



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: ARANDA RODRIGUEZ ANA MARIA /Servicio Digital  
Fecha: 24/07/2024 17:14:58, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: TORRES LOPEZ EDGARDO /Servicio Digital  
Fecha: 15/07/2024 15:15:30, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: LLAP UNCHON DE LORA LILLY DEL ROSARIO /Servicio Digital  
Fecha: 15/07/2024 12:54:10, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: FLORIAN VIGO Olegario David FAU 20159981216 soft  
Fecha: 15/07/2024 16:41:27, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Secretario De Sala - Suprema: ARAUCO BENAVENTE CARMEN GECILIA /Servicio Digital  
Fecha: 25/07/2024 18:12:56, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

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

### CASACIÓN N° 1726 - 2019 CAÑETE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

**Sumilla:** En el presente caso, el recurso deviene en fundado, al haber emitido pronunciamiento, la Sala de Mérito, sobre una causal de nulidad que no fue demandada ni incorporada como punto controvertido; incurriendo en vicio de incongruencia, que evidencia un vicio insubsanable, que afecta el debido proceso, en sus manifestaciones del derecho de defensa y la debida motivación de las resoluciones judiciales, así como el principio de congruencia procesal, pues, las premisas fácticas y jurídicas que sustentan la decisión del *Ad quem*, no están debidamente validadas con lo actuado en el proceso, conforme a los planteamientos de las partes, confrontadas con la base fáctica y el acervo probatorio del proceso -; por lo que, las denuncias de índole procesal devienen en fundadas.

Lima, once de enero de dos mil veinticuatro.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número un mil setecientos veintiséis - dos mil diecinueve, en audiencia llevada en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

#### I. ASUNTO.-



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, **el recurso de casación** interpuesto por la **demandada Isabel Cristina Cuzcano Villarrubia**<sup>1</sup>, contra la **sentencia de vista** contenida en la resolución número seis de fecha 10 de octubre de 2018<sup>2</sup>, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que **revocó** la sentencia apelada, contenida en la resolución número catorce de fecha 26 de enero del citado año<sup>3</sup>, que declaraba *infundada* la demanda; y, **reformándola** la declaró **fundada**, por cuanto en el acto jurídico contenido en el contrato de ampliación de arrendamiento de fojas seis, ha inobservado el artículo 59º de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 -; con lo cual, se ha incurrido en causal de nulidad del acto jurídico contemplada en el inciso 6) del artículo 219º del Código Civil, en concordancia con el Artículo V del Título Preliminar del mismo Orden Normativo.

**II. ANTECEDENTES.-**

**2.1. Demanda.**

Mediante escrito presentado con fecha 17 de agosto de 2012<sup>4</sup>, el Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales de la Municipalidad Distrital de

---

<sup>1</sup> Ver fojas 150.

<sup>2</sup> Ver fojas 139.

<sup>3</sup> Ver fojas 100.

<sup>4</sup> Ver fojas 11 subsanada a fojas 16.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Cañete, interpuso la referida demanda, dirigiéndola contra la ahora recurrente, solicitando que se declare nulo y sin efecto legal, el acto jurídico contenido en el contrato de ampliación de arrendamiento, celebrado con fecha 02 de diciembre de 2012, cuyo objeto estuvo referido a la cesión temporal de la posesión del local comercial – Tienda N° 03 de la Galería Municipal -, ubicada en Avenida Ramos N° 425, distrito de Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, con una extensión de 16,00 m2.

Señaló que el primigenio contrato de arrendamiento que vinculó a las partes, fue suscrito el 02 de diciembre de 2010, por el período de cuatro (4) años, comprendido entre el 01 de noviembre de 2010, hasta el 31 de diciembre de 2014; por lo que, la ampliación del aludido acuerdo contractual, excede los seis (6) años que prevé el artículo 1688° del Código Civil.

Refirió que mediante Memorándum N° 144 – 2011 – MDI de la Secretaria General de la actora, e Informe N° 82 – 2011/ASE.LEG-MDI de la Oficina de Asesoría Jurídica de ésta, ambos de la Municipalidad Distrital de Imperial, se comunicó que los contratos de alquileres suscritos con terceros, respecto a los locales que pertenecen a la Galería Municipal, no han sido aprobados por Acuerdo de Concejo Municipal para su validez y eficacia, tal como lo establece el artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades; circunstancia que determina que sean irregulares.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

En ese sentido, expresó que el acto jurídico materia de nulidad, está incurso en las causales de nulidad previstas en los incisos 3) y 6) del artículo 219° del Código Civil – objeto física y jurídicamente imposible e inobservancia de la forma prevista en la ley bajo sanción de nulidad -, por haberse celebrado sin la aprobación del Acuerdo de Concejo y exceder el plazo de seis (6) años que prevé el artículo 1688° ya acotado.

