

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 1480 - 2016**

**LIMA NORTE**

**Ineficacia de Acto Jurídico**



**Rebeldía**

Si bien la rebeldía causa presunción legal relativa de verdad sobre los hechos expuestos en la demanda, debe manifestarse que dicha presunción no es absoluta, sino relativa y, por ende, sujeta a probanza y perfectamente derrotable.

Art. 461 del CPC

Lima, nueve de mayo de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:** con el expediente acompañado, vista la causa número mil cuatrocientos ochenta - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

En el presente proceso de ineficacia de acto jurídico, el demandante **Carlos Orlando Quispe Mejía**, interpone recurso de casación a fojas mil cuarenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha catorce de setiembre de dos mil quince (fojas mil treinta y cuatro), que confirma la sentencia de primera instancia del siete de junio de dos mil doce (fojas ochocientos treinta y uno) que declaró infundada la demanda sobre ineficacia de acto jurídico.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

El veintiséis de enero de dos mil nueve, mediante escrito obrante a fojas doscientos, Carlos Orlando Quispe Mejía, por derecho propio y en calidad de heredero de su difunta madre Juana Mejía Bardales, interpone demanda contra la Asociación de Vivienda el Rosario del Norte, Telésforo Cárdenas Pardo, Luis Alberto Palacios Huahua, esposos Elías Desidero

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



Valverde Condezo y Lucy Isabel Balbín Pozo, Multiservicios IBAY S.R.L. y la SUNARP; sobre ineficacia de acto jurídico, solicitando:

- a) Ineficacia de la escritura pública de compraventa de fecha tres de julio del dos mil siete otorgada por la Asociación de Vivienda el Rosario del Norte, distrito de San Martín de Porres, por cuanto el representante de la Asociación se excedió de los límites de la facultad conferida, violando las normas estatutarias y por ser posteriores al acta de entrega de los lotes 14 y 15 de la Mz D-1 que tuvo lugar con fecha cinco de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho.
- b) Ineficacia de la escritura pública de compraventa de fecha diecisiete de abril de dos mil ocho, otorgada por Luis Alberto Palacios Huahua a favor de los esposos Elías Desidero Valverde Condezo y Lucy Isabel Balbín Pozo, del lote 14 de la Mz D-1, por haberse celebrado con posterioridad al acto jurídico de transferencia y entrega del lote que le otorgó la Asociación en el año mil novecientos ochenta y ocho en su condición de socio de la Asociación de Vivienda el Rosario del Norte, acto jurídico elevado a escritura pública el doce de octubre de dos mil cinco.
- c) Ineficacia de la escritura pública de compraventa de fecha veintiocho de mayo de dos mil ocho otorgado por Luis Alberto Palacios Huahua a favor de Multiservicios IBAY SRL, respecto del lote 15 de la Mz D-1; así como cancelación de asiento registral y restitución de bien inmueble; argumentando que:
  - Señala que en el año mil novecientos ochenta y siete tanto él como su señora madre, Juana Mejía Bardales, ingresaron como socios de la Asociación de Vivienda el Rosario del Norte y como tal les fueron adjudicados los lotes 14 y 15 de la Mz D-1, respectivamente, con un área de 200 m<sup>2</sup> cada uno, de la lotización de la Asociación, ubicados con frente a la avenida Los Alisos del distrito de San Martín de Porres.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



- Que cancelaron totalmente el precio de los lotes, conforme a las constancias de cancelación.
- Que en noviembre de mil novecientos ochenta y ocho les hicieron la entrega de la posesión física, levantándose la correspondiente acta.
- Hicieron efectivo el pago de zonificación, habilitación urbana, lotización, movimiento de tierras, agua y desagüe, obras sanitarias, obras de electrificación, alcabala y gastos de administración.
- Desde la entrega de la posesión se instalaron en los lotes adquiridos e instalaron el servicio de fluido eléctrico y otros.
- En el año dos mil dos solicitaron a la Asociación, el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por ante el Tercer Juzgado Civil del Cono Norte, expidiéndose sentencia en el años dos mil cuatro y, ante la negativa de la demandada, fue el Séptimo Juzgado Civil de Lima Norte que otorgó la escritura pública de compraventa. Agrega que cuando el notario remitió el título para su inscripción en los Registros Públicos de Lima, fue observado, por existir anotación marginal de independización del citado lote 14 a favor de Luis Alberto Palacios Huahua; fue así que el accionante se enteró que el demandado Telésforo Cárdenas Pardo fungiendo de representante de la Asociación de Vivienda había vendido los referidos lotes de terreno 14 y 15 por escritura pública de fecha treinta de julio de dos mil siete a su codemandado Luis Alberto Palacios Huahua, quien, posteriormente, vende por escritura pública de fecha diecisiete de abril de dos mil ocho el lote 14 a la sociedad conyugal formada por Elías Desidero Valverde Condezo y Lucy Isabel Balbín Pozo.
- Posteriormente, por escritura pública de fecha veintiocho de mayo de dos mil ocho Luis Alberto Palacios Huarhua vendió el lote 15 a favor de Multiservicios IBAY DRL.; siendo el caso que Telésforo Cárdenas Pardo prácticamente a título personal vendió los lotes de terreno 14 y 15, a sabiendas de la existencia de los procesos sobre otorgamiento

