



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Sumilla: *Para disponer o gravar de un bien social, el artículo 315 del Código Civil si bien establece que se requiere de la intervención conjunta del marido y la mujer; también señala, que se puede ejercer tal facultad cuando cualquiera de los cónyuges tenga poder especial del otro, entiéndase que dicho poder debe constar en forma indubitable y por escritura pública conforme a la formalidad prevista en el artículo 156 del Código Civil. En relación al último supuesto, tenemos que, cuando exista exceso en los límites de las facultades otorgadas en el poder; o se han infringido las facultades conferidas, o exista la atribución de una representación que no se tiene, nos encontramos en el supuesto previsto por el artículo 161 del citado Código, cuyo análisis se circunscribe en determinar si el acto jurídico es ineficaz respecto del representado.*

Lima, 07 de mayo de 2024.-

El 26 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 7 de junio de 2023, emitido por la Presidencia de la Sala Civil Permanente, mediante el cual comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de mesa de partes.

Por Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; con el expediente físico, VISTA la causa mil trescientos diecisiete, guion dos mil veinte HUANCAVELICA, llevada a cabo en el día de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por los demandados Maritsa Zacarías Delgado y Leonardo Cárdenas Zuasnabar, mediante escritos presentados el 21 de febrero de 2020¹ contra la Sentencia de Vista emitida mediante resolución N.º 48, de fecha 31 de enero de 2020², que **confirmó** la Sentencia apelada de fecha 20 de diciembre de 2018³, que declaró **fundada en parte** la demanda de ineficacia de acto jurídico, e infundada con lo demás que contiene; en el proceso seguido por la demandante Janet del Pilar Acosta Retamozo y otros, sobre ineficacia de Acto Jurídico.

II. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante resoluciones de fecha 6 de octubre de 2020 insertas en el cuaderno de casación⁴, este Tribunal Supremo ha declarado procedente el recurso interpuesto por los demandados Maritsa Zacarías Delgado y Leonardo Cárdenas Zuasnabar por las siguientes causales:

- i) Infracción normativa del artículo 315 del Código Civil.***
- ii) Infracción normativa del artículo 161 del Código Civil.***
- iii) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.***

En ese sentido, corresponde a este Colegiado Supremo emitir pronunciamiento de fondo sobre los límites de dichas causales, teniendo en cuenta que el recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

¹ Fojas 730-740 y 744-754 del expediente.

² Fojas 701-721 del expediente

³ Fojas 566-575 del expediente

⁴ Ver fojas 79-84 y 86-91 del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Antecedentes del proceso.

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la forma siguiente:

1.1. Demanda⁵: Con fecha 2 de agosto de 2013, los demandantes Janet del Pilar Acosta Retamozo, Víctor Hugo Acosta Retamozo y Rosa Luz Acosta Retamozo, solicitan se declare la ineficacia de la escritura pública del contrato de compraventa de fecha 5 de enero de 2005, celebrada ante el notario público Manuel Palomino Ledesma, por el cual Víctor Raúl Acosta Malpica vende a favor de Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Maritsa Zacarías Delgado el inmueble de 180 m², ubicado en la intersección de los Jirones Huancavelica y Pampas s/n del barrio de Yananaco, Huancavelica, por la suma de S/ 16,500.00. Accesoriamente solicitan, responsabilidad extracontractual por la suma de S/ 500,000.00, la reivindicación, demolición de la construcción levantada en el referido inmueble, y el desalojo y ministración de posesión.

Los demandantes sostienen que, son herederos de su madre Florencia Retamozo Quispe de Acosta, quien contrajo matrimonio con Víctor Raúl Acosta Malpica el 12 de agosto de 1969 ante la Municipalidad Provincial de Huancavelica. Dicha sociedad conyugal adquirió de Luis Ballinas López y Angélica Granados de Ballinas, el inmueble urbano conocido como Sordopampa, signado con el N° 1 del barrio de Yananaco, situado en los jirones Huancavelica y Pampas, mediante escritura pública de compraventa de fecha 12 de marzo de 1976, por el precio de S/ 9.000.00 Soles Oro.