Invocó como fundamentos de derecho los Artículos III, V y VI del Título Preliminar; 219° incisos 3) y 6); 220° y 1688° del Código Civil; Artículos I del Título Preliminar, 475° inciso 1) del Código Procesal Civil y 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades.

**2.2. Rebeldía.<sup>5</sup>**

Por resolución número nueve de fecha 05 de enero de 2017, se declaró la rebeldía de la demandada Isabel Cristina Cuzcano Villarrubia, quien no contestó la demanda pese a estar debidamente notificada.

**2.3. Sentencia de Primera Instancia.**

---

<sup>5</sup> Ver fojas 80.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Mediante sentencia contenida en la resolución número catorce de fecha 26 de enero de 2018, el Juez cargo del Segundo Juzgado Civil de San Vicente de Cañete, declaró infundada la demanda.

**En cuanto al objeto física o jurídicamente imposible (artículo 219° inciso 3) del Código Civil).**

Como fundamento de esta causal de nulidad, se esgrime que el contrato de arrendamiento, no ha sido aprobado por Acuerdo del Concejo Municipal de la actora, tal como lo prevé el artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, así como por el hecho de haberse otorgado la ampliación de dicho acuerdo contractual, excediendo el plazo de seis (6) años que prohíbe la ley, conforme al artículo 1688° del Código Civil.

La entidad edil accionante, sustenta la referida circunstancia, en lo expuesto en el Informe N° 082-2011/ASE-LEG-MDI, en el que la Oficina de Asesoría Legal de la actora señala que, el Secretario General del Concejo Municipal, remite nueve contratos de ampliación de arrendamiento y un contrato de arrendamiento; comunicando que, a la fecha, no se encuentra Acuerdo de Concejo alguno, que autorice la firma de contratos con terceros, respecto a bienes de dominio municipal.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Asimismo en el quinto párrafo del mencionado informe, se da cuenta que: *“...del contenido de los contratos de arrendamiento que se tienen a la vista, se puede establecer que éstos exceden el plazo de 6 años; los arrendatarios no tienen facultad para arrendar; y, según el Informe del Secretario General del Concejo Municipal de Imperial, no cuentan con la aprobación previa del Concejo Municipal, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Municipalidades.* Pese a ello, es de advertirse, que el indicado informe del asesor legal, resulta ser ambiguo e indeterminado, ya que no especifica qué contratos no estarían acordes, a las normas establecidas.

Igualmente, en el indicado informe, se hace mención, que los contratos referidos a arrendamientos de bienes de dominio de entidades públicas, no pueden exceder el plazo de seis años; sin embargo el contrato de ampliación de arrendamiento - materia de nulidad -, fue suscrito por un periodo de cuatro años, esto es, del 01 de noviembre de 2010 al 31 de octubre de 2011, sin que exceda los 6 años señalados por ley; lo que determina la improbanza de la transgresión del artículo 1688° del Código Civil.

Tampoco se verifica que se haya realizado una investigación contralora que sustente lo alegado por la entidad demandante; sólo se tienen alegaciones genéricas, sin precisarse de forma concreta, que dentro de los contratos no autorizados, esté incluido el de la accionante.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

En consecuencia, de lo valorado anteriormente, se establece que, en el presente caso, no se está frente a un objeto físico, porque los bienes inmuebles son susceptibles de ser arrendados.

En cuanto a la imposibilidad jurídica, si bien para la celebración de un contrato de arrendamiento de entidades del Estado, se requiere de autorización de la entidad o el órgano que es competente para ello, empero, de la prueba aportada, tanto del Informe Legal y la Resolución de Alcaldía - anexas a la demanda -, no dan precisión alguna de los contratos incursos en falta de autorización; por lo que, estas alegaciones genéricas, no permiten concluir que el contrato suscrito entre las partes procesales, no cuente con autorización del Concejo Municipal.

