



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

*Sumilla. Las instancias de mérito han interpretado erradamente que poder especial es aquel en cual se indica un encargo genérico para vender bienes inmuebles, cuando dicho encargo debe constar individualizado o predeterminado en el acto por medio del cual se le confiere el poder para disponer de los bienes sociales, lo que implica que se encuentren señalados expresamente los bienes inmuebles cuya transferencia se encarga al representante.*

Lima, dos de mayo  
de dos mil diecinueve

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

**I. Vista** la causa número catorce mil trescientos cuarenta y nueve – dos mil diecisiete; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Arias Lazarte, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. 1. Antecedente**

Karim Solórzano Flor, ha interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico contra Juan José Moreno Arias y María Arias Barroso, obrante a fojas treinta y ocho de autos, postulando las siguientes pretensiones:

**Pretensión principal.** Se declare la nulidad de:

**i)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor, por el cual transfiere el cero punto trescientos diecisiete por ciento (0.0317%) de los derechos y acciones del terreno denominado Hatunpampa sector Tica Pata de una extensión de dos mil setecientos veinticinco punto noventa metros cuadrados (2,725.90 m<sup>2</sup>) a favor de María Arias Barroso.

**ii)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el cero punto ciento siete por ciento (0.107%) de los derechos y acciones del predio matriz Larapa Grande del distrito de San Jerónimo, provincia y departamento de Cusco de una extensión de ciento ochenta metros cuadrados (180 m<sup>2</sup>) a favor de María Arias Barroso.



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

iii) la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el predio ubicado en la Manzana J lote Nro. 4 del Centro Poblado de Pilcopata, distrito de Kosñipata, provincia de Paucartambo, departamento de Cusco, de una extensión de cuatrocientos ochenta y nueve punto treinta y ocho metros cuadrados (489.38 m<sup>2</sup>) a favor de María Arias Barroso.

iv) la escritura pública de fecha veintiséis de julio de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere los derechos y acciones del predio rústico denominado Santa Fe, parcela Nro. 23 ubicado en el sector Chontachaca del distrito de Kosñipata, provincia de Paucartambo, de una extensión de cuarenta y tres (43) hectáreas a favor de María Arias Barroso.

v) la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el cero punto cero cero seiscientos treinta y siete por ciento (0.00637%) de los derechos y acciones del predio denominado Sacashuaylla en la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, de una extensión de quinientos cuarenta y seis punto noventa y dos metros cuadrados (546.92 m<sup>2</sup>) a favor de María Arias Barroso.

vi) la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el predio rústico denominado parcela Nro. 24 independizado del predio La Rinconada ubicado en el sector Chontachaca del distrito de Kosñipata, provincia de Paucartambo, departamento del Cusco, con un área de treinta (30) hectáreas a favor de María Arias Barroso.

**Pretensión accesoria a la pretensión principal.** Se declare la nulidad de:

i) la partida electrónica 02026496 del registro de predios de la oficina registral de Cusco, por venta a favor de María Arias Barroso.

ii) la partida electrónica 11002928 del registro de predios de la oficina registral de Cusco, por venta a favor de María Arias Barroso.

iii) del asiento Nro. 00004 de la partida electrónica P31023591 del registro de predios de la oficina registral de Cusco, por venta a favor de María Arias Barroso.

iv) del asiento Nro. 4 de la partida electrónica 02056575 del registro de propiedad inmueble de la oficina registral de Cusco, por venta a favor de María Arias Barroso.

v) del asiento Nro. 2933 de la partida electrónica 02026496 del registro de predios de la oficina registral de Cusco, por venta a favor de María Arias Barroso.

vi) del asiento Nro. 6 de la partida electrónica 02003432 del Registro de Propiedad Inmueble de la oficina registral de Cusco, por venta a favor de María Arias Barroso.