El inmueble adquirido dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales, fue vendido el 5 de enero de 2005 por Víctor Raúl Acosta Malpica a favor de

⁵ Fojas 48-59 del expediente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Maritsa Zacarías Delgado por el precio de S/ 16,500.00, ante el Notario Manuel Palomino Ledesma, aprovechando la ausencia de la madre de los recurrentes, sin su consulta ni autorización, Víctor Raúl Acosta falsificó la firma de su extinta madre, redactó un supuesto poder por el que aparecía que aquella le otorgaba facultades para transferir el inmueble ante el notario de Lima César Francisco Torre Krüger, poder que no está inscrito en los Registros Públicos, incluso en la compraventa se consigna como extensión superficial 147.50 m², el cual no concuerda con el perímetro correcto de 180.00 m² que figura en el título de propiedad.

El contrato de compraventa es ineficaz debido a que Florencia Retamozo Quispe de Acosta no ha intervenido, no tenía conocimiento de la venta efectuada por Víctor Raúl Acosta Malpica; además, el notario público de Lima César Francisco Torres Krüger mediante Carta de fecha 6 de julio de 2005 comunicó a su madre que en su registro de escrituras públicas y en los índices cronológico y alfabético extendidas el Bienio 2004-2005, no ha extendido ninguna escritura pública de poder el 6 de diciembre de 2004 por Florencia Retamozo Quispe de Acosta a favor de Víctor Raúl Acosta Malpica. Por último, sostienen que los demandados previo concierto de voluntades han suscrito la transferencia de dominio que se opone al artículo 315 del Código Civil, que contiene una norma imperativa de orden público que exige la intervención de ambos cónyuges en la transferencia de dominio.

1.2. Contestación de demanda⁶: Mediante escrito de fecha 13 de diciembre de 2013, los demandados Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Maritsa Zacarías Delgado se apersonan al proceso y contestan la demanda aduciendo que, el codemandado Víctor Raúl Acosta Malpica les vendió el inmueble, no solo sorprendiéndoles a ellos, sino también al notario donde celebraron la transferencia. Aducen también, que los demandantes no ofrecen medio

⁶ Fojas 83-87 del expediente. subsanación 22.05.2014 (130-134), 07-08-2014 (fs. 141-142), 23.10.2015 (fs. 272-279)



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

probatorio alguno con el cual acrediten que tenían conocimiento de los actos fraudulentos de sus padres, ni de las intenciones con las que pretendieron burlarse de ellos, lo cual se encuentra plasmado en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico (Expediente N.º 198-2005). Asimismo, sostienen que el acto jurídico celebrado por dicho codemandado mantiene su valor jurídico en lo que corresponde a dicha persona al no existir ningún vicio en la manifestación de su voluntad.

1.3. Sentencia de primera instancia⁷: Mediante resolución N° 36 de fecha 20 de diciembre de 2018, el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Huancavelica, declara **fundada en parte** la demanda de ineficacia de acto jurídico; en consecuencia, ineficaz la escritura pública de fecha 5 de enero de 2005, en el extremo de la venta otorgada por Víctor Raúl Acosta Malpica en representación de la difunta Florencia Retamozo Quispe de Acosta a favor de Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Maritza Zacarías Delgado, ineficacia que alcanza a la alícuota de la cónyuge finada, respecto del inmueble urbano situado en la intersección de los Jirones Huancavelica y Pampas s/n del Barrio de Yananaco, distrito, provincia y región de Huancavelica de 147.50 m² de extensión superficial, quedando subsistente la venta respecto de las alícuotas del demandado Víctor Raúl Acosta Malpica; **infundada** las pretensiones accesorias de reivindicación, demolición de la construcción, desalojo y ministración de posesión; e **improcedente** la pretensión accesorias de responsabilidad extrapatrimonial. El juzgado fundamentó su decisión en síntesis bajo los siguientes argumentos:

Argumenta el Juez, que en el expediente N° 2005-001 98-0-1101-JR-CI-01 seguido entre las mismas partes sobre nulidad de acto jurídico, se ha declarado improcedente la demanda, al no presentarse las causales de nulidad en el contrato de compraventa de fecha 5 de enero de 2005. Agrega que, en ambos expedientes se ha acreditado que el inmueble materia del contrato constituye un

⁷ Fojas 566-575 del expediente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

bien de la sociedad de gananciales del matrimonio entre el demandado Víctor Raúl Acosta Malpica y Florencia Retamozo Quipe de Acosta, por lo que para su disposición se requería de la intervención de ambos.