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



de escritura pública de compraventa, excediéndose en sus funciones y violando el estatuto social que permite dotar de vivienda sólo a los asociados.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

El treinta de mayo de dos mil nueve, la demandada Multiservicios IBAY S.R.L. contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, argumentando que:

- Respecto a los puntos 1 al 11 de la demanda les es imposible pronunciarse por ser ajeno en el tiempo a las relaciones que existieron y pudieron existir entre el demandante y los demás demandados, y que se enteró de la venta de los lotes 14 y 15 mediante un publicación en el diario El Comercio con fecha veinticinco de mayo de dos mil ocho, adquiriendo la propiedad bajo el principio de publicidad, legitimidad y buena fe registral.

Mediante resolución de fojas trescientos cuarenta y cuatro se declararon rebeldes a los otros demandados, declarándose saneado el proceso así como la existencia de una relación jurídica procesal válida.

## **3. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Mediante resolución número dieciocho, de fecha dieciséis de agosto de dos mil diez, obrante a fojas quinientos veinticinco, se fijaron los puntos controvertidos:

- Determinar si corresponde declarar ineficaz las escrituras públicas de compraventa de fechas tres de julio de dos mil siete, diecisiete de abril de dos mil ocho y veintiocho de mayo de dos mil ocho.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



- Determinar si corresponde cancelar los asientos N° 12043361 y 12043357 de Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.
- Determinar si corresponde restituir los lotes 14 y 15 de la Mz D-1, ubicado frente a la Avenida Los Alisos, de la Urbanización Rosario del Norte, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

#### **4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El siete de junio de dos mil doce, mediante resolución número treinta y tres, obrante a fojas ochocientos treinta y uno, el Segundo Juzgado Mixto del Módulo Básico de Condevilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró infundada la demanda en todos sus extremos; bajo los siguientes fundamentos:

- El artículo 161 del Código Civil regula la ineficacia del acto jurídico en el sentido que 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 este y a terceros; sin embargo, esta ineficacia solamente es con relación al representado tal como señala la norma; entonces solamente la Asociación de Vivienda el Rosario del Norte estaría facultado para demandar esta ineficacia a que se refiere el citado artículo, mas no así Carlos Orlando Quispe Mejía.
- La ineficacia de acto jurídico está referido a que existe un defecto, pero totalmente ajeno a su estructura, no intrínseca sino extrínseca, afectados por causales de ineficacia funcional o sobreviviente.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



- Tanto la ineficacia estructural así como la funcional deben estar expresamente establecidas en la ley, en el caso de autos se ha demandado ineficacia funcional que es distinto a la ineficacia estructural.
- Por ello no es amparable la demanda; por equidad debe exonerarse al demandante del pago de costas y costos del pleito.

#### **5. RECURSO DE APELACIÓN**

El trece de julio de dos mil doce, mediante escrito de fojas ochocientos cincuenta y dos, el demandante Carlos Orlando Quispe Mejía apeló la citada sentencia, bajo los siguientes argumentos:

- Existe error de hecho en la recurrida, toda vez que se fijó como punto controvertido si correspondían declarar ineficaces las escrituras públicas de compraventa de fecha tres de julio de dos mil siete, diecisiete de abril de dos mil ocho y veintiocho de mayo de dos mil ocho.
- Sostiene que se incurre en error en la sentencia, ya que su demanda la amparó en el artículo 161 del Código Civil que establece que el acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubieren conferido o violándolas es ineficaz, o sea, es ineficacia funcional como se establece en el sétimo considerando de la recurrida.
- El codemandado Telésforo Cárdenas Pardo, con su escrito presentado el seis de marzo de dos mil doce, se apersona a la instancia y declara bajo juramento que los lotes sub litis han sido vendidos a título personal y sin autorización de la Asamblea General y del Consejo de Administración, con conocimiento de los demandados, con lo que se configura que se ha incurrido en la causal invocada y es de arribar que se incurrió en error de derecho en este extremo.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



- Señala que el acto jurídico es definido como la manifestación de voluntad destinado a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas y que esta manifestación de voluntad resulta ineficaz cuando es contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres; en tal sentido, al haber suscrito los instrumentos materia de ineficacia excediendo los límites de sus facultades, se está atentando contra el orden público y las buenas costumbres, por cuanto no es legal que se venda un bien ajeno cuando anteriormente lo había adjudicado al recurrente.