**Pretensión subordinada.** Se declare la ineficacia de:



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

i) la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere los derechos y acciones del terreno denominado Hatunpampa sector Tica Pata de una extensión de dos mil setecientos veinticinco punto noventa metros cuadrados (2,725.90 m<sup>2</sup>) a favor de María Arias Barroso.

ii) la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere ciento ochenta metros cuadrados (180.00%) de los derechos y acciones del predio matriz Larapa Grande del distrito de San Jerónimo, provincia y departamento de Cusco, a favor de María Arias Barroso.

iii) la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el predio ubicado en la Manzana J lote Nro. 4 del Centro Poblado Pilcopata del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo, departamento de Cusco, a favor de María Arias Barroso.

iv) de la escritura pública de fecha veintiséis de julio de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere los derechos y acciones del predio rústico denominado Santa Fe, parcela Nro. 23 ubicado en el sector Chontachaca del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo, departamento de Cusco, a favor de María Arias Barroso.

v) de la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor, respecto a la transferencia de derechos y acciones del predio rústico denominado Sacashuaylla en la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, a favor de María Arias Barroso.

vi) de la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el predio rústico denominado parcela Nro. 24 independizado del predio la Rinconada ubicado en el sector Chontachaca, distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo, departamento de Cusco, a favor de María Arias Barroso.

**Pretensión accesoria a la pretensión subordinada.** Se deje sin efecto y sin valor legal la inscripción registral de los actos jurídicos nulos contenidos en:

i) la partida electrónica 02026496 del registro de predios de la Oficina Registral de Cusco por venta a favor de María Arias Barroso.

ii) la Partida Electrónica 11002928 del registro de predios de la Oficina Registral de Cusco, por venta a favor de María Arias Barroso.

iii) el Asiento N° 00004, de la Partida Electrónica N° P 31023591, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Cusco. Por venta efectuada a favor de María Arias Barroso.

iv) el Asiento 04, de la Partida Electrónica 02056575 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Cusco, por venta efectuada a favor de María Arias Barroso.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14349–2017**  
**CUSCO**

v) el asiento N° 2933 de la Partida Electrónica 020264 96 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Cusco, por venta efectuada a favor de María Arias Barroso.

vi) el asiento N° 6 de la Partida Electrónica 020034 32 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Cusco. Por venta efectuada a favor de María Arias Barroso.

## **I.2. Sentencia materia de casación**

La sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis, de fecha dos de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos veintidós del expediente principal, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que resolvió **confirmar** la sentencia apelada contenida en la resolución número diecisiete, de fecha diez de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos treinta y cuatro, que declaró **infundada** en todos sus extremos la demanda interpuesta por Karim Solórzano Flor contra Juan José Moreno Arias y María Arias Barroso, sobre nulidad de acto jurídico y otros.

## **I.3. Del recurso de casación y auto calificadorio**

**Karim Solórzano Flor** interpuso recurso de casación, con fecha veintiocho de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos treinta y dos del expediente principal, el cual fue declarado **procedente** por auto calificadorio de fecha uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y cinco del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema por las siguientes causales:

**i) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 315 del Código Civil.** Alegando que de la interpretación de dicha norma se desprende que el poder especial a que se refiere, además de sus diversas formalidades, como que sea mediante escritura pública y otras, tiene que indicarse expresamente que la facultad de representación es para la disposición de bienes sociales, y que ese poder está otorgado por uno de los cónyuges a favor del otro; precisando que en el presente caso, no se dice que el poder conferido es entre ambos cónyuges, tampoco se mencionan los bienes sociales que puedan ser objeto de transferencia, y que el referido dispositivo legal tiene como base el principio de la gestión de los bienes sociales, teniendo en cuenta el intereses familiar y su protección. Además, señala que a ello debe agregarse el artículo 167 del Código Civil, refiriendo que la autorización –en el contexto conyugal discutido– implica que necesariamente debe



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

indicarse que los inmuebles objetos de venta o transferencia a través del poder son bienes sociales.

**ii) Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución.**

Refiere que esta evidenciada la infracción normativa en que habría incurrido la sentencia recurrida, que afecta directamente la estructura argumentativa del fallo (carente de motivación o deviene en motivación defectuosa y aparente), habiendo sido determinante para que tenga el contenido declarado: no haber realizado una evaluación y análisis integral de los hechos demandados, además aduce que la interpretación errónea del artículo 315 del Código Civil, concordante con el artículo 156 del mismo cuerpo legal, con una sentencia que deslegitima el carácter justo y legal de las resoluciones judiciales, favoreciendo en el fondo los intereses del demandado Juan José Moreno.

**II. Considerando**

**Primero. Objeto de pronunciamiento**

**1.1** El presente es un caso en materia civil, que viene en casación en control de derecho por infracciones de normas procesales —artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución— e infracción de norma material —artículo 315 del Código Civil—, siendo que la material solo será absuelta en el caso que se supere la denuncia de infracción procesal.