En consecuencia, la sola cita legal y alegación de no haberse encontrado el Acuerdo del Concejo, no genera convicción, ni certeza; por tanto, correspondiendo, la carga de la prueba a quien alega un hecho y al no haberse probado que el contrato de la demandada, no tenga autorización previa, corresponde desestimar la causal analizada.

**Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad (artículo 219° inciso 6 del Código Civil).**



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Estando a lo analizado para la otra causal de nulidad, se dejó establecido que en el Informe expedido por el asesor legal y el Memorandum emitido por el Secretario General, ambos correspondientes a la entidad accionante, no se especifica si se trata del contrato suscrito por la actual demandada y el ex Alcalde de la Municipalidad Distrital de Imperial, puesto que, en aquéllos, no se especifica qué contratos son, ni quiénes son los contratantes.

En relación a la causal invocada, la ley no establece una formalidad especial para la celebración de un contrato de arrendamiento; por lo que, el cuestionado obra por escrito, cuya formalidad es la usual en entidades del Estado; por consiguiente, no está probada la inobservancia de alguna formalidad en la celebración del contrato, toda vez que la autorización municipal, no constituye en sí misma, una formalidad de éste, sino un requisito validez del acto jurídico.

**2.4. Recurso de Apelación.**

Por escrito presentado con fecha 18 de marzo de 2017, el Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales de la Municipalidad Distrital de Imperial, interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, denunciando los siguientes agravios.

- El *A quo*, luego de realizar una apreciación doctrinaria, no concluye en nada, ni siquiera la apelada está referida al análisis de las



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

causales invocadas en la demanda; advirtiéndose en los considerandos posteriores, una manifiesta falta de motivación, al no precisar cómo es que se llega a establecer, que la demanda deber ser declarada infundada.

- Afirma que el criterio del juzgador respecto a que no está probada la inobservancia de alguna formalidad del contrato cuestionado, es errado, toda vez que expresa que la autorización municipal, no constituye en sí misma una formalidad del contrato, sino un requisito de validez del acto jurídico; lo que se repite a lo largo de toda la sentencia (ver considerandos 4º, 5º y 6º), haciéndose una pequeña apreciación de la pretensión procesal, sin que se encuentre dicho extremo motivado, conforme a las exigencias del artículo 139º inciso 5) de la Constitución Política del Estado.

**2.5. Sentencia de Vista.**

Por sentencia contenida en la resolución número seis de fecha 10 de octubre de 2018, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, **revocó** la sentencia apelada; y **reformándola** declaró fundada la demanda; haciendo las precisiones expuestas en la acapite **I)** de la presente sentencia.

El recurso de apelación, se fundamenta en la falta de motivación que contiene la sentencia impugnada, en el extremo referido al incumplimiento



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

del artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, debiendo establecerse si en el presente caso, se respetó el principio de congruencia procesal.

En el presente caso, el *A quo* se pronunció, motivando las causales de nulidad invocadas en la demanda, analizando la transgresión del artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, así como la vulneración del artículo 1688° del Código Civil, conforme se expuso en el acto postulatorio.

En efecto, tales situaciones se verifican en el considerando quinto de la sentencia apelada, que contiene la motivación correspondiente, con los fundamentos de hecho y de derecho pertinentes. Por tanto, es de concluirse que está debidamente motivada, respetando el principio de congruencia, sin que se advierta la existencia de un vicio trascendente que acarree su nulidad, menos si el apelante no precisó con exactitud cuál es el error *in procedendo* en el que está incurso aquélla.

**Sobre la inobservancia del artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972<sup>6</sup>.**

---

<sup>6</sup> **ARTÍCULO 59.- DISPOSICIÓN DE BIENES MUNICIPALES.-** Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal. Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley. Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República en un plazo no mayor de 7 (siete) días, bajo responsabilidad.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

La citada norma es imperativa, pues tiene como finalidad, la cautela del patrimonio de la Municipalidad, y por tanto, pertenece al orden público, ya que para cumplirse tal fin, deja establecido que los actos jurídicos sobre bienes municipales, entre ellos, el arrendamiento, requiere del Acuerdo de Concejo Municipal, evitando así que la sola voluntad del Alcalde, disponga de patrimonio municipal.

