



Zeballos; (v) la compraventa del veintinueve de mayo del dos mil siete otorgada por María Zeballos Zeballos a favor de Gabriel Zeballos Zeballos e Idolia Orieta Deza; (vi) dispone la rectificación del asiento registral en el sentido que se consigne que Asunta Zanabria Meza ha adquirido el inmueble a favor de sus cinco hijos y la cancelación de los asientos registrales antes enumerados.

Tercero.- Sobre el caso en concreto En el presente caso, como se ha señalado en el primer considerando, se ha determinado que el acto jurídico por el cual María Zeballos Zeballos y los actos jurídicos anteriores fueron declarados nulos. Tal hecho no ha sido cuestionado por nadie, ni siquiera por el propio recurrente, por lo que todo análisis que se haga debe partir de esa decisión no controvertida. Así las cosas: **1.** Lo que el impugnante expresa es que la transferencia realizada por María Zeballos Zeballos a favor de él y de Idolia Orieta Deza de la Fuente era un acto anulable y no nulo, porque a pesar de la nulidad declarada, su transferencia era aún propietaria del 20% de acciones y derechos del inmueble, por lo que este porcentaje era posible de vender. Alega que es anulable por la presencia de un vicio de voluntad. **2.** Sin embargo, se advierte que lo que transfirió la referida María Zeballos Zeballos al recurrente no fue el 20% de acciones y derechos del inmueble, sino todo el bien, así se colige de la inscripción registral que corre de página seiscientos treinta y seis ("la compraventa de la totalidad del predio se realiza por la suma de cinco mil dólares americanos"). **3.** Es decir, en ningún momento la transferente se consideró copropietaria del bien (en cuyo caso habría examinar si estamos ante un supuesto de falta de legitimidad, conforme lo prescribe el artículo 978 del Código Civil), sino propietaria absoluta del mismo y es en esa condición, de única titular del bien, que dispone del total del inmueble y este es adquirido por el recurrente. A ello que debe añadirse que la adquisición efectuada por María Zeballos Zeballos ha sido declarada nula, que nadie ha controvertido este hecho y que la adquisición realizada por el recurrente lo hizo a sabiendas de la demanda de nulidad planteada, por lo que no puede alegar buena fe en la compra efectuada. **4.** En esa perspectiva, nada hay que haga suponer que estamos ante un acto anulable, tanto porque: (i) en la transferencia no hubo error, en tanto conocía de la demanda de nulidad de acto jurídico; (ii) no puede ampararse en su propio dolo para obtener beneficios; y (iii) no indica cuando habría sufrido violencia o intimidación para celebrar el acto jurídico. **5.** Por consiguiente, si el acto jurídico por el que adquirió María Zeballos Zeballos ha sido declarado nulo y no ha sido cuestionado, nada podía transferir al recurrente y la nulidad también alcanza a este porque el negocio jurídico que celebró con la referida persona no estaba protegida por los alcances del artículo 2014 del Código Civil dada la inexistencia de buena fe. Ello, por supuesto, no significa que el demandante sea el propietario del 100% del bien; lo es solo del porcentaje que le corresponde según lo aquí señalado, quedando a salvo el porcentaje restante. **Cuarto.- Nulidad de oficio** Finalmente, el recurrente sostiene que no debió aplicarse la nulidad de oficio y que en virtud del principio iura novit curia el acto jurídico debió declararse anulable; sobre tal extremo de la impugnación debe indicarse que los actos anulables no pueden ser declarados de oficio, sino exigen que sean demandados de manera expresa, en tanto lo que se vulneran son intereses privados que corresponden solo a las partes enmendar, sin que sea posible la intervención del ente jurisdiccional. En cambio, la nulidad de oficio es una facultad que la ley le otorga al juzgador en caso que el vicio sea manifiesto, que es, precisamente, lo que ha acontecido en el presente caso. **V. DECISIÓN** Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **a) INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el sucesor procesal **Gabriel Zeballos Zeballos** (página mil quinientos catorce); en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha once de enero de dos mil diecisiete (página mil cuatrocientos noventa y tres). **b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sucesión de Segundo Eleazar Figueroa Zanabria con María Zeballos Zeballos y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otros. Intervino como ponente el Juez Supremo Señor **Calderón Puertas.- SS. TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.**