**1.2.** El recurso de casación ha sido formulado por dos infracciones normativas, las que han sido ordenadas en el auto calificadorio de casación, debidamente notificado a las partes, y dio lugar a la vista de fondo con el informe oral de los señores abogados de los litigantes.

**1.3.** Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, *solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria*, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

**Segundo. Sobre la denuncia de infracción normativa del artículo 139  
numerales 3 y 5 de la Constitución**

**2.1** El auto calificador tiene anotado que la infracción ha ocurrido debido a que: **i)** no se ha realizado una evaluación y análisis integral de los hechos demandados, y **ii)** existe una interpretación errónea del artículo 315 del Código Civil, concordante con el artículo 156 del mismo cuerpo legal.

**2.2.** En lo que atañe a la alegación anotada en **i)** se aprecia que la causal se encuentra orientada a uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución, como lo es el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 139 numeral 5 de la Constitución, el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluida como garantías procesales en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Del mismo modo, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la Constitución), estableciendo que *es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que **la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas —y en este caso pretensiones de la demanda—, han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos***<sup>1</sup>, y que: *“(...) **la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)***<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153

<sup>2</sup> Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008, fundamento 77.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

**2.3.** De la lectura de la sentencia de vista trasciende que se han expresado las siguientes **razones [r]** que sustentan la decisión de confirmar la sentencia de primera instancia que resolvió declarar infundada la demanda:

**r<sub>1</sub>.** Luego de analizarse el poder conferido por la demandante al demandado, no se puede identificar condición alguna para que este ejercite el poder de vender bienes, es decir, alguna estipulación que limite dicha representación y su ejercicio. En el poder tampoco se halla prohibición alguna para vender el bien a determinada persona.

**r<sub>2</sub>.** No es serio que una persona otorgue poder a otra, para que venda bienes comunes, para que "*aprendan a administrar y conservar los bienes, y no para desaparecerlos en un solo día*".

**r<sub>3</sub>.** Para vender los bienes (lo que no es un acto ordinario o extraordinario de administración), más si corresponden a una sociedad de gananciales, se requiere de un poder especial de uno de los cónyuges al otro, lo que en efecto sucedió en el presente caso en el marco del artículo 315 del Código Civil, cuando la demandante otorgó poder a su cónyuge para disponer de los bienes, concediéndole facultades de representación que sin duda exceden de una simple administración.

**r<sub>4</sub>.** Es obvio que un poder se confiere a quien merece la confianza del otorgante, ahora bien, si la intención de la demandante era "*la conservación de los bienes conyugales*" —al margen de la confianza o no en el apoderado— no debió otorgar un poder para su venta y sin limitación alguna. Si el representante quiebra la confianza del representado, ello no necesariamente tiene efecto jurídico alguno, y si acaso el acto celebrado con infracción de las facultades de representación se da, cabrá aplicar lo estipulado el artículo 162 del Código Civil.

**r<sub>5</sub>.** Si la demandante vislumbraba un futuro divorcio —en el que uno de los temas trascendentales es el patrimonial— no se comprende que en dichas circunstancias se haya otorgado un poder al otro cónyuge (demandado) para que este pueda vender los bienes que integraban el patrimonio de la sociedad de gananciales.

**r<sub>6</sub>.** No está acreditado con medio probatorio alguno que el demandado hubiese tomado conocimiento de la intención de revocar el poder que le confirió su cónyuge, la demandante, y pesa sobre ella su propia negligencia.

**r<sub>7</sub>.** No existe en el poder conferido y analizado, estipulado que el poder conferido no podía ejercitarse si la demandante estuviese presente en la ciudad, como se sugiere en la apelación.

**r<sub>8</sub>.** El poder analizado debe ser interpretado, conforme a sus estipulaciones en conjunto, así como en función de la situación jurídica (cónyuges) de quienes lo otorgan, para concluir que sí reúne aquellos requisitos

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

estipulados en el artículo 156 del Código Civil, es decir, que el poder que se confirió era para la venta de bienes comunes.

r<sub>9</sub>. Se afirma que no se tomaron en cuenta algunos temas como el medio de pago en los contratos, la edad de la compradora, el despacho notarial en los que se celebraron los contratos, *"en relación a la calificación de la simulación de las compra-ventas"*, sin embargo, debemos tener presente que no se invocó —como causal de nulidad— la simulación de los actos jurídicos celebrados entre los demandados.