En el presente caso, la Municipalidad Distrital de Imperial, ha sostenido en todo momento, que no se cumplió con dicho Acuerdo Municipal, en tanto que, la demandada tampoco acreditó su existencia; por tanto, se incurrió en la causal de nulidad del acto jurídico contemplada en el inciso 8) del artículo 219º del Código Civil, en concordancia con el Artículo V del Título Preliminar de este Orden Normativo; razón por la que, la demanda debe ser amparada en todos sus extremos.

**2.6. Recurso de Casación.**

Mediante resolución de fecha 29 de octubre de 2019, se declaró procedente el recurso de casación de la recurrente, Isabel Cristina Cuzcano Villarrubia, por lo siguiente:

**La infracción normativa de los Artículos I y VII del Título Preliminar; 196º y 200º del Código Procesal Civil.**



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Señala que se atenta contra el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, cuando se decide un conflicto de intereses, vulnerándose normas de estricto cumplimiento, como son los artículos 196º y 200º ya acotados, más si de autos, se verifica que los hechos afirmados en la demanda, no estuvieron refrendados con el contenido del material probatorio pertinente e idóneo, ofrecido por la actora, para acreditarlos; lo que denota el incumplimiento de las exigencias de la primera de las citadas normas, y, la desestimación de la pretensión procesal, conforme a la segunda; sin que exista, además, base fáctica que así lo pruebe.

Refiere que la decisión del *Ad quem*, no se sujeta al mérito de lo actuado, al no existir prueba en autos que acredite, en forma objetiva y real, que el inmueble a que se contrae la ampliación del contrato de arrendamiento materia de nulidad, sea la Tienda N° 03 de la Galería Municipal ubicada en la Avenida Ramos N° 245 del distrito de Imperial.

Alega que esta última circunstancia, incide en una transgresión al principio de congruencia procesal, que se acredita desde que la Sala Revisora, al resolver la apelación, contra la resolución número once, resuelta conjuntamente con la sentencia, exigió que se acredite la identificación plena e inequívoca del puesto arrendado; sin embargo, refiriéndose a la pretensión procesal propuesta, no requirió el cumplimiento de dicha circunstancia, lo



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que denota la indebida inversión de la carga de la prueba, en perjuicio de la recurrente.

Siendo así, la demandante no acreditó con ningún medio de prueba, que el contrato sometido a análisis jurisdiccional, esté referido al local comercial signado con el número 3 de la Avenida Ramos número 425, distrito de Imperial, ni que haya sido sometido a aprobación del Concejo Municipal de la actora, pues ello sólo ha sido una expresión de la demanda; por consiguiente, es evidente que no se probó la pretensión; lo que determinaba su desestimación, más si del acervo probatorio del proceso, se advierte que no existe medio probatorio idóneo o sucedáneo de éste, que acredite el incumplimiento del artículo 59º de la Ley Orgánica de Municipalidades, para demostrar la causal de nulidad prevista en el inciso 8) del artículo 219º ya acotado; la que incluso, no fue alegada como sustento de los fundamentos esgrimidos respecto a aquélla, ni formó parte de los puntos controvertidos.

**Asimismo, se declaró la procedencia excepcional material del artículo 59º de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 -, y procesal de los incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.**

**III. MATERIA JURÍDICA DEL DEBATE.-**



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Estando a los fundamentos del recurso interpuesto, corresponde determinar, en primer término, si se afectó el derecho al debido proceso y el de motivación de las resoluciones judiciales, para luego entrar al análisis del resto de las denuncias, tanto las esgrimidas en el recurso de casación, como la causal material, a que se contrae la procedencia excepcional.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.-**

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.**- En primer término, 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 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 han infringido o no, las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**SEGUNDO.**- Seguidamente, corresponde indicar, que al haberse declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas sustantivas y procesales, el análisis a realizar se debe iniciar por estas últimas, dado a sus



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

efectos nulificantes, ya que de prosperar no procedería pronunciamiento respecto a las primeras de las nombradas.

**TERCERO.**- El debido proceso, previsto en el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Estado, está referido al conjunto de derechos y principios que se deben observar en el transcurso del proceso, de ahí que se consideren dos dimensiones del debido proceso, el *formal* o *adjetivo* y el *material* o *sustantivo*. Por “*por la primera, los principios y reglas que lo integran, tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación;* mientras que, la segunda, se relaciona con los estándares de justicia, como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”<sup>7</sup>.