Agrega también, que el certificado negativo de poder otorgado por Florencia Retamozo Quispe a favor de su entonces cónyuge y la carta de fecha 06 de junio de 2005 emitida por el notario de Lima Cesar Francisco Torres Kruger, refrendada el 21 de julio de 2015 que indican que no extendió ninguna escritura pública, está acreditado que el poder que otorgaba representación al demandado Víctor Raúl Acosta Malpica para enajenar el bien conyugal no ha sido emitido por el notario público, por lo que dicho documento carecería de validez; por tanto la venta es ineficaz con relación a su supuesta representada Florencia Retamozo Quispe al carecer de representación el demandado Víctor Raúl Acosta Malpica.

Por último, aduce que el contrato de compraventa ha sido celebrado con las formalidades de ley ante notario público, no se ha acreditado que los codemandados Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Maritsa Zacarías Delgado hubieran conocido que el poder de representación del demandado Víctor Raúl Acosta Malpica carecía de valor, por lo que el acto jurídico mantendría su eficacia para las partes contratantes, excepto respecto de Florencia Retamozo Quispe, porque Víctor Raúl Acosta Malpica, obró de mala fe al celebrar el contrato con un documento fraudulento; en ese sentido, al ostentar los demandados Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Maritsa Zacarías Delgado derecho de propiedad de partes alícuotas del inmueble, no corresponde amparar el pedido de demolición de la construcción, la acción reivindicatoria, ni la pretensión indemnizatoria.

1.4. Sentencia de Vista⁸: A través de la resolución N°48 de fecha 31 de enero de 2020, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica, **confirma la sentencia** de primera instancia que declaró fundada en parte la demanda e

⁸ Fojas 701-721 del expediente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

infundada las pretensiones accesorias. Argumenta el Colegiado Superior, en síntesis, que la compraventa del bien social realizada por el demandado Víctor Raúl Acosta Malpica a favor de Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Maritsa Zacarías Delgado, fue realizada sin contar con poder otorgado por Florencia Retamozo Quispe de Acosta, como se consignó en el testimonio de escritura de compraventa, pues el poder no había sido extendido por el Notario César Francisco Torres Kruger, ni inscrito en los Registros Públicos; por tanto, el contrato es ineficaz respecto de la supuesta representada Florencia Retamozo Quispe de Acosta según el artículo 161 del Código Civil; más no respecto del codemandado Víctor Raúl Acosta Malpica, quien no puede beneficiarse con su accionar haciendo a él inoponible el acto jurídico al actuar de mala fe; no se acreditó que los compradores demandados hayan actuado con mala fe, pues inclusive el notario público al celebrar la compraventa anotó como otro inserto, el Cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú BCP de fecha 5 de enero de 2005; por ello resulta razonable la no afectación de la alícuota del bien social del demandado Víctor Raúl Acosta Malpica, al haber fenecido la sociedad de gananciales.

Finalmente, sostiene que no se ha acreditado que los demandados se encuentren coludidos, ni que los compradores hayan actuado de mala fe al celebrar el contrato de compraventa o al efectuar construcciones en el inmueble, puesto que la Carta Notarial de fecha 23 de mayo de 2005 y la notificación de la medida cautelar de fecha 8 de noviembre de 2006 dictada en el expediente N° 198-2005 son posteriores a la celebración de la venta.

SEGUNDO: Sobre la infracción normativa

La infracción puede ser conceptualizada como la afectación a las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución judicial, originando con ello que la parte que se considere afectada por la misma pueda interponer recurso de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

TERCERO: Delimitación del objeto de pronunciamiento.

Reseñado los antecedentes del proceso, corresponde analizar las causales de casación declaradas procedentes⁹, por ello la presente resolución debe circunscribirse en delimitar si la Sentencia de Vista a incurrido en: **i)** infracción normativa del artículo 315 del Código Civil; **ii)** infracción normativa del artículo 161 del Código Civil; e **iii)** infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.

CUARTO: Análisis de la causal material de los artículos 161 y 315 del Código Civil

Teniendo en cuenta que los fundamentos de casación, están dirigidos a cuestionar el extremo de la decisión judicial que declara ineficaz parte del contrato de compraventa de un inmueble perteneciente a la sociedad de gananciales que ha sido enajenado por uno de los cónyuges sin contar con el poder de representación del otro, el análisis de las causales de casación material se hará en forma conjunta por tener conexidad.