**2.4.** En base a dichas razones en la recurrida se exponen las siguientes **conclusiones [c]:**

**c<sub>1</sub>.** En los actos jurídicos patrimoniales cuestionados no están presentes las causales de nulidad invocadas en la demanda: i) falta de manifestación de voluntad, ii) objeto jurídicamente imposible; y, iii) fin ilícito.

**c<sub>2</sub>.** Está presente la manifestación de voluntad de vender bienes de la sociedad conyugal vendedora, expresada por el cónyuge demandado mediante el poder otorgado por su cónyuge, la demandante; así como que el objeto: transferencia de bienes inmuebles, es jurídicamente posible y, finalmente porque si la venta se hizo por el demandado, ejerciendo un poder de la demandante, no podría existir un fin ilícito.

**c<sub>3</sub>.** En el presente proceso no se acreditó supuesto alguno de aquellos estipulados en el artículo 161 del Código Civil, para declarar la ineficacia de los actos jurídicos cuestionados.

**2.5.** De lo descrito se aprecia que en la sentencia recurrida se han considerados los hechos que sustentan la demanda de autos, expresando de modo razonada la valoración conjunta e integral de las pruebas actuadas en el proceso, cumpliendo con exponer las conclusiones que se extraen de dicha valoración, explicando y fundamentando el razonamiento que sintetiza la inferencia probatoria, entre hechos y medios de prueba. Asimismo, de las razones expuestas se advierte que ha cumplido con justificar su decisión, ciñéndose a la absolución de los agravios formulados por la demandante apelante, determinando que en los actos jurídicos patrimoniales cuestionados no están presentes las causales de nulidad invocadas en la demanda y que no se acreditó los supuestos para declarar la ineficacia de los actos jurídicos cuestionados, confirmando el Colegiado la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda; por tanto, la sentencia de vista ha expresado de modo razonada la valoración conjunta e integral de las pruebas actuadas en el proceso, cumpliendo con la exigencia de logicidad en la justificación

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

interna en la resolución examinada, al derivarse la conclusión respecto de las premisas jurídicas y fácticas; por ende, no se observa la infracción al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales en la sentencia de vista; razones por las cuales, el recurso planteado deviene en **infundado en este extremo**.

**2.6.** En lo que corresponde a la alegación anotada en el literal **ii)**, referida a que en la recurrida existe una interpretación errónea del artículo 315 del Código Civil, concordante con el artículo 156 del mismo cuerpo legal, cabe indicar que al evaluar si se ha incurrido en vulneración del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, se incide en la justificación interna del razonamiento de la sentencia materia del recurso de casación, esto es, en la revisión del aspecto lógico de la sentencia<sup>3</sup>, consistente en la evaluación del encadenamiento de los argumentos utilizados; se verifica, el nexo y relación de las premisas jurídicas y su vinculación con las proposiciones fácticas que determinará la validez lógica de la inferencia<sup>4</sup>; el control de la subsunción, culmina en la validez formal de la conclusión<sup>5</sup>, sin que implique la corrección material de la misma en justificación externa, que —en este caso— es pertinente examinar al absolver la infracción material en la resolución judicial, que se encuentra referida precisamente a la interpretación errónea del artículo 315 del Código Civil.

**Tercero. Sobre la denuncia de infracción normativa por interpretación errónea del artículo 315 del Código Civil**

**3.1.** El auto calificadorio tiene anotado que de la interpretación de dicha norma se desprende que el poder especial a que se refiere, además de las formalidades, como que sea mediante escritura pública y otras, tiene que indicarse expresamente

---

<sup>3</sup> “Una decisión está internamente justificada si y sólo si entre las premisas utilizadas y la conclusión del razonamiento existe una conexión lógica (i.e la conclusión se deduce lógicamente de las premisas, mediante un razonamiento válido)”.En: Martínez, David (2007) Conflictos constitucionales, ponderación e indeterminación normativa. Marcial Pons, Madrid. Pp. 39