¹ Debe tenerse presente que los demandados Manuel Apolinario Zeballos Figueroa y Darío Francisco Zeballos Figueroa en el año 1974 dan en promesa de venta las acciones y derechos que le corresponden sobre el inmueble al demandante como es de verse de páginas 25/27;

C-1744530-24

CAS. N° 1378-2017 AREQUIPA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO RESTITUCIÓN DE POSESIÓN
Sumilla: La posibilidad que las municipalidades distritales vendan terrenos a sus trabajadores se encuentra vedada por su propia Ley Orgánica, por cuanto se incurre en nulidad absoluta y manifiesta, que vulnera normas de orden público. Ley N° 27972 art. 63. Lima, veintidós de marzo de dos mil dieciocho.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número mil trescientos setenta y ocho - dos mil diecisiete, 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

Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Municipalidad Distrital de Majes** (fojas cuatrocientos seis), contra la sentencia de vista de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciséis (fojas trescientos cuarenta y tres), que revocó la sentencia de primera instancia del treinta y uno de marzo de dos mil quince (fojas ciento setenta y nueve), que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico y restitución de posesión, y reformándola la declaró improcedente. **II. ANTECEDENTES 1. DEMANDA** Por escrito de fojas sesenta y cuatro, la Municipalidad Distrital de Majes interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Berzabeth Magaly Coa Gamarra, solicitando como pretensión principal se declare nulo el acto jurídico contenido en la minuta y Escritura Pública N° 790, en la cual consta la transferencia del lote 4, de la manzana K, de la lotización A-1, Sector 5, de la ciudad de Majes, distrito de Majes, Provincia de Caylloma, Departamento de Arequipa; y en forma acumulativa, originaria y accesoría, la restitución de dicho bien, el cual está inscrito en la Partida Registral N° 11075669. Señala como causales de nulidad las establecidas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil concordante con el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo. Manifiesta como fundamentos de hecho: **a)** El predio materia de litigio se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11075669 a su favor, con la condición de zona de recreación pública; siendo que mediante sesión de Concejo Municipal del treinta y uno de agosto de dos mil seis, se aprobó la modificación de cambio de uso a zona residencial; luego, mediante 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 incluía la habilitación urbana a favor de los trabajadores de la Municipalidad; posteriormente, por sesión de fecha diecinueve de diciembre de dos mil seis en aplicación de dicho programa se aprobó la designación de lotes a favor de los trabajadores, con el pago mínimo establecido por CONATA, siendo que la Municipalidad asumió el saneamiento físico legal. **b)** Por Acuerdo de Concejo Municipal N° 194-2006-MDM de fecha veintisiete de diciembre de dos mil seis, se aprobó la designación de lotes a favor de los trabajadores de la Municipalidad, en aplicación del referido programa de vivienda, estableciéndose el precio por metro cuadrado en S/. 