**CUARTO.**- En cuanto al derecho a la motivación de las resoluciones, que no sólo forma parte del debido proceso formal, sino también está consagrado como derecho fundamental y garantía de la administración de justicia en el artículo 139° inciso 5) de la Carta Fundamental, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el inciso 6) del artículo 50°, y los incisos 3) y 4) del artículo 122° del Código Procesal Civil, “*es una garantía*

---

<sup>7</sup> Sentencia emitida en el expediente N°9518-2005-PHC/TC, de fecha seis de enero de dos mil seis, fundamento jurídico 3. Ver además Expediente N°04509-2011-AA, de fecha once de julio de dos mil doce, fundamentos jurídicos 3,4.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que derivan del caso*<sup>8</sup>; de ahí que los jueces de los distintos órganos jurisdiccionales, tienen la obligación de expresar las razones fácticas y jurídicas en que sustentan su decisión; las que deben guardar coherencia con lo que es materia de controversia.

**QUINTO.-** Es de anotar que, en la esfera de la debida motivación, se encuentra 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 las 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 a que en este caso, el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte;

---

<sup>8</sup> Sentencia emitida en el expediente N°03433-2013-PA/TC, de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, fundamento jurídico 3.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación<sup>9</sup>.

**SEXTO.-** En ese mismo sentido, debe indicarse que *“las partes vinculan mediante sus pretensiones, la actividad decisoria del juez, quien tiene la obligación de resolver, de modo congruente, respecto a la pretensión del actor y a la resistencia del demandado, lo que se manifiesta en el aforismo “ne eat iudex ultra petita partium”. En materia impugnatoria, el juzgador sólo puede pronunciarse sobre lo que es materia del recurso mismo, circunscribiendo el debate al extremo impugnado, esto es, en base al principio de congruencia impugnatoria, el pronunciamiento del Tribunal de Alzada, debe responder a los fundamentos de apelación postulados por la parte impugnante, que forman parte de su pretensión impugnatoria, ciñéndose así al principio limitativo del recurso ordinario de apelación, que encuentra su fundamento en el aforismo jurídico “tantum appellatum quantum devolutum”, traducido también en el principio de rogación o limitación de grado<sup>10</sup>”.*

**SÉTIMO.-** En esa línea de ideas, debe precisarse que, como se expuso en el acápite “antecedentes” de la presente resolución, en la demanda de la accionante Municipalidad Distrital de Imperial, el ***petitum*** estuvo referido a la

---

<sup>9</sup> CASACION N° 2813-2010 LIMA. de fecha 02 de junio de 2011.

<sup>10</sup> Casación N° 436 – 96. LIMA; Casación N° 2798 – 99 AREQUIPA y Casación N° 4630 -2012 LIMA.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

nulidad de acto jurídico contenido en el citado contrato de ampliación de arrendamiento, por estar incurso en las causales previstas en los incisos 3) (objeto física y jurídicamente imposible); y 6) (cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad); en tanto que la **causa petendi** (los argumentos esgrimidos para sustentar dichas causales), incidieron en que la ampliación del citado acuerdo contractual, transgredió las disposiciones de los artículos 1688° del Código Civil y 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, pues, al tratarse, el bien arrendado, de uno estatal, la renovación no podía exceder el plazo de seis (6) años, previsto en la primera de las citadas normas; situación que, en el caso de autos, no se cumple, porque la referida ampliación excede dicho plazo. Además que, de acuerdo a las pruebas ofrecidas<sup>11</sup>, se puede advertir, *prima facie*, que aquélla (ampliación del contrato), no contó con el Acuerdo del Concejo Municipal, que lo haya autorizado, como exige la segunda de las normas supuestamente transgredidas.

Adviértase que la demandada, no contradijo los fundamentos de dicha pretensión; por lo que, al no haber absuelto el traslado conferido dentro del plazo legal, se le declaró rebelde; por tanto, concluida la etapa postulatoria y efectuado el saneamiento procesal, se fijaron los puntos controvertidos, los

---

<sup>11</sup> Informe N° 82 – 2011/ASE.LEG-MDI de fecha 20 de mayo de 2011 de la Oficina de Asesoría Legal de la accionante; y, el Memorándum N° 144 – 2011 -MDI del 17 del mismo mes y año de la Secretaría General de ésta.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que únicamente estuvieron referidos a las aludidas causales de nulidad, sin la posición contraria de la emplazada<sup>12</sup>.