<sup>4</sup> “la justificación interna muestra la corrección de la inferencia de la conclusión o decisión a partir de las premisas. En la justificación interna se aplican las reglas de la lógica formal o deductiva para determinar si un argumento es lógicamente correcto.” López García, José Antonio “Neoconstitucionalismo y Argumentación Jurídica” En Tutela de Derechos en Sede Jurisdiccional. (2013). Fondo Editorial del Poder Judicial, Lima. Pp. 63

<sup>5</sup> “La validez de la inferencia viene dada por una regla de inferencia (formal) llamada modus ponens y que justifica el paso de las premisas a la conclusión”; y, “la subsunción, es el esquema general de argumentación en la justificación judicial. O, dicho en otra terminología constituye la justificación interna del razonamiento judicial” En: Atienza, Manuel (2013) Curso de argumentación jurídica. Trotta, Madrid. Pp. 171, 183.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

que la facultad es para la disposición de bienes sociales, y que ese poder está otorgado por uno de los cónyuges a favor del otro. A ello la parte recurrente añade que el presente caso, no se dice que el poder sea entre cónyuges, y que tampoco se mencionan los bienes sociales que puedan ser objeto de transferencia. Además, indica que a ello debe agregarse el artículo 167 del Código Civil, refiriendo que la autorización implica que necesariamente debe indicarse que los inmuebles objetos de venta o transferencia a través del poder son bienes sociales.

**3.2.** Es importante indicar que la norma contenida en la disposición del artículo 167 del Código Civil —disposición que ha sido citada al sustentar la causal— se encuentra referida a los representantes legales<sup>6</sup>, esto es, a aquella conferida por el ordenamiento jurídico a determinadas personas que, por una posición familiar o por un cargo u oficio actúan en nombre de otras que están incapacitadas o imposibilitadas para asumir derechos u obligaciones, o para ejecutarlos con su actuación directa<sup>7</sup>; no siendo ese el caso de autos, pues conforme se ha descrito líneas arriba, la materia de autos se encuentra referida a una representación voluntaria, es decir, a aquella que el representado otorga poder al representante para que realice un negocio a su nombre; en consecuencia, la referencia al artículo 167 del Código Civil resulta impertinente.

**3.3.** Pasando a absolver propiamente la causal, se procede a la labor interpretativa, en tanto, para iniciar la labor interpretativa se acude en primer lugar al texto de la disposición del 315 del Código Civil<sup>8</sup>, y luego atendiendo a la distinción entre disposición y norma<sup>9</sup> —por la cual la primera remite al enunciado sin interpretar

---

<sup>6</sup> Poder especial para actos de disposición

Artículo 167.- Los representantes legales requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes del representado:

1.- Disponer de ellos o gravarlos.

2.- Celebrar transacciones.

3.- Celebrar compromiso arbitral.

4.- Celebrar los demás actos para los que la ley o el acto jurídico exigen autorización especial.

<sup>7</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil español*. Pamplona, 1971

<sup>8</sup> Disposición de los bienes sociales

Artículo 315.- Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

<sup>9</sup> Podemos llamar disposición a todo enunciado perteneciente a una fuente del derecho y reservar el nombre de norma para designar el contenido de sentido de la disposición, su significado, que es una variable dependiente de la interpretación. En este sentido. La disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa, y la norma su

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

como fuente del derecho, y la segunda contiene el resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico—, se extrae la siguiente **norma [n]** vinculada con el sustento de la causal:

**n.** El marido o la mujer puede disponer de los bienes sociales, si tiene poder especial del otro.

Es importante acotar **n** es una que se encuentra encadenada con la norma contenida en el artículo 156 del Código Civil, la misma que establece que para disponer de la propiedad del representado se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública. Asimismo, a nivel doctrinario se indica que *el poder es especial* cuando se confieren al representante las facultades de realizar determinados actos jurídicos, **los mismos que se encuentran individualizados o predeterminados en el acto por medio del cual se confiere el poder**<sup>10</sup>.

Por lo tanto, cuando **n** hace referencia “si tiene poder especial del otro”, debe entenderse de la siguiente manera: si tiene encargo individualizado o predeterminado en el acto por medio del cual se le confiere el poder, para disponer de los bienes sociales, encargo que debe constar por escritura pública. En ese sentido, **n** corresponde ser leída de la siguiente manera:

**n.** El marido o la mujer puede disponer de los bienes sociales, si tiene encargo del otro individualizado o predeterminado en el acto por medio del cual se confiere el poder, encargo que debe constar por escritura pública.