4.1. Posición de los recurrentes

A través de las causales de casación, los recurrentes denuncian:

(i) Que, el Colegiado Superior ha interpretado de manera incorrecta el artículo 315 del Código Civil, al indicar que la norma no prevé cuál es la consecuencia frente a la disposición de un bien social por uno solo de los cónyuges, dejando de lado el análisis de la figura de la buena fe y de que confiaron en el vendedor Víctor Raúl Acosta Malpica que actuó con un poder falso representando a su esposa Florencia Retamozo Quispe de Malpica al vender un terreno de la sociedad conyugal.

(ii) Ha habido una indebida aplicación del artículo 161 del Código Civil porque la Sala Superior yerra al concluir que el acto jurídico es ineficaz en el extremo de la venta del inmueble de la alícuota de Florencia Retamozo Quispe de Acosta, sin considerar que el señor Víctor Raúl Acosta Malpica actuó con un poder falso, sorprendiendo al notario que realizó el testimonio de escritura pública, y a los

⁹ Ver resoluciones de fecha 6 de octubre de 2020 (Fojas 79-84 y 86-91) del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

demandados Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Marits Zacarias Delgado, por ello no se puede considerar que actuó excediendo los límites de las facultades que se le hubiera conferido porque no hubo tal poder.

4.2. Consideraciones a tener en cuenta

a. De la fundamentación de las causales invocadas por la parte recurrente, se advierte que el cuestionamiento reside en que el Colegiado Superior no ha realizado una adecuada interpretación del artículo 315 del Código Civil, y ha aplicado de manera indebida el artículo 161 del Código Civil, debido a que el demandado Víctor Raúl Acosta Malpica no actuó excediendo los límites de las facultades conferidas porque no existió poder.

b. Sobre el particular, se tiene como premisa inicial que, con anterioridad a la presente causa se tramitó un proceso de nulidad de acto jurídico a fin de se declare la nulidad del contrato de compraventa de fecha 5 de enero de 2005, interpuesto por Florencia Retamozo Quispe de Acosta¹⁰ contra los mismos demandados de éste proceso y por los mismos motivos (Expediente N° 198-2005), el cual concluyó con la **sentencia de vista de fecha 17 de agosto de 2009**¹¹, que al declarar improcedente la demanda, señaló que la presente controversia no debió ser analizada a través del proceso de nulidad de acto jurídico sino mediante la ineficacia de acto jurídico.

c. Esta controversia interpuesta el 2 de agosto de 2013¹² se inició como ineficacia de acto jurídico por los sucesores de Florencia Retamozo Quispe de Acosta, en razón a que había un mandato judicial que señaló que la nulidad no era el proceso adecuado para conocer la controversia sino la ineficacia; en ese sentido, en el presente caso los órganos jurisdiccionales han emitido pronunciamiento respecto a la pretensión materia de autos que es la ineficacia de acto jurídico, teniendo en cuenta que existía diferencia de criterios, sobre si,

¹⁰ Florencia Retamozo Quispe de Acosta causante de los hoy demandantes.

¹¹ Fojas 726-742 del Expediente N° 198-2005 que gira como acompañado.

¹² Ver fojas 1 y 48



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

en problemáticas similares al caso de autos, debían ser abordados como nulidad o ineficacia, si eso es así entonces, no podría alterarse dicha situación fáctica ya establecida.

d. A mayor abundamiento debe señalarse que, si bien el Octavo Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 3006-2015-Junin)¹³ analiza los supuestos de disposición de un bien social por uno de los cónyuges, lo cierto es que las reglas emitidas en el referido pleno al no estar vigentes al momento del análisis judicial llevado en las instancias de mérito y cuando había quedado establecido la relación fáctica-jurídica, no podría aplicarse al presente caso por las particularidades precitadas; motivos que determinan que ahora este Supremo Colegiado analice las causales invocadas por los recurrentes respecto a la controversia discutida como ineficacia de acto jurídico.

e. Al respecto, se debe tener en cuenta que el artículo 315 del Código Civil establece la siguiente regulación: “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”.

f. Asimismo, resulta indispensable citar el artículo 161 del Código Civil, que establece: *“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”.*

¹³ Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de setiembre de 2020



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

g. Respecto a la figura jurídica de la representación a que hace referencia el referido artículo 161 del Código Civil, la doctrina nacional plantea tres situaciones¹⁴: (i) el exceso en los límites de las facultades; (ii) la violación de las facultades conferidas, y (iii) la atribución de una representación que no se tiene.