10.00 (diez soles). **c)** Por Acuerdo Municipal N° 021-2007-MDM de fecha ocho de marzo de dos mil siete, se declaran nulos los acuerdos adoptados por el Concejo Municipal del treinta y uno de agosto de dos mil seis, veintinueve de noviembre de dos mil seis y diecinueve de diciembre de dos mil seis. Como fundamentos de derecho refiere que se han contravenido las siguientes normas: **a)** Artículo 16 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, ya que dicha normativa no prevé la venta directa de bienes municipales y además establece que debe haber pronunciamiento de la Superintendencia de Bienes Nacionales, lo cual no ocurrió. **b)** Artículo 3 de la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, puesto que por Acuerdo Municipal N° 189-2006-MDM, se aprobó la habilitación urbana, la cual solo podía ser aprobada por una comisión integrada por representantes de la Municipalidad Distrital, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros, Cámara Peruana de Construcción y entidades prestadoras de servicio de agua potable y alcantarillado y de distribución de energía eléctrica; la cual nunca se formó. **c)** Artículo 142, inciso d) del Decreto Supremo N° 005-90-PCM, que prescribe que los programas de bienes sociales son solo para servidores de carrera, razón por la cual todas las demás personas no son pasibles del beneficio. **d)** Artículo 37 del Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA, que señala que las Municipalidades Distritales no tienen competencia para disponer el cambio de zonificación, siendo que las únicas que tienen dicha atribución son las Municipalidades Provinciales. **e)** El Decreto Supremo 154-2001-EF, que establece los casos en los que procede la venta directa excepcional de predios de dominio privado del Estado, siendo que en ninguno de estos casos se encuentra la transferencia materia de nulidad. **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** Mediante escrito obrante a fojas ciento once, **Berzabeth Magaly Coa Gamarra**, contesta la demanda, señalando fundamentalmente que: **a)** La entidad demandante basa su pretensión de nulidad en un hecho propio, pues denuncia la nulidad de la Escritura Pública N° 790, aduciendo la ilegalidad del Acuerdo Municipal de fecha treinta y uno de agosto de dos mil seis, el Acuerdo Municipal de Sesión de Concejo de fecha veintinueve de noviembre de dos mil seis, Acuerdo Municipal N° 189-2006-MDM/AL, el Acuerdo Municipal de diecinueve de diciembre de dos mil seis y el Acuerdo Municipal N° 194-2006-MDM, los cuales fueron emitidos por la entidad edil sin su intervención, los cuales dieron origen al instrumento público materia de nulidad. **b)** Que firmó la escritura pública de buena fe, habiendo pagado una suma de dinero como cuota inicial del precio del lote que se le adjudicó, sin imaginar que luego de ello la Municipalidad anularía de oficio sus propios actos mediante Acuerdo de Concejo Municipal N° 021-2007-MDM, acuerdo que no se le notificó. **c)** Señala que se está vulnerando el principio constitucional de la seguridad jurídica pues una vez que se le adjudicó el lote premunido de la buena fe, no podría verse afectada con la nulidad basada en hechos generados por la propia entidad demandante. **d)** El Acuerdo Municipal N° 021-2007-MDM es un acto caprichoso, como así lo ha determinado la Sala Mixta