La sentencia de vista, de fecha veintisiete de marzo de dos mil trece, de fojas novecientos veintiuno, confirmó la sentencia de primera instancia. Habiéndose interpuesto recurso de casación, esta Sala Suprema mediante ejecutoria suprema de fecha doce de junio de dos mil catorce, ordenó que la Sala Superior emita nuevo fallo.

#### **6. Sentencia de vista**

La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de vista de fecha catorce de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas mil treinta y cuatro, resuelve confirmar la sentencia apelada que declaró infundada la demanda sobre ineficacia de acto jurídico.

La Sala Superior considera:

- La ineficacia tiene como rasgo peculiar de la subsanación la ratificación del acto jurídico por el representado.
- Respecto a la ratificación de los actos jurídicos, la ley prevé que los actos anulables pueden ser confirmados por la parte a quien corresponda la acción de anulación.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



- El acto jurídico afectado de anulabilidad sólo puede ser declarado a petición de parte, por tanto, no puede ser alegado por personas distintas a quienes se les reconoce legitimación, como son los casos de los vicios de voluntad en la representación o del matrimonio púber, entre otros.
- El demandante carece de legitimación para obrar en este proceso, por cuanto el presunto afectado, como es la Asociación, no es quién ha formulado la demanda.
- La afirmación del demandante, en el sentido que los lotes de terreno dispuestos en los actos jurídicos eran de su propiedad, por tanto, no podían ser enajenados por tratarse de bienes ajenos, denotan la concurrencia de presuntas causales de finalidad ilícita y contravención a normas (disposiciones) de orden público que son propios de la nulidad del acto jurídico.
- Con la declaración asimilada del demandado Telésforo Cárdenas Pardo, en el sentido que carecía de facultades para disponer del patrimonio de la Asociación, lo que efectivamente recién le fue otorgada en fecha siete de mayo de dos mil siete, según asiento 10 de la Partida N° 02012782 del Registro de Personas Jurídicas, tendría que estimarse la demanda, declarando la nulidad, al menos, de la escritura pública de compraventa de fecha tres de julio de dos mil siete, celebrado con Luis Alberto Palacios Huarhua, empero, no existe el caudal probatorio para este propósito, pues no se ha acreditado que esta persona haya perseguido finalidad ilícita.
- En efecto, el demandante no ha probado que Luis Alberto Palacios Huarhua haya tenido conocimiento que los lotes 14 y 15 de la Mz D-1 eran ajenos, pues en el contrato en mención la Asociación declara que es propietaria de los bienes.
- Respecto a los demás contratos cuestionados, el demandante no ha demostrado que los esposos Elías Desidero Valverde Condezo y Lucy



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



Isabel Balbín Pozo, ni Multiservicios IBAY S.R.L. al adquirir el lote de terreno 14 y 15 de la Mz D-1, respectivamente, hayan conocido la situación de que ese lote pertenecía al demandante y a quien en vida fue Juana Mejía Bardales; por lo que la demanda deviene en infundada así como las pretensiones accesorias.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha catorce de setiembre de dos mil dieciséis, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Carlos Orlando Quispe Mejía, por las siguientes causales: **i) Infracción normativa del artículo 161 del Código Civil y del artículo 221 del Código Procesal Civil; y, ii) Infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar y 461 Código Procesal Civil.**

### **IV. CUESTIÓN JURÍDICA MATERIA DE DEBATE**

Determinar si es posible que quien representa a una persona jurídica puede demandarse así mismo por ineficacia de acto jurídico por representación defectuosa, en el supuesto que sigue siendo representante de la mencionada persona jurídica. Si hubo una correcta apreciación de los actuados del proceso. Establecer si en el caso concreto corresponde la aplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

### **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA**

**PRIMERO.**- Se han denunciado normas de orden procesal y material. En cuanto a las primeras, se señala que los lotes de terreno eran ajenos y por lo tanto no podían enajenarse; en esa perspectiva, considera el recurrente, que debió aplicarse el principio *iura novit curia*, entendiendo que la demanda no era una de ineficacia, sino de nulidad, más aún si la propia Sala Civil, en el considerando décimo tercero de la impugnada, expresa

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



que se denota “la concurrencia presunta de las causales de finalidad ilícita y contravención a normas de orden público”.