h. En tal contexto, el acto jurídico donde exista la intervención de una representación directa sin poder, tiene como consecuencia la ineficacia con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y al tercero contratante u otros terceros, *“la ineficacia no significa que el acto sea nulo o anulable sino, simplemente, que no despliega sus efectos hacia la esfera jurídica de quien ha sido indebidamente representado, por lo que si él no ratifica el acto celebrado por su seudo representante, el tercero contratante no tiene nada que exigirle y solo podrá dirigir sus pretensiones contra el seudo representante, quien además queda obligado por los daños y perjuicios que irroque al tercero contratante o a otros terceros y, aun, al mismo dominus”*¹⁵.

i. Respecto a la figura de *falsus procurator* esta Corte Suprema¹⁶ ha tenido la oportunidad de señalar lo siguiente: “Según nuestro ordenamiento jurídico el acto jurídico por el *“falsus procurator”* se encuentra sancionado con ineficacia respecto al falso representado, y no con nulidad absoluta, entendiéndose que dichas categorías de invalidez del acto jurídico difieren una de la otra. En primer término, la nulidad absoluta implica la existencia de un defecto intrínseco en la etapa de formación del acto jurídico, por lo que, ante un vicio de gran magnitud, el acto jurídico viciado no es capaz de generar efecto jurídico alguno, ni entre los intervinientes ni frente a terceros. En efecto, el acto nulo, no puede ser opuesto ante ninguna persona, por carecer justamente de validez jurídica. Es por tal motivo, que cualquier persona con interés puede solicitar la nulidad de un acto jurídico. Empero la ineficacia que prevé el artículo 161 del Código Civil implica que el acto jurídico únicamente no tendrá validez en determinadas circunstancias

¹⁴ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *El Acto Jurídico*. Gaceta Jurídica, novena edición, Lima – Perú, 2013, p. 332

¹⁵ Vidal Ramírez, *ob. cit.*, p. 335

¹⁶ Casaciones N° 1135-2013-Lima, 2048-2013-Lima.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

y frente a determinadas personas, mas, frente a otras desplegará todos sus efectos. Es así que, como menciona expresamente la norma in comento, el acto jurídico celebrado en representación o con defecto (inexistencia) en la representación no tendrá efectos frente al perjudicado (entiéndase, el falso representado o aquél cuya representación fue excedida), pero si podrá surtir efectos frente a terceros, porque en cuanto a su constitución, el acto jurídico es perfecto al no contener ningún vicio en la formación de la voluntad; sin embargo, existe un defecto en la legitimación representativa que genera su invalidez frente a aquella persona falsamente representada”.

4.3. Solución del caso

a. A fin de analizar los argumentos expuestos por la parte recurrente, a manera de una breve reseña, se aprecia del escrito de demanda¹⁷ que la demandante solicitó como pretensión principal, se declare la ineficacia de la escritura pública del contrato de compraventa de fecha 5 de enero de 2005, celebrada ante el notario público Manuel Palomino Ledesma, por el cual, Víctor Raúl Acosta Malpica vende a favor de Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Maritsa Zacarías Delgado el inmueble de 180 m², ubicado en la intersección de los Jirones Huancavelica y Pampas s/n del barrio de Yananaco, Huancavelica, por el precio de S/ 16,500.00; debido a que el demandado Víctor Raúl Acosta falsificó la firma de su cónyuge Florencia Retamozo Quispe, redactó un supuesto poder por el que aparecía que aquella le otorgaba facultades para transferir el inmueble de la sociedad de gananciales.

b. La sentencia de primera instancia¹⁸ declara fundada en parte la demanda de ineficacia de acto jurídico, señalando que el acto jurídico de compraventa de fecha 5 de enero de 2005, por el cual el demandado Víctor Raúl Acosta Malpica transfirió un inmueble de la sociedad de gananciales es ineficaz con relación a su supuesta representada Florencia Retamozo Quispe, debido a que dicho

¹⁷ Fojas 40-45

¹⁸ Fojas 566-575 del expediente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

demandado carecía de poder de representación para transferir el inmueble a nombre de su cónyuge, precisando que los adquirentes demandados actuaron de buena fe a diferencia del codemandado Víctor Raúl Acosa Malpica que conocía que el poder era falso, por tanto, los efectos de la ineficacia no le alcanzan a aquél.

c. En atención a lo glosado, este Colegiado Supremo advierte que la Sala revisora mediante la Sentencia de Vista¹⁹ de fecha 31 de enero de 2020, materia de análisis, ha confirmado la decisión de primera instancia con similares argumentos; en ese sentido, los recurrentes centran su cuestionamiento sosteniendo: (i) no se ha realizado una adecuada interpretación del artículo 315 del Código Civil, (ii) se ha aplicado de manera indebida el artículo 161 del citado código.