de Camaná en el proceso contencioso administrativo recaído en el Expediente N° 222-2008, pues no se fundamenta en forma clara el agravio al interés público que ha motivado la nulidad de oficio de sus propios actos y ha vulnerado el derecho de defensa y consecuentemente el derecho al debido proceso, disponiendo que el proceso se retrotraiga hasta que se notifique a todos los afectados con dicha medida a fin de que puedan exponer su posición. e) Al haberse anulado tácitamente el Acuerdo Municipal N° 021-2007-MDM, recobran su contenido los actos administrativos anulados y por lo tanto la escritura de compraventa cuestionada es totalmente eficaz. **3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS** En audiencia de fecha treinta de setiembre del año dos mil diecisiete (fojas ciento setenta), se fijaron como puntos controvertidos: **1.** Determinar si el inmueble sub litis, ubicado en la Manzana K, Lote 04, de la Lotización A-1, Sector 5, Ciudad de Majes, Distrito de Majes, se encuentra inscrito en la Partida N° 11075669 a favor de la Municipalidad Distrital de Majes. **2.** Establecer si el referido inmueble fue objeto de cambio de uso en sesión de Concejo de la Municipalidad Distrital de Majes del treinta y uno de agosto del año dos mil seis. **3.** Establecer si el Acuerdo 021-2007-MDM ha sido anulado por sentencia judicial firme en el Proceso N° 222-2008-Cl. **4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete (fojas ciento setenta y nueve) declaró fundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico y restitución accesoria; en consecuencia, declaró nulo e ineficaz el acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 790, de fecha treinta de diciembre del año dos mil seis; dispuso la restitución del bien inmueble signado como Lote N° 04, Manzana K, de la Lotización A-1, Sector 5, Ciudad de Majes, distrito de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, a favor de la demandante, bajo los siguientes fundamentos: **a)** El acto jurídico contenido en la Minuta y Escritura Pública N° 790, incurre en la causal de nulidad prevista en el inciso octavo del artículo 219 del Código Civil concordado con el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo, por cuanto contraviene normas de orden imperativas, tales como: 1) El artículo 37 del D.S N° 027-2003-VIVIENDA, que confiere facultades para los cambios de zonificación sólo a las municipalidades provinciales; 2) El artículo 3 de la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, que confiere competencia para la aprobación de las Habilitaciones Urbanas a una Comisión Técnica y no así a las municipalidades distritales y 3) el artículo 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades que prohíbe al alcalde, regidores, servidores, empleados y funcionarios municipales adquirir bienes de propiedad municipal ya sea de manera directa o por interpósita persona. **b)** En cuanto a la causal de objeto física y jurídicamente imposible; esta no se configura ya que el acto jurídico tiene existencia fáctica y su objeto jurídico fue la traslación de dominio del bien. **c)** Sobre el fin ilícito, esta causal tampoco se configura ya que el acto jurídico no persigue una finalidad antijurídica sino la transferencia de la propiedad de un bien determinado. **d)** En cuanto a la buena fe alegada por la demandada, en virtud del artículo 109 de la Constitución Política del Estado, se presume que esta tenía conocimiento que la Ley Orgánica de Municipalidades en su artículo 63 establecía que el alcalde, los regidores, los servidores, empleados y funcionarios municipales no pueden contratar, rematar obras o servicios públicos municipales ni adquirir directamente o por interpósita persona sus bienes y que los contratos, escrituras públicas o resoluciones que contravengan dicha prohibición son nulos, por lo que habría actuado de mala fe. **e)** Sobre la nulidad tácita del Acuerdo Municipal N° 021-2007-MDM, esta no influye, por cuanto así no se hubiera tomado dicho acuerdo, así se hubiera realizado el cambio de zonificación de manera regular, si se trata de bienes de dominio privado de la entidad edil, subsistía la prohibición regulada en la Ley Orgánica de Municipalidades para adquirir bienes municipales por cuanto la demandante es trabajadora de la Municipalidad. **5. APELACIÓN** Por escrito a foja doscientos diez, la demandada Berzabeth Magaly Coa Gamarra, fundamenta su recurso de apelación, señalando fundamentalmente que: **a)** En mérito a la sentencia Casatoria N° 4243-2011 expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema los actos administrativos y actos de gobierno que dieron origen a la escritura pública materia de nulidad mantienen plena eficacia, por lo que la Municipalidad Distrital de Majes carece de interés para obrar. **b)** El Juez ha incurrido en grave error al haber introducido en el debate sin ser propuesto por la demandante como hecho o fundamento jurídico de la demanda, el análisis del artículo 63 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, como causal de nulidad de acto jurídico. **6. SENTENCIA DE VISTA** Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha ocho de noviembre de dos mil diecisiete (fojas trescientos cuarenta y tres), revocó la sentencia de primera instancia y reformándola la declaró improcedente, indicando que: - Mediante la Casación N° 4243-2011 se declaró infundado el recurso de casación que se interpuso contra la sentencia que revocó la apelada y declaró fundada la demanda de nulidad del Acuerdo Municipal N° 021-2007-MDM (que declaró nulos los Acuerdos Municipales de cambio de zonificación y aprobó se destinen terrenos a favor de sus trabajadores), retro trayendo el proceso administrativo al

