aprobó la modificación de uso del bien por el de zona residencial; posteriormente mediante sesión de fecha treinta de octubre del mismo año, **se aprobó el Plan Urbano Distrital; y finalmente a través del Acuerdo Municipal N° 189-2006-MDM/AL de fecha veintinueve de noviembre de dos mil seis, se aprobó la creación del Programa de Vivienda de la Municipalidad Distrital de Majes que incluyó la habilitación urbana a favor de los trabajadores de la entidad edil demandante.**

- Arguyó que mediante Acuerdo de Concejo Municipal N° 194-2006-MDM, se aprobó la designación de lotes a favor de los trabajadores de la municipalidad, acordándose que el precio de venta sería de S/ 10.00 (diez soles) por metro cuadrado. Luego, por Informe N° 17-2007-AL-MDM de fecha veintiocho de febrero de dos mil siete, el asesor legal del municipio concluyó que debían declararse nulos los acuerdos municipales adoptados en fechas treinta y uno de agosto, treinta de octubre y veintinueve de noviembre de dos mil seis, lo que se realizó por Acuerdo N° 021-2007-MDM de fecha ocho de marzo de dos mil siete.

- **Alegó que la transferencia a favor de la empleada contraviene el artículo 16° del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, que establece que para las transferencias de los bienes municipales, se debe contar con el pronunciamiento favorable de la Superintendencia de**



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

Bienes Nacionales y se debe efectuar mediante subasta pública, lo que no ha ocurrido en el caso de autos.

- Manifestó que también existió una clara contravención al artículo 3° de la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, dado que con fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis, se aprobó la habilitación urbana por Acuerdo Municipal N° 189-20 06-MDM, la que solo podía aprobarse por una comisión técnica que nunca se formó, siendo solo aprobada por el Consejo Municipal.

- Expresó que se contravino el artículo 37° del Decreto Supremo N° 027-2003-Vivienda, que establece que las municipalidades distritales no tienen competencia para disponer el cambio de zonificación, ya que dicha atribución corresponde a las municipalidades provinciales.

- Finalmente refirió que se contravino el artículo 142° inciso d, del Decreto Supremo N° 005-90-PCM, **que señala que los programas de bienestar social están generados solo para los servidores de carrera,** condición que no tiene la emplazada.

2. Contestación de la Demanda

Mediante escrito de fecha dos de agosto de dos mil doce⁶, la demandada Jacqueline Kemin Vita Huarca, contestó la demanda, manifestando los siguientes fundamentos:

- Señaló que la transferencia del bien materia de litis fue efectuada en ejecución del Programa de Vivienda Municipal de la Municipalidad Distrital de Majes, a favor de los trabajadores de dicho municipio.

⁶ Ver fojas 96.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

- Sostuvo que todos y cada uno de los acuerdos del Concejo Municipal, constituyen funciones de gobierno adoptados dentro del marco de la autonomía de los gobiernos locales y se hallan debidamente emitidos conforme a ley.
- Refirió que las exigencias de subasta pública y pronunciamiento previo de la Superintendencia de Bienes Nacionales, sólo se dan cuando se tratan de transferencias a favor de personas naturales y jurídicas privadas en supuestos distintos a los de un Programa de Vivienda.
- Asimismo precisó que las adjudicaciones en el marco del citado Programa de Vivienda, no son en rigor una compraventa cualquiera, **pues se trata de un programa social dirigido a contribuir al desarrollo del trabajador y su familia**, como parte de los beneficios laborales que les corresponden.
- Alegó que es jurídicamente imposible que un acuerdo de concejo pueda ser objeto de nulidad por el propio concejo municipal, ya que conforme a ley la única posibilidad de impugnar el mismo es a través de la reconsideración de acuerdos, y en su caso, el proceso contencioso administrativo ante el correspondiente órgano jurisdiccional.
- Manifestó que según la entidad accionante, los Acuerdos de Consejo que aprobaron el cambio de zonificación, transgreden las normas reglamentarias que se invocan en la demanda; empero, no toma en cuenta que dichos dispositivos legales deben interpretarse en el marco de los artículos 2º, 26º.1 y 3º de la Constitución Política del Estado, normas que permiten concluir que los programas de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN**

vivienda favorecen a todos los trabajadores municipales, sean de carrera o contratados.

- Argumentó que tanto el Informe N° 17 - 2007 - AL - MDM del veintiocho de febrero de dos mil siete y el Acuerdo de Consejo N° 021 - 2007 fueron emitidos sin que previamente se haya concedido oportunidad de defensa a la recurrente; fueron impugnados en la vía que corresponde al proceso contencioso administrativo, en el que obtuvo sentencia favorable⁷.