d. Siendo así, en relación al **acápito (i)** este Supremo Tribunal procederá a analizar si la decisión emitida por el Colegiado Superior ha infraccionado **el artículo 315 del Código Civil** en los términos denunciados por los recurrentes; para este propósito se observa que el inmueble ubicado en la intersección de los Jirones Huancavelica y Pampas s/n del barrio de Yananaco, Huancavelica fue adquirido por el demandado Víctor Raúl Acosta Malpica de sus anteriores propietarios Luis Ballinas López y Angélica Granados de Ballinas, mediante testimonio de escritura pública de compraventa de fecha 12 de marzo de 1976²⁰, por la suma de 9.000.00 soles de oro, señalando el comprador de dicho documento, tener la condición de casado y adquirir el inmueble para él y para su esposa Florencia Retamozo Quispe, dado que contrajeron matrimonio civil el 10 de agosto de 1969, conforme fluye de la partida del matrimonio N°279 expedida por la Municipalidad Provincial de Huancavelica²¹. En ese contexto, se constató que el inmueble materia de *litis* al haber sido adquirido dentro de la vigencia de

¹⁹ Fojas 701-721 del expediente.

²⁰ Fojas 13-16 del expediente.

²¹ Fojas 17 del expediente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

la sociedad conyugal conformada por Víctor Raúl Acosta Malpica y Florencia Retamozo Quispe, formó parte de la sociedad de gananciales.

e. Así para disponer o gravar de un bien social, si bien el artículo 315 del Código Civil establece que se requiere de la intervención conjunta del marido y la mujer; también señala, que se puede ejercer tal facultad cuando cualquiera de los cónyuges tenga poder especial del otro; este último supuesto al referirse a la figura jurídica de la representación, tenemos que, cuando exista exceso en los límites de las facultades otorgadas en el poder, o se han infringido las facultades conferidas, o exista la atribución de una representación que no se tiene, nos encontramos en el supuesto previsto por el artículo 161 del Código Civil; cuyo análisis se circunscribe en determinar si el acto jurídico es ineficaz respecto del representado, conforme las instancias de mérito al efectuar el análisis de la pretensión incoada lo han desarrollado.

f. Incluso en la Sentencia de Vista de fecha 17 de agosto de 2009²² que puso fin al proceso de nulidad de acto jurídico (Expediente acompañado N° 198-2005) seguido por Florencia Retamozo Quispe de Acosta contra los hoy demandados, ha señalado: “para nuestro Código Civil, la legitimación es un requisito legal de eficacia y no de validez de un contrato de función traslativa; por lo tanto, la disposición de un bien social por uno de los cónyuges sin la intervención del otro no es nulo, sino ineficaz; razón por el cual el problema jurídico consiste en establecer si el contrato de compraventa celebrado por el representante y cónyuge a la vez, Víctor Raúl Acosta Malpica es nulo o es ineficaz con relación a la representada demandante, Florencia Quispe de Acosta” (fundamento segundo). Seguidamente en el fundamento siguiente precisa que, “***También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se le atribuye***, de la lectura de este último dispositivo se establece que el acto jurídico celebrado por el representante que aún no cuenta con el poder otorgado, resulta ineficaz;

²² Fojas 726-742 del expediente acompañado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

aplicado al caso de autos, nos encontraríamos frente al caso de la representación sin poder comúnmente conocida como “**falso procurador**”, por el cual el representante (cónyuge Víctor Raúl Acosta Malpica) ha realizado una actuación administrativa a nombre y representante de otro (el de su esposa demandante Florencia Retamozo Quispe de Acosta) sin ostentar con la representación que se le atribuye (poder falso); sin embargo, aún no se encuentre legitimado el cónyuge representante este cuenta con manifestación de voluntad, por haber decidido actuar “en nombre y representación” de la sociedad conyugal para celebrar el referido acto jurídico (minuta de compra-venta)” que reúne los requisitos y elementos constituidos para su validez consagrados en el artículo 140 del Código Civil”.