estado de notificarse a todos los afectados con la resolución que inicia el procedimiento administrativo de nulidad de acuerdos municipales. - La ejecución de la referida casación da lugar a la renovación del proceso administrativo de nulidad de acuerdos municipales, como condición para acudir al Poder Judicial a solicitar la nulidad de los actos jurídicos de compraventa, por lo que no son exigibles las pretensiones demandadas, en razón de que la demandante carece de interés para obrar, mientras no concluya y quede firme la decisión pendiente de nulidad de los acuerdos de cambio de zonificación e implementación del programa de viviendas a favor los trabajadores, decisión que vincula en forma directa a la adjudicación de los terrenos a favor de los trabajadores municipales, dentro de los cuales está el bien materia de litigio. **III. RECURSO DE CASACIÓN** La Suprema Sala mediante la resolución de fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante **Municipalidad Distrital de Majes**, por las siguientes causales i) infracción normativa de los artículos 140 y 219 inciso 8) del Código Civil, de los artículos 4 y 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972; ii) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar, 50 inciso 6), y 122 inciso 4) del Código Procesal Civil, al haber sido expuestas las referidas infracción con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada. **IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA Primero.**- Que, tal como se advierte en el párrafo que antecede, se ha declarado procedente el recurso de casación por supuestas infracciones de orden procesal y de orden material. En esa perspectiva, corresponde analizar, en primer lugar las denuncias procesales, las cuales se ciñen a un tema de orden motivacional. **Segundo.**- Uno de los enunciados normativos que la entidad recurrente considera infringido es: "Son deberes de los jueces en el proceso: (...) 6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia". Como se observa, dicho dispositivo hace alusión al deber de motivar las resoluciones judiciales adecuadamente. **Tercero.**- En múltiples sentencias¹ este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma² (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: "el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido" sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas³, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera⁴. En esa perspectiva, la justificación externa exige⁵: (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión. Además, se ha sostenido en las mismas casaciones aludidas, que la motivación puede presentar diversas patologías que en estricto son la motivación omitida, la motivación insuficiente y la motivación contradictoria⁶. Habrá motivación omitida: (a) de manera formal cuando no haya rastro de la motivación misma. (b) de manera sustancial cuando exista: (i) motivación parcial que vulnera el requisito de completitud; (ii) motivación implícita cuando no se enuncian las razones de la decisión y ésta se hace inferir de otra decisión del juez; y (iii) motivación per relationem cuando no se elabora una justificación autónoma sino se remite a razones contenidas en otra sentencia. Habrá motivación insuficiente, entre otros supuestos, cuando no se expresa la justificación a las premisas que no son aceptadas por las partes, no se indican los criterios de inferencia, no se explican los criterios de valoración o no se explica por qué se prefiere una alternativa y no la otra. Y habrá motivación contradictoria cuando existe incongruencia entre la motivación y el fallo o cuando la motivación misma es contradictoria. **Cuarto.**- Siguiendo los lineamientos expuestos en los considerandos anteriores se advierte que: **1.** El juez de primera instancia declaró fundada la demanda al considerar que el acto jurídico materia de nulidad estaba inmerso en la causal descrita en el artículo 219 inciso 8) del Código Civil, el cual nos remite al artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo, al contravenirse normas de orden público. **2.** Dicha sentencia señala que se han vulnerado normas de carácter imperativo tales como: el artículo 37 del Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA; el artículo 3 de la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, y el artículo 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades. **3.** Sin embargo, la Sala Superior ha sostenido que lo que no existiría es interés para obrar (artículo 427.2 del Código Procesal Civil), al considerar que la



Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema en la Casación N° 4243-2011 declaró infundado el recurso de casación que interpusiera la demandante contra la sentencia de vista emitida en el Expediente N° 222-2008, proceso contencioso administrativo, en el cual se revocó la sentencia apelada y se declaró fundada la demanda, retro trayendo el proceso administrativo al estado de notificarse a todos los afectados con la resolución que inicia el procedimiento administrativo de nulidad de acuerdos que dieron origen al Acuerdo Municipal N° 021-2007-MD. 4. Señala que dicha Ejecutoria Suprema imponía en su ejecución la necesidad que la demandante agote de manera previa el procedimiento administrativo de nulidad de los acuerdos, esto como condición previa para acudir al Poder Judicial a solicitar la nulidad pretendida. 5. Que ello sería así porque la pretensión demandada aún no es exigible dado que se necesita previo esclarecimiento en procedimiento administrativo, por el "carácter moral" derivado de este; sin embargo, no se explica la implicancia de este "carácter moral", ni se da razones (salvo la existencia de la casación emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social) de por qué el contencioso administrativo debe detener el proceso civil, más aún si las causales de nulidad que se debaten son distintas y atañen, las primeras, a la presunta invalidez de actos administrativos y, las segundas, a la nulidad de actos jurídicos. 6. Por otro lado, nada se ha fundamentado para rebatir las razones por las cuales el Juez de primera instancia ha considerado que la demanda debe ser declarada fundada, tales como que existe contravención directa de normas de orden público. 7. Si bien la demandada en su recurso de apelación señaló que la demandante carecía de interés para obrar al existir pronunciamiento en la Casación N° 4243-2011, el Juez de primera instancia ante los argumentos de la demandante sobre la nulidad del Acuerdo Municipal N° 021-2007-MDM declaró tácitamente en el proceso Contencioso Administrativo N° 222-2008, señaló que aunque dicho acuerdo municipal no existiera, aunque se hubiera cambiado la zonificación de manera regular y aunque se hubiera tratado de bienes de dominio privado de la Municipalidad, existía prohibición taxativa en la Ley Orgánica de Municipalidades para que los trabajadores de la Municipalidad adquieran los bienes municipales; por lo que al existir la posición del Juez y la de la apelante, la Sala Superior debió sopesar ambos criterios y fundamentar la razón por la que desecha la posición del Juez de primera instancia, situación que no se ha dado en el presente caso. 8. Asimismo, en cuanto al análisis de los argumentos de la apelante la Sala Civil en el considerando tercero de la sentencia impugnada denominado "Alegaciones contenidas en el recurso de apelación", analiza el recurso de apelación desde el punto de vista que la apelante sería la Municipalidad Distrital de Majes, lo cual se advierte cuando señala "debiendo agotar la apelante el procedimiento administrativo en trámite antes de demandar la nulidad de los actos jurídicos propuestos en acatamiento a la Casación citada en el primer considerando; por lo que la alegación propuesta debe ser desestimada". 9. Dicho pronunciamiento es totalmente incongruente, por cuanto quien presentó el recurso de apelación es la demandada Berzabeth Magaly Coa Gamarra y no la demandante. Quinto.- Teniendo en cuenta lo expuesto se advierte patología en la motivación, de manera específica motivación omitida parcial de la decisión judicial que afecta el principio de completitud y la decisión de consecuencias. Sexto.- Sin perjuicio que la omisión en la fundamentación debería acarrear la nulidad de la sentencia impugnada, conforme lo señalan los artículos 50.6 y 122.4 del Código Procesal Civil, este Tribunal Supremo advierte que están dadas las condiciones para emitir pronunciamiento de fondo, tanto porque se ha realizado actividad probatoria sobre el fondo del asunto, como porque el recurso de casación también fue admitido por infracción del artículo 63 de Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, norma que el Juzgado ha tomado en cuenta para determinar que el acto jurídico deviene en nulo ya que se estaría contraviniendo una norma de orden imperativo. Analizando tal disposición, este Tribunal Supremo observa que la posibilidad que las municipalidades distritales vendan terrenos a sus trabajadores se encuentra vedada por la propia Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972, la que en su artículo 63 dispone: "El alcalde, los regidores, los servidores, empleados y funcionarios municipales no pueden contratar, rematar obras o servicios públicos municipales ni adquirir directamente o por interpósita persona sus bienes. Se exceptúa de la presente disposición el respectivo contrato de trabajo, que se formaliza conforme a la ley de la materia. Los contratos, escrituras o resoluciones que contravengan lo dispuesto en este artículo son nulos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que hubiese lugar, inclusive la vacancia en el cargo municipal y la destitución en la función pública". Tanto más si como requisito para la transferencia de bienes de Estado debe haber previo pronunciamiento favorable de la Superintendencia de Bienes Nacionales, conforme al artículo 16 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF (vigente a la fecha de los hechos) que ha dispuesto: "El Estado puede transferir a título oneroso o gratuito, la propiedad de los predios de su dominio privado, a favor de personas naturales o entidades privadas, previo pronunciamiento favorable de la Superintendencia de Bienes Nacionales. La transferencia de propiedad de predios del dominio privado del Estado a título oneroso y a valor comercial, deberá efectuarse bajo la modalidad