**OCTAVO.**- En dicho orden de ideas, las instancias de mérito, en forma de coincidente, dejaron establecido, que la entidad accionante incumplió el deber procesal que le imponía el artículo 196° del Código Procesal Civil, respecto a su pretensión nulificante, pues no demostró que la fundamentación alegada en torno a la causales de nulidad invocadas en el acto postulatorio y que fueran materia de probanza, tuvieran respaldo con el material probatorio ofrecido para acreditarlas. Tal situación generaba la desestimación de la citada pretensión conforme al artículo 200° el citado Orden Normativo.

En efecto, adviértase que la Sala de Vista deja establecido en el considerando 5.6 de la recurrida que la *“sentencia apelada ha sido*

---

<sup>12</sup> Mediante resolución de fojas noventa y seis y la aclaratoria efectuada en el considerando cuarto de la sentencia de primera instancia. *Sobre los puntos controvertidos, es del caso indicar que la estación procesal en que se fijan éstos, buscan esclarecer los extremos de la demanda y la contestación que van a ser necesariamente objeto de pronunciamiento por el juez de la causa sean estos fácticos o de derecho, derivados de los hechos que motivaron la litis o de la interpretación y aplicación de las normas en el caso concreto: Es pertinente, indicar que “los puntos controvertidos representan o grafican el encuentro frontal de la posición de las partes en un proceso; permiten al Juzgador establecer cuáles serán los medios probatorios necesarios para resolver el conflicto de intereses, rechazando aquéllos que no cumplen los requisitos; lo que además permite determinar que exista congruencia entre lo controvertido en el proceso que es materia de conflicto y lo resuelto en la sentencia por el juez (...). Casación N° 593 – 2014. El Peruano 30.10.2015, p. 69302 – 69305.*



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*debidamente motivada, y respetando el principio de congruencia procesal, sin que se verifique un vicio transcendente que ocasione su nulidad, ni tampoco el apelante ha expresado con exactitud cuál es el error in procedendo cometido en la apelada”.*

Sin embargo, el *Ad quem*, luego de absolver el traslado de los agravios denunciados por la demandante en su recurso de apelación, y, desestimarlos, al no alterar las conclusiones fácticas de la decisión del *A quo*, consideró que el acto jurídico contenido en el contrato de ampliación de arrendamiento, materia de nulidad en los presentes autos, esté incurso en la causal prevista en el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil, por infracción del artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, conforme se advierte de los argumentos expuestos en el considerando sexto de la recurrida. Esta circunstancia determinó que el Colegiado de mérito, revocará la apelada y reformándola declaró fundada la demanda al haberse inobservado el artículo 59° ya acotado; incurriéndose en la citada causal de nulidad, concordante con la previsión contenida en el Artículo V del Título Preliminar del mismo Orden Normativo.

**NOVENO.**- Ahora bien, la Sala Revisora, al analizar citada la causal de nulidad prevista en el inciso 8) del artículo 219° ya acotado, arribó a la conclusión que ésta se configura en autos; empero, ésta no fue invocada en el acto postulatorio como sustento de la pretensión de nulidad de acto



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

jurídico de la actora, menos fue contradicha por la parte demandada ni fijada como punto controvertido materia de probanza, ni siquiera fue propuesta para ser analizada en forma independiente al advertirse un defecto o deficiencia en las propuestas por la actora como sustento de la nombrada pretensión, conforme a la facultad conferida al juzgador, por el Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, determinando ello que la sentencia recurrida contenga un pronunciamiento *extra petita*, más si tampoco fue denunciada como agravio por la actora, como sustento de su pretensión impugnatoria contra la referida sentencia de primera instancia; lo que no se advierte de aquéllos que delimitaron la competencia del *Ad quem* al absolver el traslado conforme a la facultad conferida por los artículos 364° y 370° del Código Procesal Civil.