g. Estando a lo señalado, adviértase que si el supuesto previsto en el artículo 315 del Código Civil, respecto a la disposición de un bien social por representación de cualquiera de los cónyuges, se requiere que tenga poder especial del otro, tenemos que cuando se infringe dicho supuesto, es decir, si el poder es nulo o falso, es lo mismo que no tener poder, y en esas circunstancias, es que debe entenderse que las consecuencias jurídicas de actuar sin poder, nos encontramos en el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 161 del Código Civil, cuya consecuencia jurídica es la ineficacia del acto jurídico establecida también en el proceso judicial antes citado; lo expuesto nos lleva a concluir que no existe infracción a la norma material denunciada, razón por la que la causal invocada deviene en **infundada**.

h. Respecto al **acápite (ii)**, al quedar acreditado que, el inmueble a que se hace referencia en la escritura pública de compraventa de fecha 5 de enero de 2005²³, materia de cuestionamiento, es un bien social adquirido dentro de la sociedad de gananciales de la sociedad conyugal conformada por Víctor Raúl Acosta Malpica y Florencia Retamozo Quispe; debemos **verificar si se ha infraccionado el artículo 161 del Código Civil**, que establece: “*El acto jurídico*

²³ Fojas 5-12 del expediente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE 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”.

i. Se observa de la escritura pública de compraventa de fecha 5 de enero de 2005, que el codemandado Víctor Raúl Acosta Malpica ha transferido el inmueble a favor de Leonardo Cárdenas Zuasnabar y Maritsa Zacarías Delgado, señalando tener la condición de casado y contar con poder por escritura pública otorgado por su esposa Florencia Retamozo Quispe de Acosta, dejando constancia el notario Manuel Palomino en la sexta página de dicho documento, numeral 2, figura como “otro inserto” el poder otorgado por Florencia Retamozo Quispe de Acosta a favor de Víctor Raúl Acosta Malpica ante el notario de Lima César Francisco Torres Kruger el 13 de diciembre de 2004, precisando que el mismo obra registrado en la ficha 33, asiento 178 del folio 1222 a 1222 del tomo 2323 del Registro de Poderes de los Registros de Lima de fecha 10 de diciembre de 2004.

j. Conforme a lo actuado en el proceso y lo señalado por las instancias judiciales, se ha acreditado lo alegado por la parte demandante, en lo referente a la transferencia del inmueble de la sociedad de gananciales por parte de Víctor Raúl Acosta Malpica por derecho propio y en representación de Florencia Retamozo Quispe de Acosta, que se ha efectuado sin contar con poder otorgado por ésta última, tal como lo ha advertido el Colegiado Superior en el fundamento 2.2. de la Sentencia de Vista al citar los siguientes medios probatorios: (i) el certificado negativo de poder²⁴ expedido el 30 de mayo de 2005 por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, mediante el cual se certifica que no figura registrado poder conferido por Florencia Retamozo Quispe de Acosta a favor de Víctor Raúl Acosta Malpica; y (ii) la carta de fecha 06 de

²⁴ Fojas 18 del expediente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

junio de 2005²⁵ emitida por el notario de Lima Cesar Francisco Torres Kruger, refrendada con las cartas de fecha 21 de julio de 2015²⁶ y 26 de julio 2016²⁷, indicando que luego de revisar su Registro de Escritura Públicas, así como los Índices Cronológico y Alfabético de las Escrituras Públicas extendidas el bienio 2004-2005, con fecha 6 de diciembre de 2004 no extendió ninguna escritura pública de poder, otorgado por Florencia Retamozo Quispe de Acosta a favor de Víctor Raúl Acosta Malpica.

k. En ese sentido, si está acreditado la inexistencia del poder de representación, en razón de la falsedad del documento²⁸, por el cual uno de los cónyuges dispuso de un bien social, el acto jurídico no podía surtir efectos jurídicos por ser un acto ineficaz frente a la parte perjudicada que fue indebidamente representada, por ser una consecuencia jurídica atribuida por el artículo 161° del Código Civil.

l. Sobre el particular, éste Supremo Tribunal considera que la Sala revisora ha cumplido con aplicar de manera adecuada el artículo 161 del Código Civil²⁹, al quedar acreditada la representación directa sin poder de Víctor Raúl Acosta Malpica, en su condición de supuesto apoderado de Florencia Retamozo Quispe de Acosta, por atribución de una representación que no tenía actuó de mala fe, toda vez que su cónyuge nunca le otorgó la representación ni el poder indebidamente atribuido, que ha devenido en la transferencia del inmueble del cual eran propietarios, determinando con ello la ineficacia del acto jurídico cuestionado que solo alcanza a la representada que no autorizó la venta, por ser una consecuencia jurídica prevista por el último párrafo del artículo 161 del

²⁵ Fojas 20 del expediente.