de subasta pública; y, excepcionalmente, por venta directa de conformidad con la normatividad vigente". Dicha norma encuentra justificación en la necesidad de cautelar los bienes del Estado, impidiendo que estos puedan ser utilizados para fines particulares y en su desmedro. Séptimo.- En tal sentido, tratándose de nulidad absoluta manifiesta, que vulnera normas de orden público, esta Sala Suprema estima que toda dilación importaría postergar la solución de la controversia aquí planteada y, vinculando con el pronunciamiento del Juez de primera instancia, emite decisión de fondo. V. DECISIÓN Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Municipalidad Distrital de Majes** (fojas cuatrocientos seis); en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciséis (fojas trescientos cuarenta y tres), dictada por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; y, **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil quince (fojas ciento setenta y nueve), que declara **FUNDADA** la demanda con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a Ley; en los seguidos por la Municipalidad Distrital de Majes con Berzabeth Magaly Coa Gamarra, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.- SS. TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SÁLAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS.**

¹ CAS N° 2490-2015 Cajamarca, CAS N° 3909-2015 Lima Norte, CAS N° 780-2016 Arequipa, CAS N° 115-2016 San Martín, CAS N° 3931-2015 Arequipa, CAS N° 248-2017 Lima, CAS N° 295-2017 Moquegua.

² Igartua Salaverria, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.

³ Añenza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

⁴ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.

⁵ Igartua Salaverria, Juan. Ob. cit., p. 26.

⁶ En términos del Tribunal Constitucional: motivación aparente cuando en una determinada resolución judicial parece que se justifica la decisión pero su contenido no explica las razones del fallo: motivación insuficiente cuando no hay un mínimo de motivación exigible y motivación incongruente cuando se dejan incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial. Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente número 00037-2012-PATC. Sobre las patologías de la motivación ver: Igartua Salaverria, Juan. Ob. cit., pp. 27 a 33.

C-1744530-25

CAS. N° 1438-2017 LIMA NORTE

Nulidad de Acto Jurídico y otro Para determinar la existencia de fin ilícito, se deberá tener en cuenta entre otros el aspecto subjetivo del acto jurídico, es decir, aquellos propósitos prácticos de las partes, integrados por los móviles comunes y determinantes que las han llevado a su celebración; sin embargo, éstos no deben ser contrarios, no solamente al propio ordenamiento jurídico, sino también al orden público o a las buenas costumbres; siendo inaplicables, aquellos móviles estrictamente personales y psicológicos los cuales quedan fuera de sanción por parte del ordenamiento jurídico, debido a que éstos subyacen y perviven en el interior de los sujetos, sin que trasciendan o tengan relevancia para el derecho. Lima, siete de setiembre de dos mil diecisiete.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número mil cuatrocientos treinta y ocho - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia: I. ASUNTO Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, interpuesto a fojas ochocientos setenta y nueve, por **Marlene Torres Pita en calidad de abogada de Alicia Rezza Rodríguez**, contra la sentencia de vista de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas ochocientos sesenta y cinco, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirmó la sentencia apelada, de fecha catorce de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos noventa y uno, que declaró infundada la demanda, sobre nulidad de acto jurídico. II. **ANTECEDENTES 1. Demanda** Mediante escrito de fecha nueve de diciembre de dos mil diez, la demandante Alicia Rezza Rodríguez, indica que el dieciocho de abril de mil novecientos setenta y tres, por escritura pública celebrada por el Concejo Distrital de San Martín de Porras se otorga en venta a favor de Alicia Rezza Rodríguez y Simeón Antonio Medina Jiménez el bien inmueble ubicado en Manzana 31, Lote 18 - A, Asentamiento Humano Urbanización Perú, Zona 1 Zona y Barrio La Esperanza, Distrito de San Martín de Porras, inscrito en la Partida Registral N° 55563051 (antecedente registral N° P01156094) del Registro de