3. Sentencia de Primera Instancia

Mediante sentencia de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis⁸, el Segundo Juzgado Mixto de Caylloma de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró improcedente la demanda sobre nulidad de acto jurídico y restitución de bien inmueble, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Mediante sentencia de vista N° 234 - 2011⁹, expedida por la Sala Mixta de Camaná, con fecha seis de setiembre de dos mil once, en el proceso contencioso administrativo tramitado bajo el expediente N° 0222 - 2008 - 0 - 0405 - JM - CI - 01, ante el mismo juzgado, se declaró fundada la demanda y se retrotrae el procedimiento administrativo con la finalidad que la municipalidad demandada en forma previa, cumpla con notificar adecuadamente a todos y cada uno de los afectados con la decisión municipal a emitirse, a fin de que éstos puedan exponer y sea respetado su derecho al debido procedimiento.

⁷ Ver fojas 74 y 88.

⁸ Ver fojas 656.

⁹ Ver fojas 123.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

- Por tanto, para el A quo al retrotraerse el referido procedimiento administrativo en mérito a lo dispuesto en la indicada sentencia de vista, se dejó sin efecto el Acuerdo Municipal N° 021-2007, resolución que quedó firme en el citado proceso contencioso administrativo N° 222-2008.

- Refiere que la sentencia de vista expedida en dicho proceso contencioso administrativo, tiene autoridad de cosa juzgada. Asimismo, indicó que si bien en el presente caso se solicita la nulidad de un acto jurídico, lo cual es distinto al acto administrativo anulado mediante el Acuerdo Municipal N° 021-2007; se debe tener en cuenta que las causales invocadas y los hechos presuntamente viciados que sustentan las mismas, están referidos a la afectación de normas de orden público.

- Al respecto ya la Sala Superior y el Tribunal Supremo han señalado la infracción al debido procedimiento en sede administrativa; por tanto es a nivel administrativo que previamente debe emitirse pronunciamiento sobre los presuntos vicios de nulidad. Supuesto distinto sería que no exista dicho pronunciamiento con la autoridad de cosa juzgada.

4. Sentencia de Vista

Mediante resolución número veinticuatro¹⁰, de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho, la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, confirmó la sentencia de primera instancia, que declaró improcedente la demanda, sobre la base de los siguientes fundamentos:

¹⁰ Ver fojas 710.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

- Lo resuelto en la Casación N° 4243-2011 Arequipa, dictada en el proceso contencioso administrativo que se cita en la apelada, constituye un impedimento de procedibilidad para que la demanda se sustancie válidamente, **por cuanto existe una decisión con carácter de cosa juzgada que ordena a la municipalidad retrotraer el procedimiento de anulación de los acuerdos municipales que dieron origen al acto jurídico de adjudicación materia de la presente nulidad, sustentándose dicha casación en que la municipalidad debe fundamentar en qué consiste el agravio al interés público.**

- Es decir, el ordenamiento jurídico reconoce competencia de carácter especial a la administración tratándose de nulidad de sus actos administrativos, porque debe emitir pronunciamiento apreciando si existe o no agravio al interés público en el acto administrativo cuya nulidad se pretende declarar, como condición necesaria para la aplicación de las causales de nulidad previstas en el ordenamiento civil.

- Se justifica el reconocimiento de competencia de carácter especial a la administración para declarar la nulidad de sus propios actos inherentes a su gestión, cuando preexista procedimiento administrativo de nulidad en curso, derivado de los actos realizados en ejercicio de su autonomía institucional y que justifica un procedimiento jurisdiccional inhibitorio con relación a procesos de nulidad de actos jurídicos, cuya nulidad se está discutiendo en el procedimiento administrativo, como así se resolvió en la Casación N.° 4243-2011-Arequipa.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN**

5. Recurso de Casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha diecisiete de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas treinta y seis del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **César Humberto Paz Domenique, Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Majes**, por las siguientes causales:

Infracción normativa del artículo 219° inciso 8 con cordante con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, así como infracción al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales (entiéndase infracción normativa del artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado).

- Alega que la disposición de un bien por parte de la Municipalidad de Majes a favor de un trabajador de la misma entidad, constituye un acto que contraviene normas imperativas de orden público; las instancias de mérito no han tomado en consideración que la pretensión principal es de naturaleza civil.

- Refiere que la Sala Superior ha evitado un pronunciamiento de fondo, justificándose en la falta de agotamiento de la vía administrativa; empero no se encuentra de acuerdo con ello, en tanto existe un conflicto en la aplicación de una norma sustantiva que sanciona actos que contravienen el orden público.

- Argumenta que se ha afectado sus derechos constitucionales al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y debida motivación de resoluciones, lo que ha ocasionado que finalmente se emita



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

una sentencia ilógica e incoherente; toda vez, que el Juez debió emitir pronunciamiento de fondo ya que lo que se pretende no es la nulidad de resoluciones administrativas sino del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa.