**DÉCIMO.-** En ese sentido, cabe precisar, que la competencia del Órgano Superior está definida por los agravios que conforman la pretensión impugnatoria de la parte apelante – artículo 364° del Código Procesal -, como se indica de lo expuesto en el considerando sexto de la presente sentencia casatoria; entonces, no cabe duda que la recurrida contiene el pronunciamiento de la Sala de Mérito sobre los agravios enunciados en el punto 2.4 del acápite “antecedentes” de la presente resolución, lo que determina el cumplimiento del deber impuesto por las citadas normas procesales; empero, incurre en vicio procesal - *fallo extra petita* - al pronunciarse sobre la referida causal de nulidad (la contenida en el inciso 8)



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

del artículo 219° del Código Civil), omisión que no puede pasarse por alto al tratarse de un vicio insubsanable, pues, no es susceptible de convalidación o subsanación dada su transcendencia, tanto más si se trataría del incumplimiento de su función de Órgano revisor.

Agréguese a ello que, incluso la fundamentación esgrimida por la Sala de Vista, para considerar acreditada la citada causal de nulidad (inciso 8) del artículo 219° del Código Civil), y, por tanto, decretar el juicio de fundabilidad de la pretensión procesal propuesta, fue analizada conforme al *petitum* y a la *causa petendi* de ésta, por el *A quo*, al desestimar las causales de nulidad contenidas en el acto postulatorio, que fueron materia de probanza al fijarse como puntos controvertidos, su acreditación o no, puesto que, uno de los sustentos alegados en torno a la del inciso 3) del artículo 219° ya acotado, fue precisamente la transgresión del artículo 59° de la Ley Orgánica de la Ley de Municipalidades -, dejando establecido aquél, que dicho argumento no se configura por guardar correspondencia con la base fáctica y el acervo probatorio ofrecido para ello, lo que evidencia contradicción entre la fundamentación sustentatoria en dicho extremo y la conclusión a la que se arriba sobre el cumplimiento de los parámetros de la debida motivación de las resoluciones judiciales a la que alude la Sala de Vista, respecto a la sentencia apelada.



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**DÉCIMO PRIMERO.**- De todo ello, se colige, la existencia de infracciones a los derechos al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, así como la de los vicios procesales que se denuncian en el recurso de casación (transgresión de los Artículos I del Título Preliminar; 196° y 200° del Código Procesal Civil), al incurrir se en vicio de incongruencia<sup>13</sup> que afecta el principio de congruencia procesal y que determina un vicio insubsanable que también transgrede los derechos de defensa e instancia plural, pues las premisas fácticas y jurídicas que sustentan la decisión del *Ad quem* no están debidamente validadas con lo actuado en el proceso, toda vez que no se analizó la validez del acto jurídico contenido en la ampliación del contrato de arrendamiento conforme a los planteamientos expuestos por las partes, confrontados con la base fáctica y

---

<sup>13</sup>“Debe tenerse en cuenta lo establecido por el Tribunal Constitucional en la sentencia número 02098-2010-PA/TC expedida el 22 de junio de 2011, fundamento jurídico 17 (...) *La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139º, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas”*



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

el acervo probatorio del proceso -, que hubiera derivado en un pronunciamiento con sujeción a lo establecido en las normas denunciadas bajo la causal de índole procesal y las exigencias de los artículos 188° y 197° acotado Código, para determinar la configuración o no de las causales de nulidad invocadas en la demanda.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Consecuentemente, se hace indispensable la actividad correctora de la casación en atención a su finalidad dikelógica y a su vinculación directa con la motivación del fallo; siendo necesario que, para resolver el caso materia de litis, se efectúe una valoración conjunta de todos los elementos de juicio aportados por las partes procesales, lo que resulta inherente al debido proceso, sin perderse de vista que no se trata de valorar la prueba, sino de la apreciación conjunta de ésta para presumir de razonabilidad la tarea de evaluar el proceso; por lo que, las referidas denuncias devienen en fundadas; siendo del caso indicar que ya no cabe pronunciamiento sobre la denuncia referida a errores *in iudicando*.

**V. DECISIÓN.-**

Por las consideraciones expuestas y en aplicación de lo dispuesto en el inciso 2) del artículo 396° del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Isabel Cristina Cuzcano Villarrubia**, con fecha seis de diciembre de dos mil dieciocho; en



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

**CASACIÓN N° 1726 - 2019  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución número seis de fecha diez de octubre de ese mismo año; **ORDENARON** que la Sala de Origen proceda con arreglo a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Municipalidad Distrital de Imperial con la recurrente sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Juez Supremo **Niño Neira Ramos**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**TORRES LOPEZ**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHON**

**FLORIAN VIGO**

NNR/aad/Lva