**SEGUNDO.**- Expuesto así los hechos, se observa que la denuncia formulada por el recurrente consiste en afirmar que la Sala Superior debió entender el problema como uno de nulidad y no uno de ineficacia. Tal pedido surge de la discusión existente en la jurisprudencia y doctrina sobre la venta de bien por quien no tenía facultades para hacerlo.

**TERCERO.**- Ciñéndose al pedido del recurrente y admitiendo la posibilidad que planteadas las demandas por ineficacia, se entienda que se trata en realidad de nulidad, o viceversa, es posible colegir la necesidad del juez de aplicar el principio *iura novit curia*, en el entendido que no se modifica para nada los hechos materia de controversia ni se perjudica el derecho de defensa, pues las partes conocen desde el principio que la controversia gira en torno a determinar si es válido o eficaz la transferencia realizada por quien no tiene poder para efectuar la compraventa.

**CUARTO.**- ¿La Sala Superior se negó a aplicar dicho principio? Este Tribunal Supremo, considera que no; por el contrario, examina la presunta finalidad ilícita existente en los diferentes actos jurídicos y termina por no amparar la demanda, no por falta de ineficacia, sino por falta de pruebas que puedan acreditar el vicio examinado, conforme expresamente lo señala en el considerando 15, cuando aborda el contrato celebrado entre la Asociación y Luis Palacios Huarhua (“no existe el caudal probatorio para este propósito”), y en el considerando 19, lugar donde analiza los demás contratos (“tampoco existe prueba categórica y suficiente”). Siendo ello así la denuncia debe ser desestimada porque no se aviene a los hechos existentes en el proceso.

**QUINTO.**- En relación a que no se ha utilizado el artículo 461 del Código Procesal Civil, en cuanto establece que la rebeldía causa presunción legal

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



relativa de verdad sobre los hechos expuestos en la demanda, debe manifestarse que dicha presunción no es absoluta, sino relativa y, por ende, sujeta a probanza y perfectamente derrotable. En tal sentido, que no hayan contestado la demanda algunos de los demandados, no pueda generar que no se valoren las demás pruebas o que se ampare la misma per se, máxime si esta fue contestada por otra parte. En este caso, también desestimarse la casación.

**SEXTO**.- En lo que atañe que se habría infringido el artículo 221 del Código Procesal Civil, se observa que este dispositivo hace referencia al valor probatorio de la declaración asimilada, el mismo que ha sido tenido en cuenta en la sentencia impugnada, como es de ver del considerando quinto que la valora en relación a lo expuesto por Telésforo Cárdenas Pardo. Sin embargo, dicha expresión solo vincula a quien la hizo, no pudiendo extender sus efectos a terceras personas, de allí que en el décimo sexto considerando, la Sala Superior haya evaluado esa declaración en implicancia con la conducta del comprador Luis Palacios Huarhua. Se trata de análisis adecuado, que se sustenta en la bilateralidad del acto jurídico cuestionado y los alcances propios de la declaración asimilada.

**SÉTIMO**.- Finalmente, en relación a la supuesta vulneración del artículo 161 del Código Civil se advierte que el recurso de casación es inadecuado, pues de un lado pretende que se le aplique el principio *iura novit curia*, a fin que se considere que lo que se discute es la nulidad de acto jurídico, y, por otra parte, considera que debe aplicarse el tema de la ineficacia. Aunque, como se ha expuesto, existen dudas doctrinales y jurisprudenciales sobre el tema, lo que no puede admitirse es la contradicción en el propio recurso, asumiendo en el mismo distintas posturas que se niegan a sí mismas. Por lo demás, el pedido lo que encierra es la solicitud para revalorar pruebas (declaraciones asimiladas, rebeldías, publicaciones., recibos, etc.) que son

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1480 - 2016**  
**LIMA NORTE**  
**Ineficacia de Acto Jurídico**



propias del análisis de instancias y no de sede casatoria, por lo que debe también desestimarse este extremo de la petición.

**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 demandante Carlos Orlando Quispe Mejía (fojas mil cuarenta y cinco); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha catorce de setiembre de dos mil quince (fojas mil treinta y cuatro).
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos con la Asociación de Vivienda El Rosario del Norte, Lucy Isabel Balbín Pozo y otros, sobre ineficacia de acto jurídico; y, los devolvieron. Intervino como ponente el Juez Supremo Señor **Calderón Puertas**.-

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

Ymbs