- Asimismo, expresa que la vulneración al citado derecho de motivación de resoluciones, incide directamente sobre la decisión impugnada, cuya corrección determinaría inevitablemente la modificación del fallo; es decir, anulándose totalmente la sentencia impugnada y ordenándosele a la Sala Superior que expida nueva resolución.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Estando a los fundamentos del recurso interpuesto, el debate casatorio se centra en determinar si los Jueces Superiores al emitir la recurrida han transgredido los **artículos 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, así como el 219° inciso 8 concordante con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil.**

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- En primer término, debe indicarse que al haberse declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas sustantivas y procesales, debe comenzarse el análisis por estas últimas porque dado sus efectos nulificantes, ya no cabría pronunciamiento respecto a la primera de las nombradas.

SEGUNDO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

TERCERO.- Previamente, antes de resolver las infracciones normativas denunciadas, corresponde señalar algunas incidencias importantes para dar solución al presente conflicto de intereses:

- La Municipalidad Distrital de Majes es propietaria de un terreno ubicado en el lote N° 2, Manzana K del Sector 5, de la Habilitación Urbana Ciudad de Majes, Lotización A - 1, de una extensión de cuatrocientos diez metros cuadrados, cuya área era destinada a zona de recreación.

- **La Municipalidad Distrital de Majes realizó el cambio de uso del predio señalado de zona de recreación a zona residencial**, mediante acta de sesión de Concejo de fecha treinta y uno de agosto de dos mil seis.

- Con el Acuerdo de Concejo N° 189-2006-MDM del veintinueve de noviembre de dos mil seis la entidad accionante aprobó la creación del Programa de Vivienda de la Municipalidad Distrital de Majes que incluye la habilitación urbana, disponiéndose lo conveniente a favor de los trabajadores de la entidad para contribuir al desarrollo humano de los mismos y de sus familias. Asimismo, en dicho acuerdo se señaló que el terreno se encontraba en posesión pacífica y pública de la Asociación de Vivienda de los Trabajadores de la Municipalidad Distrital de Majes.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

- Mediante sesión ordinaria de fecha diecinueve de diciembre de dos mil seis, el Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de Majes aprobó, por mayoría, la designación de los lotes a favor de los trabajadores en aplicación del programa de vivienda, comprometiéndose cada trabajador a pagar el precio mínimo legal establecido por el CONATA autorizándose al Alcalde a suscribir y otorgar la minuta y escritura pública de adjudicación.

- Estando a dicho acuerdo, se le designó a la demandada Jacqueline Kemin Vita Huarca el lote N° 2, manzana K de la lotización A-1, Sector 5, Ciudad de Majes, distrito de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, con una extensión de cuatrocientos diez metros cuadrados.

- Mediante Escritura Pública N° 788 de fecha treinta de diciembre de dos mil seis, la Municipalidad de Majes transfirió vía adjudicación directa a la demandada Jacqueline Kemin Vita Huarca, la propiedad descrita.

- Posteriormente, la propia Municipalidad Distrital emitió el Acuerdo Municipal N° 021-2007-MDM del ocho de marzo de dos mil siete, declarando nulos los Acuerdos Municipales de las sesiones del Concejo Municipal de fechas treinta y uno de agosto, veintinueve de noviembre y diecinueve de diciembre de dos mil seis, referidos a la adjudicación de lotes urbanos a favor de la Asociación de Vivienda de los Trabajadores de la Municipalidad Distrital de Majes. Como correlato de ello, la Municipalidad pretende la nulidad de la compraventa celebrada a favor de la demandada; pero las instancias de mérito declararon improcedente la demanda.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

- Paralelamente, se siguió un proceso contencioso administrativo signado con el N° 222-2008, en el que se declaró nulo el Acuerdo de Concejo antes señalado expedido en sede administrativa y, se notificó adecuadamente a todos y cada uno de los afectados con la decisión municipal, resolución que quedó firme por ejecutoria Suprema expedida en la Casación N° 4243-2011 de fecha doce de diciembre de dos mil trece, de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declaró improcedente el recurso de casación interpuesto por la Municipalidad Distrital de Majes.

CUARTO.- En primer término, se denuncia la infracción normativa procesal al artículo 139° numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Perú que prescribe que son principios y derechos de la función jurisdiccional: *“3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”.*

QUINTO.- El derecho fundamental al debido proceso, tal como ha sido definido por el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, es un derecho – por así decirlo – continente, puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. Al respecto, se ha afirmado que: *“(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”¹¹.

SEXTO.- El derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones. La motivación debida de las decisiones de las entidades públicas -sean o no de carácter jurisdiccional-, e incluso de privados, es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso; pero además constituye una garantía de la administración de justicia al tener los jueces el deber de expresar el razonamiento lógico - jurídico que los condujeron a resolver de una u otra manera. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional.