**3.4.** Al respecto, cabe indicar que la sentencia apelada tiene precisado que el demandado Juan José Moreno Arias ha presentado un poder por escritura pública, de cuyo contenido se aprecia que la demandante Karim Solórzano Flor ha otorgado poder a favor de su esposo hoy demandado, para que entre otras cosas pueda adquirir o vender bienes muebles o inmuebles, sea a título oneroso o gratuito, cancelando o recibiendo el precio [cuarto párrafo].

---

resultado.” Guastini, Riccardo (1999) *Estudios sobre la Teoría de la Interpretación jurídica*. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, México. Pp. 11.

<sup>10</sup> Priori Posada, Giovanni, Comentario al artículo 155 del Código Civil, Código Civil Comentado, por los 100 mejores juristas, Gaceta Jurídica, Tomo I.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

**3.5.** Y es en base a dicho medio probatorio que las instancias de mérito han señalado que “el demandado Juan José Moreno Arias ha procedido a vender los bienes inmuebles de propiedad de la sociedad conyugal formada con la demandante, amparado en el poder por escritura pública otorgado por la demandante en fecha ocho de septiembre de dos mil doce” [quinto considerando de la apelada] y que “para vender los bienes si corresponden a una sociedad de gananciales, se requiere de un poder especial de uno de los cónyuges al otro, lo que en efecto sucedió en el presente caso en el marco del artículo 315 del Código Civil, cuando la demandante otorgó poder a su cónyuge para disponer de los bienes, concediéndole facultades de representación que sin duda exceden de una simple administración [considerando 3.4.2 literal b) de la sentencia de vista].

**3.6.** Lo que evidencia que las instancias han interpretado erradamente que poder especial es aquel en el cual se indica un encargo genérico para vender bienes inmuebles, cuando como se tiene indicado líneas arriba dicho encargo debe constar individualizado o predeterminado en el acto por medio del cual se le confiere el poder para disponer de los bienes sociales, lo que implica que se encuentren señalados expresamente los bienes inmuebles cuya transferencia se encarga al representante.

**3.7.** Siendo ello así, se colige que se ha materializado en las sentencias dictadas por las instancias de mérito la denuncia de interpretación errónea del artículo 315 del Código Civil; por lo tanto, la ***causal material corresponde ser estimada.***

**Cuarto. Actuación en sede de instancia**

**4.1** De conformidad a lo previsto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley Nº 29364, al resultar fundado el recurso de casación por infracción de la norma de derecho material antes anotada, corresponde casar la sentencia de vista y actuar en sede de instancia, resolviendo la causa.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

**4.2** En ese orden de ideas, siendo que el demandando (esposo) actuó como si fuera representante de la demandante (esposa) en base al poder general para vender bienes inmuebles firmando la transferencia a favor de María Arias Barroso del: **i)** 0.0317% de los derechos y acciones del terreno denominado Hatunpampa sector Tica Pata; **ii)** 0.107% de los derechos y acciones del predio matriz Larapa Grande del distrito de San Jerónimo; **iii)** predio ubicado en la Manzana J lote Nro. 4 del Centro Poblado Pilcopata del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo, **iv)** los derechos y acciones del predio rústico denominado Santa Fe, parcela Nro. 23 ubicado en el sector Chontachaca del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo, de una extensión de cuarenta y tres (43) hectáreas a favor de María Arias Barroso, **v)** 0.00637% de los derechos y acciones del predio denominado Sacashuaylla en la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, y **vi)** predio rústico denominado parcela Nro. 24 independizado del predio la Rinconada ubicado en el sector Chontachaca del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo, **a pesar que no cumplía con el supuesto legal para tales actos al no contar con poder especial para celebrar dichas transferencias;** teniendo establecido el legislador como consecuencia que el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye es ineficaz, conforme al artículo 161 del Código Civil<sup>11</sup>.

**4.3** En dicho contexto normativo y conforme a lo desarrollado, la **pretensión principal** de autos no corresponde ser estimada, al encontrarse referida a la declaración de nulidad de escrituras pública de transferencia a favor de María Arias Barroso; siguiendo la misma suerte la **pretensión accesoria a la principal**, conforme al artículo 87 del Código Procesal Civil.

**4.4** Habiendo sido desestimada la pretensión principal, corresponde resolver la **pretensión subordinada**, referida a que se declare la ineficacia de: **i)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce otorgada por Juan José

---

<sup>11</sup> Ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades

Artículo 161.- El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros.

También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el cero punto cero trescientos diecisiete por ciento (0.0317%) de los derechos y acciones del terreno denominado Hatunpampa sector Tica Pata; **ii)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el cero punto ciento siete por ciento (0.107%) de los derechos y acciones del predio matriz Larapa Grande del distrito de San Jerónimo; **iii)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el predio ubicado en la Manzana J lote Nro. 4 del Centro Poblado Pilcopata del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo; **iv)** la escritura pública de fecha veintiséis de julio de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere los derechos y acciones del predio rústico denominado Santa Fe, parcela Nro. 23 ubicado en el sector Chontachaca del distrito de Kosñipata, provincia de Paucartambo; **v)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el cero punto cero cero seiscientos treinta y siete por ciento (0.00637%) de los derechos y acciones del predio denominado Sacashuaylla en la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca; y **vi)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el predio rústico denominado parcela Nro. 24 independizado del predio la Rinconada ubicado en el sector Chontachaca del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo, conforme al artículo 315 del Código Civil, concordante con los artículos 156 y 161 del mismo cuerpo legal; **que conforme se tiene desarrollo en el considerando 4.2 resulta estimables, correspondiendo declarar su ineficacia con relación a la demandante, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a esta parte y a terceros, y la confirmaron en lo demás que contiene.**

**4.5** Por otro lado, dado que se ha declarado la ineficacia de las escrituras públicas anotadas en el considerando precedente solo respecto a la demandante, y no la nulidad de las mismas, no se puede se dejar sin efecto y sin valor legal sus



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14349–2017**  
**CUSCO**

respectivas inscripciones en los Registros Públicos; en consecuencia, tal como ha sido planteada la **pretensión accesorio a la subordinada**<sup>12</sup> no corresponde ser estimada.

**III. Decisión**

Por estas consideraciones y de conformidad con lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Karim Solórzano Flor, el veintiocho de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos treinta y dos del expediente principal; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis, de fecha dos de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos veintidós, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, y **actuando en sede instancia REVOCARON la sentencia apelada** contenida en la resolución número diecisiete, de fecha diez de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos treinta y cuatro, en el extremo que declara infundada la pretensión subordinada planteada en autos y **REFORMÁNDOLA** la declararon **FUNDADA E INEFICACES**: **i)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el cero punto cero trescientos diecisiete por ciento (0.0317%) de los derechos y acciones del terreno denominado Hatunpampa sector Tica Pata; **ii)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el cero punto ciento siete por ciento (0.107%) de los derechos y acciones del predio matriz Larapa Grande del distrito de San Jerónimo; **iii)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias por derecho propio y en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el predio ubicado en la Manzana J lote Nro. 4 del Centro Poblado Pilcopata del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo; **iv)** la escritura pública de fecha veintiséis de julio de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias

---

<sup>12</sup> Pretensión accesorio a la pretensión subordinada. Se deje sin efecto y sin valor legal la inscripción registral de los **actos jurídicos nulos**.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 14349–2017**  
**CUSCO**

en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere los derechos y acciones del predio rústico denominado Santa Fe, parcela Nro. 23 ubicado en el sector Chontachaca del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo; **v)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el cero punto cero cero seiscientos treinta y siete por ciento (0.00637%) de los derechos y acciones del predio denominado Sacashuaylla en la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca; y **vi)** la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, otorgada por Juan José Moreno Arias en representación de Karim Solórzano Flor por el cual transfiere el predio rústico denominado parcela Nro. 24 independizado del predio la Rinconada ubicado en el sector Chontachaca del distrito de Kosñipata provincia de Paucartambo, **con relación a la demandante, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a esta parte y a terceros**; en los seguidos por Karim Solórzano Flor contra María Arias Barroso y otro, sobre nulidad de acto jurídico y otros; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron. **Jueza Suprema ponente Rueda Fernández.**

**S.S.**

**PARIONA PASTRANA**

**ARIAS LAZARTE**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**TOLEDO TORIBIO**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

*Mat/ps*