²⁶ Fojas 252 y 332 del expediente.

²⁷ Fojas 333 del expediente.

²⁸ Fojas 18 y 20

²⁹ **Casación N° 526-2007 LIMA: "Séptimo.-** En este caso, la propia ley le atribuye la ineficacia relativa a dicho acto jurídico porque establece que éste será oponible sólo al representado, de lo que se desprende que para las otras partes mantiene su plena eficacia; en tal virtud, la figura del falsus procurador no puede dar lugar a la nulidad del acto jurídico, porque sino sería declarar inválido e inexistente un acto jurídico que de acuerdo a la propia ley mantiene todos sus efectos entre el representante y el otro contratante."



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Código Civil³⁰, al no haber sido ratificado por dicha persona la transferencia. Ineficacia que no alcanza al codemandado Víctor Raúl Acosta Malpica, quien actuó por derecho propio como parte de la sociedad de gananciales, por ello no puede beneficiarse por su actuar de mala fe, frente a los compradores que adquirieron el inmueble de quien creyeron que actuaba de buena fe.

m. Por lo expuesto, si el supuesto previsto en la norma es no tener poder; el tener un poder nulo o falso es lo mismo que no tener poder, y en esas circunstancias, es que debe entenderse que el señor Víctor Raúl Acosta Malpica actuó sin poder, conforme lo prevé el último párrafo del artículo 161 del Código Civil, por ello, conforme a la absolución que se ha hecho en los párrafos precedentes, debemos concluir que la Sentencia de Vista no ha incurrido en infracción normativa del artículo 161 del Código Civil. Por tales motivos, no existe infracción a la norma material denunciada; por ello, la causal invocada deviene en **infundada**.

QUINTO: Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil

Manifiesta la parte recurrente, que no se ha analizado dicho artículo en su integridad. La buena fe se presume mientras no se pruebe la inexactitud del registro, ya que analiza la conducta de los demandados, quienes indican que se ha acreditado que adquirieron el bien a título oneroso, sin analizar que el mismo artículo señala que mantiene su adquisición, aunque después se anule, rescinda o cancele. Lejos de proteger su condición de tercero de buena fe, está causando un perjuicio no solo a los demandados sino a la seguridad jurídica.

En virtud de lo expuesto, el artículo 2014 del Código Civil³¹ alude a la buena fe sobre la base del registro, la fe pública registral; en el presente caso, la buena fe

³⁰ **Casación N° 526-2007 LIMA:** “**Séptimo.-** En este caso, la propia ley le atribuye la ineficacia relativa a dicho acto jurídico porque establece que éste será oponible sólo al representado, de lo que se desprende que para las otras partes mantiene su plena eficacia; en tal virtud, la figura del falsus procurador no puede dar lugar a la nulidad del acto jurídico, porque sino sería declarar inválido e inexistente un acto jurídico que de acuerdo a la propia ley mantiene todos sus efectos entre el representante y el otro contratante.”

³¹ **Artículo 2014.-**“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
SENTENCIA**

**CASACIÓN N.º 1317-2020
HUANCAVELICA
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

que aducen los recurrentes deviene en impertinente atendiendo que estamos frente a un inmueble que no estaba inscrito en Registros Públicos, por lo que no es posible advertir la cadena registral del predio; siendo ello así, el argumento alegado como sustento de la infracción normativa no tiene incidencia directa sobre la decisión impugnada. Motivo por el cual la causal denunciada en el recurso de casación bajo examen, deviene en **infundada**.

IV.- DECISIÓN:

Por estas consideraciones: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados Maritsa Zacarías Delgado y Leonardo Cárdenas Zuasnabar, con fecha 21 de febrero de 2020; en consecuencia, **NO CASARON** la **Sentencia de Vista** de fecha 31 de enero de 2020, que confirmó la Sentencia apelada de fecha 20 de diciembre de 2018; en los seguidos por Janet del Pilar Acosta Retamozo contra Maritsa Zacarías Delgado, sobre ineficacia de acto jurídico; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. Notifíquese. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte**.

S.S.

**ARIAS LAZARTE
BUSTAMANTE OYAGUE
CABELLO MATAMALA
DE LA BARRA BARRERA
ZAMALLOA CAMPERO**

Vysv/yymm

después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.