SÉTIMO.- De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*. A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido *“que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino*

¹¹ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 7289-2005-AA/TC, Fj. Quinto .



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

*en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso*¹².

OCTAVO.- Es de anotar que en la esfera de la debida motivación, se halla el principio de congruencia "*cuya transgresión la constituye el llamado 'vicio de incongruencia'*", entendido como "*desajuste*" entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación¹³.

NOVENO.- En esa línea de ideas, la parte demandante sostiene en su recurso de casación que las decisiones adoptadas por los órganos jurisdiccionales se encuentran indebidamente motivadas, circunstancia que constituye afectación a los mencionados derechos constitucionales, así como al de congruencia procesal, toda vez, que se declaró improcedente la demanda de nulidad de acto jurídico (acción meramente civil), sin pronunciarse sobre el fondo, solo en mérito a la sentencia casatoria N° 4243 - 2012 de fecha doce de diciembre de dos mil trece, emitida en el citado proceso contencioso administrativo. En ese sentido, esta alegación debe ser amparada por dos razones:

¹² Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N.° 03433-2013-PA/TC, acápite 4.4.4. del Fj. Cuarto. .

¹³ CASACION N° 2813-2010 LIMA. de fecha 02 de junio de 2011.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

a.- En el presente caso, las instancias de mérito no han cumplido con su deber de emitir pronunciamiento respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico, por las causales establecidas en los incisos 3, 4, y 8 del artículo 219° del Código Civil (objeto físico y jurídicamente imposible, fin ilícito y por ser contrario a las normas que interesan al orden público o las buenas costumbres); no se analizó si el referido negocio está incurso en ellas o si deben desestimarse al no configurarse, análisis que debió efectuarse a partir de la pretensión procesal propuesta; las alegaciones de los sujetos procesales y los puntos controvertidos.

b.- Asimismo, se advierte que dicha omisión debidamente denunciada por el casacionista en su recurso de apelación¹⁴, en el que acusó que en el presente proceso se pretende la declaración de **nulidad de un acto jurídico contenido en una escritura pública, por contravenir normas que interesan al orden público;** empero, la sentencia materia de apelación declaró improcedente la demanda sin analizar los elementos constitutivos del acto jurídico, desviando su análisis al campo administrativo, incluso este cuestionamiento tampoco fue dilucidado debidamente por la Sala Superior, omitiendo pronunciarse si se debe amparar o no la demanda de nulidad de acto jurídico de la transferencia de propiedad del inmueble sublitis, a favor de la demandada en mérito a la citadas causales establecidas en el artículo 219° del acotado Código, ello atendiendo a que dichos extremos omitidos constituyen el tema de controversia en el presente proceso.

c.- Del mismo modo, declaró improcedente la demanda de nulidad de acto jurídico sin analizarse debidamente si el proceso

¹⁴ Ver fojas 677.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

contencioso administrativo tiene o no la misma finalidad que esta acción y, si amerita lo dispuesto en sede contencioso administrativa suspender el debate en sede civil, más aún si las causales de nulidad que se debaten y atañen, las primeras, a la presunta invalidez de actos administrativos y, las segundas, a la nulidad de actos jurídicos.

DÉCIMO.- Siendo ello así, esta Sala Suprema advierte que la fundamentación esgrimida por la Sala de Vista para confirmar la apelada, que declaró improcedente la demanda, contraviene el debido proceso, previsto en el artículo 139, numeral 3, de la Constitución Política del Estado, el que a su vez incorpora a la debida motivación de las resoluciones judiciales; correspondiendo por tanto, declarar nula la sentencia de vista e insubsistente la sentencia apelada, a fin de que se emita nuevo pronunciamiento con mayor solvencia del caso, con la mayor objetividad posible, evitando el abuso del derecho y del proceso y desviar el debate procesal. Siendo esto así, la sentencia impugnada y la de primera instancia de motivación congruente y por consiguiente, están afectadas de nulidad, siendo del caso que dados los nulificantes del *error in procedendo* deviene en innecesario el análisis del *vicio in iudicando*

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, y de conformidad con lo regulado en el artículo 396°, inciso 3 del Código Procesal Civil, nuestro voto es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **César Humberto Paz Domenique, Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Majes**, obrante a fojas setecientos noventa y seis, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas setecientos



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2722 - 2018
AREQUIPA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y RESTITUCIÓN DE POSESIÓN

diez; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, que declaró improcedente la demanda; **ORDENARON** que el juez de la causa, emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia; en los seguidos por la Municipalidad Distrital de Majes, con Jacqueline Kemin Vita Huarca, sobre nulidad de acto jurídico y restitución de posesión. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Arriola Espino**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO