



**FACULTAD DE DERECHO**

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 03389-  
2016-0-0412-JR-CI-02**



**PRESENTADO POR  
DIANA ALEJANDRA DIAZ CONTRERAS**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL TÍTULO  
PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ  
2024**

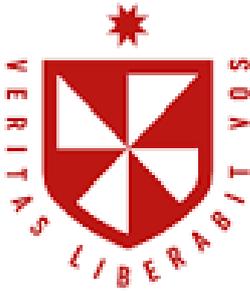


**CC BY-NC-ND**

**Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad  
de Derecho

## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada**

**Informe Jurídico sobre Expediente N°03389-2016-0-0412-JR-CI-02**

**Materia** : INEFICACIA DE ACTO  
JURIDICO

**Entidad** : PODER JUDICIAL DEL PERÚ

**Bachiller** : DIANA ALEJANDRA  
DIAZ CONTRERAS

**Código** : 2012143832

**LIMA – PERÚ**

**2024**

Será objeto de análisis en el presente informe, un proceso judicial de Ineficacia de acto jurídico. La demanda fue presentada por R.A.C.C.T. contra su cónyuge J.C.T.C. y su hija M.T.C. La demandante solicita se declare la Ineficacia del Acto Jurídico por las causales de Falsa Representación e Insuficiencia de Facultades, así como también la anotación de la resolución final de la presente pretensión en Registros Públicos de la compraventa del inmueble ubicado XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

El expediente analizado contiene materias jurídicas relevantes, tales como: acto jurídico, ineficacia del acto jurídico, inscripción de poder amplio y general, revocatoria de poder amplio y general, compraventa de bien inmueble, entre otros.

En primera instancia se declaró fundada en parte la demanda sobre Ineficacia de acto jurídico por Falta de Representación e infundada dicha demanda en cuanto a las demás pretensiones y causales alegadas, la misma que fue apelada por los codemandados J.C.T.C. y M.T.C. No obstante, la Sala Superior decidió confirmar la sentencia de primer grado. Y finalmente la Corte Suprema, ante la interposición del recurso de casación, decidió declarar su improcedencia.

NOMBRE DEL TRABAJO

**DIAZ CONTRERAS.docx**

RECUENTO DE PALABRAS

**8686 Words**

RECUENTO DE PÁGINAS

**37 Pages**

FECHA DE ENTREGA

**Apr 18, 2024 9:06 AM GMT-5**

RECUENTO DE CARACTERES

**46039 Characters**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**92.7KB**

FECHA DEL INFORME

**Apr 18, 2024 9:07 AM GMT-5****● 12% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 11% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 9% Base de datos de trabajos entregados
- 3% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

**● Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Mg. Augusto Renzo Espinoza Bonifaz  
Responsable Turnitin  
Pregrado - FADE

GRP/  
REB

# ÍNDICE

1.	<i>RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO</i> .....	1
1.1	DEMANDA .....	1
1.2	CONTESTACIÓN DE DEMANDA .....	9
1.3	ACTIVIDAD PROCESAL .....	17
1.4	SENTENCIA DE PRIMER GRADO: .....	18
1.5	RECURSO DE APELACIÓN .....	18
1.6	SENTENCIA DE VISTA.....	20
1.7	CASACIÓN .....	20
2.	<i>IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE</i> .....	21
2.1	¿Invalidez o ineficacia del Acto Jurídico? .....	21
2.2	¿Estamos ante una Ineficacia del Acto Jurídico por Falsa Representación o por Insuficiencia de Facultades? .....	22
3.	<i>ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS</i> .....	22
3.1	¿Invalidez o Ineficacia del Acto Jurídico? .....	22
3.2	¿Estamos ante una Ineficacia del Acto Jurídico por Falsa Representación o por Insuficiencia de Facultades? .....	25
4.	<i>ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS</i> .....	26
4.1	Sentencia de primer grado: .....	26
4.2	Sentencia de Segunda Instancia: .....	27
4.3	Auto calificadorio del recurso de Casación: .....	27
5.	<i>CONCLUSIONES</i> .....	28
6.	<i>BIBLIOGRAFÍA</i> .....	31
7.	<i>JURISPRUDENCIA Y NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DE INFORME JURÍDICO</i> .....	32
8.	<i>ANEXOS</i> .....	34

# 1. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

## 1.1 DEMANDA

El 03 de agosto de 2016, **R.A.C.T.** (en adelante, “la demandante”) interpone demanda de **INEFICACIA DE ACTO JURIDICO** contra **J.C.T.C. y M.T.C.** (en adelante, “los demandados”).

Con fecha 09 de marzo de 2017 y 26 de abril de 2017, la demandada M.T.C. y el demandado J.C.T.C., respectivamente, se apersonaron al proceso y absolvieron el traslado de la demanda, donde este último interpone excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

Seguidamente estando al requerimiento de lo ordenado mediante Resolución N°04 del cuaderno de excepciones en el que se declara fundada la mencionada excepción planteada por el codemandado J.C.T.C. y encontrándose dentro del plazo oportuno la demandante R.A.C.T. procedió a modificar la demanda.

Como pretensión principal solicita la ineficacia de acto jurídico por las causales de falsa representación e insuficiencia de facultades, EL CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrita por los demandados J.C.T.C. (como supuesto transferente y representante de la accionante) y M.T.C. (como supuesta adquiriente o compradora) frente a los derechos que ostentan la verdadera propietaria sobre el predio ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e inscrito en la Partida Registral N°XXXXXXXX del Registro de Predios de la SUNARP-Sede Arequipa, esto es, la SOCIEDAD CONYUGAL formada por la recurrente y el demandado J.C.T.C. en la que la accionante también ostenta derechos.

Asimismo, como pretensión accesoria solicita la anotación de la resolución final de la presente pretensión, en el rubro de Títulos de Dominio de la Partida Electrónica N°XXXXXXXX del Registro de Predios de la SUNARP – Zona XII –

SEDE AREQUIPA, con la finalidad que predominen los derechos de la Sociedad Conyugal y de la recurrente, sobre el bien social, frente a los derechos que podría invocar la codemandada M.T.C. (como supuesta adquiriente o compradora) y cualquier tercero.

La recurrente postula como hechos los siguientes:

Fundamentación Fáctica:

- La sociedad conyugal formada por la recurrente y el demandado J.C.T.C., es propietaria del inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N°XXXXXXXX de Registros Públicos, Sede Arequipa; la propiedad fue adquirida de sus anteriores propietarios, mediante compraventa conforme se aprecia del Formulario de Transferencias (aprobado por R.D. N°015-95-DEPER) de fecha 16 de septiembre del año 2000 ante el Registro Predial Urbano.

Con Relación a la Causal de Falsa Representación:

- A pesar de que el indicado bien inmueble es de propiedad de la sociedad conyugal antes mencionada, el cónyuge demandado J.C.T.C., transfirió dicha propiedad a la codemandada M.T.C. a través de compraventa elevado a Escritura Pública el 06 de abril de 2015, por la irrisoria suma de S/.20,000.00 soles.
- Es el caso que la mencionada transferencia de propiedad fue celebrada por el demandado J.C.T.C., haciendo mal uso de un Poder que le otorgo la recurrente el 21 de noviembre del año 2000, pues el mismo fue revocado por esta el 05 de septiembre del año 2012.
- En efecto, el 21 de noviembre del año 2000, la recurrente otorgo a favor del demandado J.C.T.C. un Poder por Escritura Pública ante la

Notaria de la Dra. E.M.C.Z., el mismo que fue inscrito con fecha 22 de noviembre del mismo año, en la Partida Registral N°XXXXXXXX del Registro de Personal Naturales – Libro de Mandatos y Poderes, Asientos XXXXXX de la Oficina Registral de Puno; sin embargo, el mismo Poder fue REVOCADO por la recurrente, mediante Escritura Pública del 05 de septiembre de 2012, y debidamente inscrita el mismo día en la Partida Registral.

- De lo anterior se infiere, clara e indubitadamente, que el demandado J.C.T.C. ha suscrito la transferencia del bien sub litis invocando una FALSA REPRESENTACIÓN. Por ello, se concluye a su vez: primero que el contrato se celebró sin mi intervención y sin contar con su consentimiento expreso; segundo que el demandado, desde el 05 de noviembre del año 2012, no tenía legitimidad para disponer de ningún bien de la sociedad de gananciales; por lo que, el mencionado contrato resulta INEFICAZ E INOPONIBLE PARA LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.
- En virtud del artículo 152° (segundo párrafo) del CC, la INSCRIPCIÓN de la REVOCACIÓN DE PODER hace oponible a todos los terceros que hayan contratado con un falso representante (mi cónyuge demandado). Siendo así, la demandada M.T.C., no puede alegar que desconocía tal revocación pues según el PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL contenido en el artículo 2012° del CC, *“Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona conoce el contenido de las inscripciones”*. Por tanto, la revocatoria del Poder le es oponible a la demandada.
- En realidad, al momento de firmar la transferencia de la propiedad del bien, ambos demandados conocían perfectamente que el Poder otorgado en el año 2000, había sido revocado por la recurrente en el año 2012; sin embargo, suscriben de mala fe, la transferencia del bien en el año 2015, con el único propósito de perjudicar los derechos que la Sociedad de Gananciales, en la que la recurrente ostenta derechos;

contraviniendo las reglas de buena fe de la que deben estar revestidos todos los contratos conforme lo establece el artículo 1362° del CC.

- Para suscribir la transferencia se valieron de hechos ilegales e irregulares en la que están involucrados el señor Notario Público que suscribe la transferencia y el Registrador Público que la inscribe, ambos de AREQUIPA; quienes sin solicitar la CONSTANCIA DE VIGENCIA DE UN PODER SUSCRITO EN EL AÑO 2000 OTORGADO EN OTRO DEPARTAMENTO DEL PAÍS (PUNO) avalando un acto jurídico totalmente ineficaz para la sociedad de gananciales y la recurrente. Estos funcionarios estaban en la obligación de solicitar o verificar la vigencia del Poder, pues el demandado J. C.T.C., había logrado inscribir, el mismo Poder otorgado en el año 2000, el 05 de septiembre del año 2003, en la Partida Registral N°XXXXXXXX del Registro de Personas Naturales – Libro de Mandatos y Poderes, Rubro: Otorgamiento. Asiento N°XXXXX de la Zona Registral N°XII – SEDE AREQUIPA.
- Los eventos ilegales anotados cuentan además con otros aspectos colaterales, que son prueba de la inconducta funcional de los referidos Funcionarios Públicos y del mal actuar (mala fe) de los demandados; dentro de ellos tenemos: a) entre ambos contratantes demandados existe un vínculo parental, ya que como mencionamos M.T.C. es nuestra hija; b) El demandado J.C.T.C. se trasladó de la ciudad de Juliaca (su lugar de residencia habitual) a la ciudad de Arequipa para suscribir el contrato; c) doble inscripción del mismo Poder en dos Zonas Registrales distintas (Puno y Arequipa); etc.
- Por estas razones, la codemandada M.T.C. no puede invocar el derecho del tercero de BUENA FE previsto en el artículo 2038° del Código Civil pues ella conoció a plenitud que el Poder había sido revocado en la ciudad de Juliaca – Puno. Asimismo, el codemandado J.C.T.C. no puede alegar la venta del bien social sea válida, por las

razones antes mencionadas a la que se agrega que nunca le comunico la venta, ni recibió el dinero producto de la venta.

- Finalmente, cabe agregar que, habiendo conocido tales sucesos, procedimos a inscribir inmediatamente la Escritura Pública de fecha 05 de septiembre de 2012 y su aclaratoria de fecha 13 de julio de 2015, en la Partida Registral N°XXXXXX del Registro de Personas Naturales – Libro de Mandatos y Poderes, Rubro: Revocaciones, Renuncias y Extinción, Asiento XXXXXX de la Zona Registral N°XII – SEDE AREQUIPA.

Con relación a la causal de Insuficiencia de Facultades

- Conforme a lo mencionado en los apartados 3 y 4 de la fundamentación fáctica, la recurrente confirió Poder al codemandado J.C.T.C. con la finalidad expresa de COMPRAR BIENES que se entienden debían ser incorporados al patrimonio de la sociedad conyugal, luego del otorgamiento del Poder.
- Asimismo, tal como aparece de la Partida Electrónica N°XXXXXXXX del Registro de Predios de la SUNARP – Zona XII – SEDE AREQUIPA la propiedad del bien fue adquirida por la sociedad de gananciales de sus anteriores propietarios BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, mediante contrato de compraventa de fecha 16 de septiembre del año 2000 conforme se puede apreciar del Formulario de Transferencias (Aprobado por R.D. N°015-95 – DERP) expedida por el Registro de Predio Urbano.
- Siendo ello así, NUNCA LE CONFIRIÓ PODER PARA VENDER EL BIEN SUB LITIS, basta ver que en el Poder conferido no se menciona expresamente algún bien de la sociedad que se debía disponer o vender; por tanto, NO EXISTE AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU

PARTE PARA DISPONER DEL BIEN SOCIAL SUB LITIS, NI DE OTRO BIEN QUE PUDO ADQUIRIRSE ANTES O DESPUES DEL OTORGAMIENTO DEL PODER; para confirmar esta afirmación basta ver el contenido del Poder no existe precisión o descripción específica del bien sublitis como: ubicación, área, linderos, inscripción registral y otros datos que la identifiquen; ni de ningún otro bien de la sociedad, adquirido antes o después del otorgamiento del Poder; condición sine qua non que exige el artículo 156° del Código Civil: *“Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste de forma indubitable y por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad”*.

- La citada norma consagra los requisitos de literalidad y autenticidad para los actos de disposición y gravar los bienes del representado. Los actos de disposición deben ser expresadas e indubitables, esto es, que debe indicarse que se otorga poder para: comprar, vender, permutar, suministrar en propiedad, dar en pago, etc. En los casos de gravamen se debe indicar: hipotecar, preñar, warrantear.
- De ello se infiere, sin duda alguna, que el codemandado J.C.T.C. celebros los actos jurídicos cuya declaración de ineficacia solicita, EXCEDIENDO LOS LIMITES DE LAS FACULTADES QUE SE LE CONFIRIO, pues solo tenía facultad para adquirir o comprar bienes y no para transferirlos o venderlos, que son actos jurídicos distintos.
- La actora señala que vuelve a afirmar que en la transferencia del bien los codemandados se valieron de hechos ilegales o irregularidades en las que están involucrados el señor Notario Público de Arequipa, que suscribe la transferencia y el Registrador Público de Arequipa que la inscribe, ante quienes se reserva el derecho de interponer una demanda indemnizatoria correspondiente; pues ellos no solo debieron solicitar la constancia de vigencia de un Poder suscrito en el año 2000 en otro departamento (Puno), sino verificar que el bien Sub Litis, de propiedad de la Sociedad de Gananciales, estaba expresamente descrito e identificado en el Poder otorgado; nunca exigieron una

aclaración del Poder como suelen solicitar en casos similares; han avalado un Poder nulo y un acto jurídico de compraventa totalmente ineficaz para la sociedad de gananciales y la representada (la accionante).

La accionante se ampara de las siguientes normas:

- Código Civil: Artículo 152°, Referido a la comunicación de la revocación.
- Código Civil: Artículo 161°, Referido a la representación directa sin poder.
- Código Civil: Artículo 1362°, Referido a la Buena Fe.
- Código Civil: Artículos 2012°, Referido al Principio de Publicidad.
- Código Civil: Artículos 2038°, Referido al Derecho de Tercero de Buena Fe.

La demandante pretende acreditar los hechos expuestos en su demanda con los siguientes medios probatorios:

Prueba Documental Pública

- Original del Acta de Matrimonio expedida por la Municipalidad Distrital de Chucuito. Con el cual acredito mi matrimonio con el demandado J.C.T.C.
- Copia Certificada de la Partida Electrónica N.º XXXXXXXX del inmueble materia de litis
- Copia Legalizada del Formulario de Transferencias (Aprobado por R. D. N°015-95-DERP) expedida por el Registro de Predio Urbano.

- Copia Certificada de la Partida Registral N°XXXXXXXXX del Registro de Personas Naturales – Libro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Puno – Zona XIII – SEDE TACNA.
- Copia Legalizada de la Escritura Pública de revocatoria de Poder de fecha 05 de septiembre de 2012.
- Copia Legalizada de la Escritura Pública de revocatoria de Poder de fecha 05 de septiembre de 2012 y Escritura Pública aclaratoria de fecha 13 de julio de 2015. Con el cual acredito la revocatoria de Poder en la ciudad de Arequipa otorgado al demandado J.C.T.C.
- Copia Certificada de la Partida Registral N°XXXXXXXXX del Registro de Personas Naturales – Libro de Mandatos y Poderes, Rubro: Otorgamiento, Asiento XXXXXX Zona XII – SEDE AREQUIPA.
- Copia Legalizada de la Escritura Pública de compraventa de fecha 06 de abril de 2015. Con el cual acredito la compraventa de los codemandados, celebrada entre J.C.T.C. (como transferente y representante de la accionante) y M.T.C. (como supuesta adquiriente o compradora).
- El original del Acta de Nacimiento de la demandada M.T.C. que acredita que el codemandado J.C.T.C. es padre de esta.

#### Declaración de Parte

- De los codemandados J.C.T.C. (como transferente y representante de la accionante) y M.T.C. (como supuesta adquiriente o compradora), conforme a los dos pliegos interrogatorios.

## 1.2 CONTESTACIÓN DE DEMANDA

### De la demandada: M.T.C.

La demandada M.T.C. se apersono al proceso y contestó la demanda, bajo los siguientes fundamentos de hecho:

- Respecto al punto N°01 de la fundamentación fáctica de la demanda, es **CIERTO** que sus padres, con fecha 16 de septiembre del año 2000, adquirieron en propiedad el inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, el mismo que fue inscrito en la Partida Electrónica N°XXXXXXXX del Registro de Predios de la SUNARP – ZONA XII – SEDE AREQUIPA.
- Respecto a la representación otorgada el 21 de noviembre del año 2000, inscrito en la Partida N°XXXXXXXX, mediante el cual se le otorgo las siguientes facultades: “...Doña R.A.C.C.T., otorga Poder a favor de Don J.C.T.C., para que en su nombre y representación, acciones y derechos pueda comprar, vender bienes muebles e inmuebles, concertar con el comprador, fijar precio y forma de pago...”.
- Respecto al punto N°3 alega que es **TOTALMENTE FALSO** que su padre ahora demandado J.C.T.C. haya hecho un mal uso de su Poder, ya que el mismo se encontraba plenamente vigente al momento de la realización de la transferencia del bien materia de la presente Litis a mi favor, resultando necesario incluso señalar que la parte demandante tenía pleno conocimiento de ello y conjuntamente con el demandado J.C.T.C. decidieron voluntariamente transferirle el inmueble por ser su hija, por lo que me sorprende e indigna el mal proceder de la demandante.

- Respecto a los Puntos N°4 y N°5, no me corresponde pronunciarme al respecto.
- Respecto a los Puntos N°6, 7 y 8 son TOTALMENTE FALSOS.
- Respecto al punto N°9, es ABSOLUTAMENTE FALSO, que haya actuado de mala fe, porque NUNCA podría actuar como hija en contra de ninguno de mis padres.
- Respecto al punto N°12, de los fundamentos en relación a la causal de insuficiencia de facultades, es TOTALMENTE FALSO, es necesario precisar que dicho Poder que le otorgo la demandante al codemandado J.C.T.C. sino lo hubiera facultado para que pueda VENDER BIENES MUEBLES E INMUEBLES, el señor Notario lo hubiera observado y no se hubiera podido concretar dicha transferencia a su favor.
- Respecto al punto N°14, es ABSOLUTAMENTE FALSO, ya que el contenido de dicho Poder que se otorgó al codemandado J.C.T.C. es claro y expreso en sus facultades, siendo sorpréndete como es que ahora pretende desconocerlo y no solo ello, sino que además también pretende desconocer su consentimiento de la venta realizada a su favor.
- Respecto al punto N°15, ES CIERTO, textualmente el Poder que confirió la demandante al demandado J.C.T.C. cumple con dichos requisitos de LITERALIDAD Y AUTENTICIDAD, ya que de no haber sido así, reitero, el Señor Notario Público hubiera observado ese detalle.
- Respecto al punto N°16, es ABSOLUTAMENTE FALSO y resulta redundante declarar que dicho Poder facultaba al codemandado J.C.T.C. para VENDER MUEBLES E INMUEBLES.

- Respecto al punto N°17, es ABSOLUTAMENTE FALSO e ilógico que se intente involucrar al Notario Público de Arequipa en el presente caso el Dr. H.C.L., toda vez que dicho acto jurídico celebrado contaba con todas las formalidades que la Ley confiere.

La accionada se ampara en las siguientes normas:

- Artículo 478° del CPC.
- Artículo 442° del CPC.
- Artículo 444° del CPC.

La demandada ofrece los siguientes medios probatorios:

- Escritura Pública de Compraventa del inmueble ubicado XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- La Partida Registral N°XXXXXXXX del Registro de Personas Naturales de la Zona Registral N°XII – SEDE AREQUIPA, mediante la cual se acredita el Poder otorgado al codemandado por parte de R.A.C.C.T.
- Informe que deberá remitir al Primer Juzgado de Familia – Sede Cerro Colorado respecto del estado del proceso signado con el número de expediente XXXX-XXXX sobre Violencia Familiar, seguido por su padre ahora codemandado contra R.A.C.C.T.
- Informe que deberá remitir al Primer Juzgado de Investigación Preparatoria respecto del estado del proceso de Lesiones signado con el número de expediente XXXX-XXXX por el delito de Lesiones ocasionadas en agravio de mi padre ahora codemandado por parte de R.A.C.C.T.

### **Del codemandado J.C.T.C.**

El demandado J.C.T.C. se apersono al proceso y contestó la demanda, bajo los siguientes fundamentos de hecho:

- En relación al punto N°1 de la fundamentación fáctica de la demanda, es CIERTO, lo expuesto por la demandante siendo que con fecha 16 de septiembre del 2000, obtuvimos en propiedad el inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX inscrito en la Partida Electrónica N°XXXXXXXX del Registro de Predios de la SUNARP- Zona XII – Arequipa.
- Respecto al punto N°02, el hecho signado en este acápite resulta CIERTO que con fecha 06 de abril de 2015 se transfirió el bien de su propiedad a su hija M.T.C. pero también manifiesta que actuó en representación de la parte demandante mediante un PODER DE REPRESENTACIÓN otorgado el 21 de NOVIEMBRE del año 2000. Inscrito en la Partida Registral N°XXXXXXXX del Registro de Personas Naturales de la Zona Registral N°XII – SEDE AREQUIPA, mediante el cual se me otorga las siguientes facultades: “...DOÑA R.A.C.C.T., de nacionalidad peruana, identificado con DNI N°XXXXXXXX, casada para que, en su nombre y representación, acciones y derechos pueda comprar, vender bienes muebles e inmuebles, concertar con el comprador, fijar precio y pagar el precio...” Por consiguiente, queda demostrado que para actuar la transferencia a favor de su hija (compradora) del bien materia de litis, no ha sido realizando un acto que no este estipulado dentro de las facultades que le confiere dicho Poder. En lo que respecta al monto pactado, este no resulta en absoluto irrisorio, y más aún si este es el monto que aparece en la base imponible de la Declaración Jurada de Autovalúo de dicho bien.
- Respecto al punto N°03, resulta ser TOTALMENTE FALSO, que haya hecho un mal uso del Poder que le otorgo la demandante el 21 de

noviembre de 2000, además señala que un Poder inscrito en la Partida Registral N°XXXXXXXX del Registro de Personas Naturales de la Zona Registral N°XII – SEDE AREQUIPA, se encontraba únicamente al momento de la realización de la transferencia a favor de su hija M.T.C.

- Respecto del punto N°04, es CIERTO que la parte demandante me otorgo con fecha 21 de noviembre de 2000 el mismo que inscrito en la Partida Registral N°XXXXXXXX de RRPP – Puno, el cual fue revocado el 05 de setiembre de 2012. Sin embargo, dicho poder, como bien tiene conocimiento la parte demandante, solo fue revocado en la Zona Registral N°XIII – Sede Tacna, siendo que al momento de la transferencia no fue revocado en la Zona Registral N°XII – Sede Arequipa.
- Respecto al punto N°05, es TOTALMENTE FALSO que este haya invocado una falsa representación, respecto de la transferencia del bien materia de presente litis, en razón que este no contaba con legitimidad y facultad para celebrar dicho acto jurídico.
- Respecto al punto N°06, es TOTALMENTE FALSO que este haya actuado como un falso representante ello resulta totalmente ilógico y más aun si el Poder al momento de la transferencia a favor de su hija se encontraba plenamente vigente.
- Respecto al punto N°07, es TOTALMENTE FALSO que la codemandada M.T.C. y este se hayan valido de hechos ilegales, irregulares al celebrar dicha transferencia del bien materia de la presente Litis, ello resulta totalmente ilógico toda vez que se trata de su hija.
- Ahora bien, respecto de la Escritura Pública de Transferencia cuestionada se va poder corroborar en su momento este hizo uso de la facultad y derecho que se le otorgó, siendo que mi actuar fue de

buena fe, es mas ante Notario Público – Dr. H.C.L. presente la Vigencia de Poder de representación que la demandante Doña R.A.C.C.T. me otorgo, por lo que en dicha Escritura se consigna la Partida Registral N°XXXXXX de mi poder inscrito en el Registro de Personas Naturales de la ZONA REGISTRAL N°XII – SEDE AREQUIPA.

- Respecto al punto N°09, es TOTALMENTE FALSO que la codemandada M.T.C. y este, hayan actuado de mala fe; y, en lo que respecta al Poder precisa que la demandante tenía pleno conocimiento de la inscripción de dicho Poder en la ciudad de Arequipa y no solo ello, la demandante sabía muy bien que teníamos bienes en ambas ciudades (Puno y Arequipa), y por decisión de ambos es que inscribió dicho Poder en Registros Públicos de la ciudad de Arequipa y Puno, por lo que resulta evidente que la parte demandante esta tratando de desconocer ello.
- Respecto al punto N°10, es ABSOLUTAMENTE FALSO, y resulta totalmente falso decir que su hija tuvo conocimiento que dicho Poder haya sido revocado o no por la demandante, asimismo es FALSO que nunca se la haya comunicado de la venta del bien materia de litis y que no haya recibido el dinero de dicha venta, es a consecuencia de dicha venta que ella se apropió de todo ese dinero actuando así en su contra con violencia después de ello, de lo que surgió incluso un proceso de Violencia Familiar y Lesiones en su contra.
- Respecto al punto N°11, resulta CIERTO en parte, si dicho Poder fue revocado como manifiesta la demandante no fue por los hechos supuestamente sucedidos por la transferencia del bien a favor de su hija, sino por su ambición no importándole en absoluto.
- Respecto al punto N°12 de la fundamentación en relación A LA CAUSAL DE INSUFICIENCIA DE FACULTADES, es TOTALMENTE FALSO, es necesario precisar que dicho Poder que se le otorgó, la

demandante le facultaba para que en su nombre y representación no solo pueda comprar bienes, sino para que también pueda VENDER BIENES MUEBLES E INMUEBLES a su nombre.

- Respecto al punto N°13, es CIERTO, precisa que es cierto que ambos adquirieron el inmueble materia de litis.
- Respecto al punto N°14, es ABSOLUTAMENTE FALSO ya que el contenido del Poder que se otorgo es claro y expreso en sus facultades, siendo sorprendente que ahora pretende desconocerlo y no solo ello, sino que además también pretende desconocer su consentimiento a la venta realizada a favor de la codemandada M.T.C.
- Respecto al punto N°15, es CIERTO, textualmente el Poder que le confirió la demandante cumple con requisitos de LITERALIDAD Y AUTENTICIDAD, lo cual puede corroborar tal y cual esta expreso e inscrito en el registro correspondiente para disposición de la siguientes facultades: “...Doña R.A.C.C.T., de nacionalidad peruana identificada con DNI N°XXXXXXXXX casada, otorga Poder a favor de Don J.C.T.C., de nacionalidad peruana, identificada con DNI N°XXXXXXXXX, casado, PARA QUE EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN, ACCIONES Y DERECHOS PUEDA COMPRAR, VENDER BIENES MUEBLES E INMUEBLES, CONCERTAR CON EL COMPRADOR, FIJAR PRECIO Y FORMA DE PAGO...”
- Respecto al punto N°16, es ABSOLUTAMENTE FALSO y resulta redundante aclarar que dicho Poder que manifiesta la demandante no solo lo facultaba para adquirir o comprar bienes, sino también para VENDER BIENES MUEBLES E INMUEBLES.
- Respecto al punto N°17, es ABSOLUTAMENTE FALSO, e ilógico que se intente involucrar al Notario Público de Arequipa en el presente caso el Dr. H.C.L., toda vez que dicho acto jurídico celebrado contaba con todas las formalidades que confiere la ley.

El codemandado se ampara en las siguientes normas:

- Artículo 140° del CC
- Artículo 145° del CC
- Artículo 146° del CC
- Artículo 155° del CC
- Artículo 156° del CC
- Artículo 167° del CC
- Artículo 315° del CC
- Artículo 442° del CPC
- Artículo 444° del CPC
- Artículo 478° del CPC

El demandado ofrece los siguientes elementos probatorios:

- Escritura Pública de Compraventa del inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- La Partida Registral N°XXXXXXX del Registro de Personas Naturales de la Zona Registral N°XII – SEDE AREQUIPA, mediante la cual se acredita el Poder otorgado por parte de R.A.C.C.T.
- Informe que deberá remitir al Primer Juzgado de Familia – Sede Cerro Colorado respecto del estado del proceso signado con el número de expediente XXXX-XXXX sobre Violencia Familiar contra R.A.C.C.T.
- Informe que deberá remitir al Primer Juzgado de Investigación Preparatoria respecto del estado del proceso de Lesiones signado con el N°XXXXX-XXXX por el delito de Lesiones.

### **1.3 ACTIVIDAD PROCESAL**

Mediante Resolución N°19 se declaró saneado el proceso, por tanto se estableció un plazo para que las partes puedan proponer sus puntos controvertidos.

Mediante Resolución N°20, se procedió con la fijación de puntos controvertidos, para lo cual el Juez estableció:

- Determinar si el acto jurídico contenido en la Escritura Pública N°XXXXX de fecha 06 de abril del año 2015, resulta ineficaz por las causales de falsa representación e insuficiencia de facultades.
- Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde la anotación en los Registros Públicos que corresponda.

Asimismo, se admitió los medios siguientes medios probatorios:

- De la parte demandante: se admitieron los medios probatorios consistentes en documentales y declaraciones de parte.
- De la parte demandada; doña M.T.C.: se admitieron los medios probatorios consistentes en documentales.
- De la parte codemandada; don J.C.T.C.: se admitieron los medios probatorios consistentes en documentales.

Posteriormente se realizó la audiencia de pruebas con la presencia de las partes.

Se procedió a la declaración de parte de los codemandados; J.C.T.C. y M.T.C., por lo que, do prueba documental pendiente de remisión, el proceso no se encuentra expedido para ser sentenciado.

#### **1.4 SENTENCIA DE PRIMER GRADO:**

El magistrado mediante Sentencia 086-2018-2JEC declaró fundada en parte la demanda sobre Ineficacia de acto jurídico, por la causal de Falsa Representación, en consecuencia se declaró la Ineficacia de compraventa del inmueble ubicado en XX contenido en la Escritura Pública N°XXXX

A su vez, se declaró fundada la pretensión accesoria con relación a la anotación en los RRPP.

#### **1.5 RECURSO DE APELACIÓN**

El demandado J.C.T.C, interpuso apelación contra la Sentencia, alegando lo siguiente:

- La sentencia impugnada incumple los requisitos de motivación adecuada y suficiente, al contener un análisis y valoración inadecuada de los hechos medios probatorios.
- Que, el juzgador incurre en un error al no advertir que al haberse realizado las inscripciones del Poder en la ciudad de Arequipa y Puno, la demandada estaba en la obligación de revocarlo en ambas ciudades con la finalidad de crear seguridad jurídica, hecho que no se ha cumplido, en suma el acto jurídico celebrado entre los codemandados resulta valido por cumplir cada uno de los requisitos exigidos por Ley, siendo que el objeto del contrato es física y jurídicamente posible al ser un contrato celebrado en pleno uso de facultades con Poder totalmente vigente al momento de la celebración.

- Que, el juez incurre en error al determinar que desde el 05 de septiembre de 2012 la Revocatoria de Poder surtía efectos, porque mientras no se realizó la aclaratoria correspondiente, dicho acto no se encontraba registrado.
- Que, la escritura pública N°XXXXX de compraventa a favor de M.T.C., nunca fue observado por el Registrador Público.
- Que, de manera equivocada se ha inducido que el recurrente y la demandada, tenían conocimiento de la Revocatoria de Poder, lo cual no resulta cierto, pues la demandante nunca les comunico la revocatoria realizada en la ciudad de Puno.
- Que, no existe causal alguna que invalide el acto jurídico de compraventa realizado a favor de la codemandada M.T.C.

A su vez, la codemandada M.T.C. interpuso apelación manifestando lo siguiente:

- Que, la sentencia apelada sea declarada nula y se emita nuevo pronunciamiento por haberse vulnerado el Principio de Motivación, al no realizar un correcto análisis de los hechos y medios probatorios.
- Que, la demandante no ha acreditado que los demandantes no conocían la revocación del Poder otorgado.
- Que, el lugar de residencia de la recurrente desde los 16 años de edad es la ciudad de Arequipa, por tanto, se encontraba imposibilitada de conocer la revocación de Poder otorgado al codemandado J.C.T.C., al ser inscrito de manera errónea en la Partida Registral N°XXXXXXXXX del registro de personas.
- Señala que reconocer la legitimidad de la demandante por el solo hecho que manifiesta ser la poseedora del Lote X de la Manzana X, de un área

de 250 m<sup>2</sup>, que legítimamente le ha transferido la Municipalidad de Camaná que se encuentra inscrita en la Partida N°XXXXX del registro de Predios de Arequipa, sin que haya demostrado tal condición, no es suficiente para declarar la nulidad del acto administrativo de compraventa hecho por la Municipalidad XXXXXXXXXXXX en ejercicio de las facultades que señala la ley.

- Señala que el acto inscrito en el registro de predios a nombre de la Municipalidad y que luego le fue transferido al mandante del apelante, goza del Principio de la Buena Fe Registral por cuanto se ha cancelado el monto de dinero establecido en el formulario de compraventa, no apareciendo en los Registros Públicos ninguna causal que anule dicha transferencia a favor del mandante del apelante.

## **1.6 SENTENCIA DE VISTA**

Mediante Resolución N°35 que contiene la sentencia de vista N°101-2019-3SC, confirmaron la sentencia N°086-2018-2JEC que declaro fundada en parte la demanda sobre Ineficacia de Acto Jurídico por la causal de Falta de Representación y se dispuso la anotación de la Sentencia en la Partida Registral N°XXXXXXXX de los Registros Públicos de Arequipa; y los devolvieron al juzgado de origen.

## **1.7 CASACIÓN**

El demandado J.C.T.C., interpuso Recurso de Casación contra la sentencia de vista, sustentándolo en las causales de infracción normativa procesal del Artículo 386° CPC cumpliendo con los respectivos requisitos.

No obstante, la Corte Suprema decidió declarar improcedente el recurso, al advertir que no se estaban cumpliendo con los requisitos exigidos por ley.

## 2. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

### 2.1 ¿Invalidez o ineficacia del Acto Jurídico?

En el presente caso se discute la ineficacia de un acto jurídico esto es el Contrato de Compraventa entre la demandante R.A.C.C.T. y los codemandados J.C.T.C y M.T.C.; la demandante cuestiona la ineficacia del acto jurídico efectuado el 6 de abril de 2015 e inscrito en la partida registral N.º XXXXXXXX del Registro de Predios de SUNARP, sede Arequipa, por las causales de falsa representante e insuficiencia de facultades.

Para lo cual es importante diferenciar a la invalidez de la ineficacia. El Dr. Espinoza Espinoza (2010) sostiene que:

La validez es el momento estático del negocio jurídico y se configura cuando el mismo cuenta con todos sus elementos esenciales (agente, objeto, fin y formalidad, si se trata de un acto *ad solemnitatem*). La eficacia es el momento dinámico del mismo y se configura como consecuencia de la validez, al producirse los efectos jurídicos del negocio. (pág. 475)

En ese sentido señala que el demandado J.C.T.C. transfirió el referido bien a la demandada M.T.C., sin tener en cuenta que ya no contaba con las facultades para disponer de dicho inmueble debido a que el Poder Amplio y General mediante el cual realizo haciendo mal uso de un Poder que le otorgo la recurrente el 21 de noviembre del año 2000, pues el mismo fue revocado por ella el 05 de septiembre del año 2012.

## **2.2 ¿Estamos ante una Ineficacia del Acto Jurídico por Falsa Representación o por Insuficiencia de Facultades?**

Debemos tener en cuenta que nos encontramos ante un supuesto de ineficacia por lo que, el profesor Soria Aguilar (2015) señala que:

La ineficacia de un acto jurídico no se reduce a la mera falta de producción de los efectos pretendidos al celebrar el contrato, sino que, un acto es ineficaz porque carece de virtualidad para configurar idóneamente una determinada relación jurídica, o porque aun cuando ha configurado esa relación idóneamente, ésta deja de constituir una regulación de los intereses prácticos que determinaron a los sujetos a concluir el negocio. (pág. 135)

El demandado J.C.T.C. realizó la compraventa del bien inmueble a favor de la demandada M.T.C. haciendo uso del Poder Amplio y General otorgado por la demandante R.A.C.C.T. mediante contrato de compraventa elevado a Escritura Pública el 06 de abril de 2015 por la suma de S/.20,000.00 soles.

Siendo que el 05 de noviembre del año 2012 el mencionado Poder fue revocado y, en consecuencia, dicha compraventa incurriría en la causal de Falsa Representación declarándose ineficaz, mas no de Insuficiencia de Facultades debido a que el poder revocado por la demandante si contenía las facultades para vender los inmuebles de la sociedad conyugal.

## **3. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

### **3.1 ¿Invalidez o Ineficacia del Acto Jurídico?**

Con relación a la primera problemática, debemos advertir que nos encontramos ante una ineficacia de Acto jurídico, para lo cual es importante dar algunos alcances sobre esta categoría jurídica.

En palabras del Dr. Castillo Freyre (2021):

En efecto, si bien las partes buscan propiamente un fin práctico, y no necesariamente un efecto jurídico (pues los sujetos no conocen necesariamente todas las normas que componen el ordenamiento jurídico), este fin práctico tendrá relevancia jurídica y podrá tener un fin jurídico en cuanto sea amparado por el Derecho. Así pues, esa manifestación de voluntad deberá coincidir con un supuesto de hecho abstraído de las normas jurídicas para producir los efectos regulados también por el mismo sistema. De modo que será la norma quien atribuya los efectos jurídicos a la finalidad práctica reguladas por los particulares. (pág. 20)

En ese orden de ideas, es preciso señalar que la teoría moderna regula la categoría del negocio jurídico en donde señala que su estructura está compuesta por presupuestos, elementos y requisitos, por lo que consideramos que se debe ir abandonando a la teoría clásica del acto jurídico, pues solo los elementos esenciales realmente componen su estructura, mientras que los elementos naturales y accidentales, no son necesarios o indispensables para la formación del negocio jurídico.

Partiendo desde la teoría moderna vamos a señalar de advertirse alguna patología en la estructura intrínseca del negocio jurídico nos encontraríamos ante supuesto de invalidez como lo dispone el Código Civil, no obstante, la doctrina moderna prefiere denominarlo ineficacia originaria o estructural, que según el maestro Taboada (2018)

La ineficacia estructural es aquella que se presenta al momento mismo de la celebración del acto jurídico, es decir, se trata de un acto jurídico afectado por una causal de ineficacia desde el momento mismo de su celebración o formación. (pág. 30)

Queda claro entonces que los supuestos de invalidez o ineficacia estructural son originados por una causa existente desde el origen mismo del acto jurídico la que priva a este de la producción de los efectos jurídicos. Los supuestos de invalidez o ineficacia estructural son la nulidad y la anulabilidad, en palabras del Profesor Vidal (1986):

El acto nulo no surte los efectos deseados por las partes, y en consecuencia, no da lugar a la relación jurídica pretendida y, por eso, le es aplicable el principio "*quod nullum est, nullum produit effectum*", el cual permite considerar que el negocio nulo, por ser nulo, no produce ninguno de los efectos jurídicos correspondientes al fin práctico querido por las partes. Pero además es una ineficacia que no podrá ser subsanada ni remediada. (pág. 512)

Respecto a la anulabilidad, esta se caracteriza por afectar solo intereses particulares, confiriendo al afectado o afectados la posibilidad de la confirmación. Por lo que aquí el negocio jurídico nace, pero gravemente enfermo. El citado autor Vidal (2013) señala que:

El acto anulable, o sea, el que padece de nulidad relativa, es aquel que reúne los elementos esenciales o requisitos de validez, y, por lo tanto, es eficaz, pero por adolecer de un vicio, a pedido de una de las partes, puede devenir en nulo. (pág. 551)

La doctrina también clasifica a otros tipos de ineficacia, como la ineficacia funcional y a la ineficacia en sentido estricto. Estas se caracterizan por hacer que el negocio jurídico no produzca efectos jurídicos, pero por una causa extrínseca a la formación y estructura de este.

Lo que ocurrió en el presente caso, pues el demandado J.C.T.C. celebró una compraventa con la codemandada J.C.T.C. que cumplía con todos los requisitos de validez del acto jurídico, sin embargo, este actuó en nombre de su cónyuge R.A.C.C.T. con un poder revocado, por lo que es aplicable el remedio de la ineficacia regulado en el artículo 161 del Código Civil.

### **3.2 ¿Estamos ante una Ineficacia del Acto Jurídico por Falsa Representación o por Insuficiencia de Facultades?**

El artículo 161 del C. C. regula tres supuestos que podemos desglosarlos de la siguiente forma:

- I) Acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le confiere.
- II) Acto jurídico celebrado por el representante violando las facultades que se le confiere.
- III) Acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se le atribuye.

Respecto al primer supuesto el representante se excede sus facultades conferidas, así por ejemplo supongamos que en el poder se detalló que “A” representante de “B” (propietario de distintos inmuebles en la ciudad) tenga facultad para poder arrendar el inmueble ubicado en La Molina, sin embargo, “A” arrienda los otros inmuebles ubicados en San Luis y en Pueblo Libre.

En cuanto al segundo supuesto se refiere a que el representante realiza un uso anormal de las atribuciones o como señala la doctrina italiana alude a un “abuso del poder representativo”, es decir existe un conflicto con los intereses del representado, toda vez que el representante va en contra de las instrucciones que se le confirió. Como sería en el caso, por ejemplo, en donde se le otorga un poder a “X” para disponer por compraventa un inmueble, por el precio de S/ 300,000.00 soles y siendo el pago en un sola armada, sin embargo, este lo vende en un precio muy inferior, siendo pagado en treinta cuotas.

Ahora bien con relación al falso representante, se configura cuando existe una persona que sin autorización alguna emplea en nombre de otra y se comporta como si tuviese una representación ya sea porque quizás esta persona nunca

tuvo representación alguna es decir nunca se le otorgó algún poder, porque el poder que ostentaba fue declarado nulo, o ya sea porque teniendo facultades contenidas en un poder, éste fue revocado.

Según el doctor Lohmann (1987)

en puridad no hay en este en este caso invasión de la esfera jurídica ajena, pues los efectos del acto no repercuten en la esfera jurídica de quien se menciona como representado. Para poder afectar su esfera se hubiese requerido de una autorización previa o de una ratificación posterior. (pág. 161)

Queda claro entonces que en el presente caso nos encontramos ante un supuesto de falsa representación, en la medida que el codemandado J.C.T.C. contaba con un poder, pero este fue revocado.

#### **4. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS**

##### **4.1 Sentencia de primer grado:**

Respecto a la sentencia emitida, consideramos que el análisis del Juez fue concreto y preciso respecto a la aplicación de la norma, es decir se hizo un análisis de las causales presentadas por la demandante en cuanto a la Ineficacia del acto jurídico por falsa representación e insuficiencia de facultades y aplicó los artículos respectivos para emitir la sentencia. En la causal de falsa representación el juez advirtió que se utilizó un poder que ya había sido revocado en el año 2012, por lo que, sí se configuró la causal de falsa representación. Por otro lado, el juez señaló que se había verificado que el poder ya revocado si contenía las facultades para disponer, esto es comprar y vender bienes muebles e inmuebles, y es debido a ello, que desestimó la causal presentada por la demandante sobre insuficiencia de facultades.

Por último, considero que la sentencia pudo haber sido más exhaustiva, ello debido a que el juez pudo analizar el presente caso de una forma más amplia, teniendo en cuenta la relación que existía entre los demandados y la demandante, ya que estos tenían lazos, incluso filiales, como lo es la relación entre la demandante y la codemandada, ya que son madre e hija. Asimismo, creemos que la exoneración de costas y costos fue fundamentada de manera muy superficial, solo aplicando de una forma básica el artículo 412 del CPC, en donde el Juez consideró que al declararse fundada en parte la demanda era motivo suficiente para establecer la exoneración de los costos y costas.

#### **4.2 Sentencia de Segunda Instancia:**

Con relación a la sentencia de vista, los jueces sí se pronunciaron respecto al lazo existente entre la demandante y la demandada, lo cual no se hizo en la sentencia de primera instancia, ya que la tercera sala civil consideró que la demandada no podía alegar que desconocía la revocatoria del poder, porque en un mínimo de lógica y diligencia común, debió preguntarle a su madre la demandante, respecto de la vigencia del poder otorgado a su padre y si ella deseaba vender dicho bien.

Asimismo, el colegiado consideró que no hubo falta de motivación, puesto que, con las pruebas documentales presentadas, se pudo verificar que efectivamente se realizó la compraventa con un poder que ya había sido revocado. No obstante, somo de la opinión de que la sentencia fue muy precisa y mucho más concreta.

#### **4.3 Auto calificadorio del recurso de Casación:**

Si bien el recurso de casación se declaró improcedente, el tribunal supremo hizo un análisis más completo respecto a las normas donde supuestamente se habría presentado la causal de infracción normativa, explicando con detalle lo que

significaba no solo el recurso de casación sino también las causales y los términos que se utilizaban como, por ejemplo, que significaba para el derecho el término “infracción”. Además, la Sala Suprema argumentó cada artículo mencionado por el demandante en el recurso de casación, en donde supuestamente se estaría ante una infracción normativa, argumentando de manera clara y exhaustiva la razón por la cual no se configuraba dicha infracción en los cinco artículos mencionados por el demandado.

## **5. CONCLUSIONES**

- En el proceso existe un caso de litisconsorcio necesario, porque la sentencia que en este se expida afectará a los dos de manera conjunta. Por ello, es importante la obligación de interponer la demanda en contra de los dos codemandados, uno como parte vendedora y otra como parte compradora, por ello es razonable que la demandante haya planteado la demanda en contra de quienes han intervenido en la celebración del acto, ello para que exista una relación procesal válida, en consecuencia, se puede deducir que estamos ante un caso de litisconsorcio necesario pasivo.
- Asimismo, se ha podido concluir que la demandante al plantear como pretensión principal la ineficacia del acto jurídico por Falsa Representación e Insuficiencia de Facultades, no examinó de forma exhaustiva el Poder que le había otorgado a su cónyuge demandado, puesto que evidentemente dentro del proceso al estudiar el Poder otorgado y posteriormente revocado que se había presentado como prueba documental, se verificó que efectivamente la demandante si había otorgado facultades para vender bienes muebles e inmuebles a su cónyuge, a favor de la sociedad conyugal, por lo que fue lógico y razonable que el juez desestime la pretensión por la causal de Ineficacia por Insuficiencia de Facultades, no obstante lo que fue indiscutible en el proceso fue la Falsa Representación por parte del cónyuge demandado que utilizó un Poder revocado por la demandante previo a la venta del

bien materia de litis, por lo que la pretensión principal por la causal de Falsa Representación fue amparada en la sentencia.

- Es importante mencionar que si bien, me encuentro de acuerdo con la sentencia que declaró fundada en parte la demanda por la causal de Falsa Representación, no estoy conforme con todos los fundamentos expuestos que se mencionaron en la parte considerativa de la Sentencia que declara fundada en parte la demanda, ello debido a que, se debió justificar de manera más exhaustiva el considerando séptimo que exoneró de costas y costos del proceso a los codemandados. En dicho considerando solo hizo mención al artículo 412º del C.P.C. y a mi entender, para exonerar las costas y costos en un proceso de gran complejidad, como el analizado en el presente informe, se debió tomar en cuenta el hecho de que finalmente y a pesar de que se desestimó la causal de Ineficacia por Insuficiencia de Facultades sí se determinó que se presentó la causal de Ineficacia por Falsa Representación, por lo tanto al ser ineficaz dicho acto de compraventa realizado por los demandados se entiende de manera indudable que finalmente la parte vencedora fue la parte demandante, por lo que si le correspondería que se le pague las costas y costos del proceso, más aun de un proceso que fue llevado hasta la Corte Suprema.
- De igual manera, se ha podido concluir que, la Sentencia de vista, hizo mención a algo importante que en mi opinión, se debió referir y fundamentar sobre dicho aspecto en la Sentencia de primera instancia, que fue los lazos filiales que existían entre las partes, como lo son el lazo materno filial que existe entre la demandante R.A.C.C.T. y la codemandada M.T.C., que son madre e hija y el lazo paterno filial que existe entre los codemandados J.C.T.C. y M.T.C. que son padre e hija. Si bien la Sala Superior solo hizo referencia a que debió existir un mínimo de diligencia y lógica al momento en que la codemandada celebró dicho acto jurídico con su padre, en el sentido que esta debió preguntarle sobre la vigencia de dicho Poder a su madre que formaba parte de la sociedad conyugal que le estaba vendiendo el bien inmueble. Es fundamental valorar dicha relación que existía y que existe entre las partes, ya que es

lógico que cuando hay un lazo familiar tan cercano como el referido en el proceso analizado en el presente informe, no solo debe valorarse las pruebas que se presenten en el proceso como las pruebas documentales que se presentaron en este caso, sino que además es de suma importancia valorar los comportamientos comunes que todas las personas tenemos dentro de una esfera familiar y que lo que se debería probar al contrario es un comportamiento no común como por ejemplo que nunca haya existido una convivencia pacífica o que la familia solo este conformada por un solo progenitor o haya habido un abandono, etc. Sin embargo, en el proceso analizado no se presentó prueba alguna que demuestre que haya habido un quiebre en la relación materno filial previo al proceso iniciado por la demandante R.A.C.C.T., por lo que, en ese sentido, se concluye que lo señalado por el colegiado en la Sentencia de Vista que Confirma la Sentencia de Primera Instancia, fue correcto.

- Finalmente, cabe destacar que se ha podido deducir que la Falsa Representación es un acto jurídico ejecutado por un falso representante y este debe entenderse como un acto ineficaz. Mientras no exista ratificación por el representado, lo que hay es un acto jurídico incompleto porque se advierte la falta de legitimidad para contratar del representante.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

1. Carrion Lugo, J. (2007) *“Tratado de Derecho Procesal Civil”* Volumen III. Editora Jurídica Grijey E.I.R.L.
2. Castillo Freyre, M. & Molina Agui, G. (2021) *Acto Jurídico*. Gaceta Jurídica.
3. Espinoza Espinoza, J. (2010) *“El acto jurídico negocial. Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial”*, 2da edición, Gaceta Jurídica.
4. Gonzales Linares, N. (2012) *“Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales”*. Segunda Edición. Jurista Editores.
5. Gonzales Barrón, G. (2013) *“Tratado de Derechos Reales”*. Tomo II, Jurista Editores.
6. Ledesma Narváez, M. (2011) *“Comentarios al Código Procesal Civil”*, Tomo I, 3ra Edición, Gaceta Jurídica.
7. Lohmann Luca de Tema, J. G. (1987) *El negocio Jurídico*. Editorial Rocarme.
8. MANUAL DEL PROCESO CIVIL (2015) *“Todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales”* TOMO I - Primera Edición.
9. Morales Herbias, R. (2010). *“Código Civil Comentado”*. Tomo I, Gaceta Jurídica.
10. Soria Aguilar, A. (2015). *“La Ineficacia del Negocio Jurídico”*. Universidad del Pacífico.
11. Taboada Córdova, L. (2018) *Nulidad del acto jurídico*. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
12. Torres Vasquez, A. (2018) *“Acto Jurídico”* Volumen I, Sexta edición, Jurista Editores E. I. R. L.
13. Vidal Ramírez, F. (1986). *Teoría general del acto jurídico*. Cultural Cuzco

## **7. JURISPRUDENCIA Y NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME JURÍDICO**

### **1. JURISPRUDENCIA**

- CAS. N° 1135-2013-LIMA

*El acto jurídico celebrado por el “falsus procurator” es ineficaz frente al falso representado, más no frente a terceros intervinientes o no en el acto jurídico, pues de lo contrario se generaría un efecto “erga omnes” que no es propio de la ineficacia prevista en el artículo 161 del Código Civil.*

- CAS. N° 1227-2012-LIMA

*El Código Civil no señala plazo de prescripción para interponer demanda de ineficacia de acto jurídico, excepto en el caso de la acción pauliana; por lo que en aplicación de los principios de integración normativa dicho plazo debe fijarse en dos años.*

- VIII PLENO CASATORIO CAS. N° 3006-2015-JUNÍN

*(...)*

*f) Tratándose del caso referido al cónyuge que dispone del bien social, que actúa en nombre de la sociedad de gananciales excediéndose del poder especial otorgado por el otro cónyuge, actos ultra vires, el acto de disposición deberá reputarse ineficaz en virtud de lo dispuesto en el artículo 161° del Código Civil.*

*(...)*

### **2. NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME JURÍDICO**

- Código Civil: Artículo 140°, referido a los elementos esenciales del acto jurídico.
- Código Civil: Artículo 145°, referido al origen de la representación.
- Código Civil: Artículo 146°, referido a la representación conyugal.
- Código Civil: Artículo 152°, referido a la comunicación de la revocación.
- Código Civil: Artículo 155°, referido al Poder General y Poder Especial.
- Código Civil: Artículo 156°, referido al poder por Escritura Pública para actos de representación.

- Código Civil: Artículo 161°, referido a la representación directa sin poder.
- Código Civil: Artículo 167°, referido al Poder Especial para actos de disposición.
- Código Civil: Artículo 315°, referido a la disposición de bienes sociales.
- Código Civil: Artículo 1362°, referido a la Buena Fe.
- Código Civil: Artículos 2012°, referido al Principio de Publicidad.
- Código Civil: Artículos 2038°, referido al Derecho de Tercero de Buena Fe.
- Código Procesal Civil: Artículo 442°, referido a los requisitos y contenido de la contestación de la demanda.
- Código Procesal Civil: Artículo 444°, referido a los anexos de la contestación de la demanda.
- Código Procesal Civil: Artículo 446°, referido a las excepciones proponibles.
- Código Procesal Civil: Artículo 478°, referido a los plazos en el proceso de conocimiento.

## 8. ANEXOS

456

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

Lima, veinticuatro de octubre  
de dos mil diecinueve.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha tres de abril de dos mil diecinueve<sup>1</sup>, interpuesto por [REDACTED] contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de marzo de dos mil diecinueve<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia apelada de fecha quince de junio de dos mil dieciocho<sup>3</sup>, que declaró fundada en parte la demanda de ineficacia de acto jurídico interpuesta por [REDACTED] con lo demás que contiene. Por lo que, deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387° y 388° del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.-** Previo al análisis de los requisitos antes mencionados, es necesario precisar que en la doctrina y en algunas legislaciones, se señalan como fines del recurso de casación los que resumidamente consignamos a continuación: i) Controlar la correcta observancia (correcta interpretación y aplicación) de la norma jurídica, lo que equivale a defender la Ley contra las arbitrariedades de los jueces en su aplicación (ejerce función nomofiláctica). ii) Uniformar la jurisprudencia, en el sentido de unificar criterios de decisión, por ejemplo, en la interpretación de normas, en la aplicación de determinadas normas, en supuestos fácticos análogos, etcétera (ejerce función uniformadora de las decisiones judiciales). iii) Controlar el correcto razonamiento jurídico-fáctico de los

<sup>1</sup> Ver fojas 435.

<sup>2</sup> Ver fojas 418.

<sup>3</sup> Ver fojas 303.

451

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

Jueces en la emisión de sus resoluciones, sobre la base de los hechos y el derecho que apliquen al caso (ejerce función contralora de logicidad). iv) Contribuye con una de las finalidades supremas del proceso en general, cual es, la de obtener justicia en el caso en concreto, cuando tiene que pronunciarse sobre el fondo de la controversia en sistemas como el nuestro, en el que tratándose del derecho material no cabe el reenvío de la causa (ejerce función dikelógica)<sup>4</sup>.

**TERCERO.-** Así también, es menester recalcar para los efectos del presente caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por las Cortes Superiores, en los casos previstos en la Ley, el que sólo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a la relación de hechos establecidos (el juicio de hecho) y el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. Se trata de una revisión de Derecho en que la apreciación probatoria queda excluida. La Corte Suprema en casación, no es tercera instancia<sup>5</sup>.

**CUARTO.-** En efecto, el artículo 388° del Código Procesal Civil regula como causales del recurso de casación la infracción normativa, y el apartamiento inmotivado del precedente judicial que tengan incidencia directa sobre el sentido de la decisión impugnada.

**QUINTO.-** El término "infracción" por su carácter genérico da flexibilidad a la Corte en la calificación y resolución de fondo del recurso; pero de acuerdo a la doctrina, solo habrá recurso de casación por infracción de la Ley cuando el fallo contenga: interpretación errónea, indebida aplicación e

<sup>4</sup> Carrión, J. (2012). Recurso de Casación en el Código Procesal Civil, Ed. Grijley, pág.9.

<sup>5</sup> Sánchez-Palacios P (2009). El recurso de casación civil, Ed. Jurista Editores, pág. 32.

450

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

inaplicación de las leyes y eso necesariamente debe explicarse en la fundamentación del recurso, para dar cumplimiento a la exigencia de claridad y precisión en la misma. Esto es importante para evitar que el debate en casación se desplace al terreno de los hechos<sup>6</sup>.

**SEXTO.-** Cuando se alude a la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial, debemos remitirnos a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 400° del Código Procesal Civil, que prescribe: *"la decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al Pleno Casatorio, constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificado por otro precedente"*.

**SÉTIMO.-** Respecto a los requisitos de admisibilidad descritos en el artículo 387° del Código Procesal Civil, se verifica que el recurrente ha interpuesto recurso de casación: i) Contra la sentencia de vista expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que como órgano jurisdiccional de segundo grado pone fin al proceso; ii) Ante el mismo órgano que emitió la resolución impugnada; iii) Dentro del plazo de diez días de notificado con la citada resolución, cuyo cargo de notificación obra a fojas cuatrocientos veintinueve y iv) Cumple con adjuntar el arancel judicial por interposición del citado recurso como se verifica a fojas cuatrocientos treinta y uno.

**OCTAVO.-** En lo referente a los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388° del Código Procesal Civil, se advierte que el casante cumple con lo establecido en el inciso 1); puesto que, impugnó la sentencia de primera instancia que le fue desfavorable a sus intereses.

<sup>6</sup> Loc.Cit

459

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

**NOVENO.-** Para establecer el cumplimiento de los incisos 2) y 3) del artículo 388° del Código Adjetivo, se debe señalar en qué consiste la infracción normativa. En ese sentido el impugnante invoca la siguiente causal casatoria:

1.- **Infracción normativa del artículo 2037° del Código Civil.** Argumenta que esta norma es aplicable al presente caso ante la inexistencia de un Registro de Poderes y Mandatos Unico. En efecto, indica que el poder otorgado por la actora al recurrente fue inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED] de la Oficina Registral de Arequipa, habiéndose celebrado la compraventa entre los demandados ante Notario Público de dicha ciudad, no apareciendo inscrita en la indicada partida registral a la fecha en que se realizó dicho acto jurídico, ninguna modificación, sustitución, menos de extinción del poder, por lo que la venta es válida y eficaz.

2.- **Infracción normativa del artículo 2038° del Código Civil.** Sostiene que la conclusión a la que arriba la Sala Revisora respecto a que la revocatoria de poder inscrita en la Partida Registral N° [REDACTED] de la Oficina Registral de Puno es suficiente para dejar sin efecto la inscripción del mismo poder en la Oficina Registral de Arequipa, es errada y es una aseveración contraria a las disposiciones de la norma denunciada, ya que de acuerdo con ella si la revocación no está inscrita en el lugar de celebración del acto no será oponible a quien adquiere derechos como consecuencia de dicho negocio, lo que denota que el Ad quem ha dejado de aplicar una norma pertinente al caso concreto.

3.- **Infracción normativa del artículo 2013° del Código Civil.** Expresa que esta norma no fue aplicada como sustento de la decisión de la Sala de Mérito; no tuvo en cuenta que por el principio de legitimación, el

460

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

contenido del asiento de la Partida Registral N° [REDACTED] de la Oficina Registral de Arequipa donde corría inscrito el poder para la venta del inmueble materia de litis, se presumía cierto y producía todos sus efectos, esto es, no había impedimento para que los demandados celebren el acto jurídico cuya ineficacia ha sido declarada al no haberse rectificado dicho asiento registral por las correspondientes instancias registrales.

**4.- Infracción normativa del artículo 2012° del Código Civil.** Refiere que la norma denunciada no es de aplicación a la controversia porque colisiona con las disposiciones del artículo 2038° del Código acotado y, es esta norma la pertinente para la resolución de la litis al constituir una excepción al citado artículo 2012°.

**5.- Infracción normativa del artículo 152° del Código Civil.** Sostiene que el Ad quem ha efectuado una interpretación errónea de dicho dispositivo legal, pues asevera que la toma de conocimiento de la revocatoria de poder inscrita en la Oficina Registral de Puno al amparo del artículo 2012° del Código acotado, es equiparable a la formalidad de la comunicación prevista en la norma denunciada, la que regula que para que una revocación de poder surta efectos respecto al apoderado, necesariamente le tiene que ser comunicada con independencia de su inscripción, no pudiendo ser sustituida por el conocimiento que se toma como consecuencia de ésta.

**6.- Infracción normativa del inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.** Alega que el Ad quem sustenta su decisión en normas impertinentes a la controversia, dejando de aplicar las pertinentes, lo que determina que la sentencia impugnada no esté

461

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

debidamente motivada, circunstancia que vulnera el derecho al debido proceso del recurrente.

**DÉCIMO.**- Al respecto debe precisarse lo siguiente:

a.- Esta Sala Suprema tiene establecido en múltiple y uniforme jurisprudencia que, *de conformidad con los artículos 2011° y 2012° del Código Civil y 31° y 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, no solo debe confrontar el tracto sucesivo de la partida registral en el que se practicará la inscripción, sino que además debe verificar las partidas de otros registros vinculados al acto materia de inscripción, a fin de otorgar seguridad jurídica a los derechos inscritos, proteger el tráfico y agilizar las transacciones inmobiliarias*<sup>7</sup>.

b.- En dicho orden, es del caso indicar que el numeral I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos recoge el principio de publicidad material, conforme al cual el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. Asimismo el contenido en las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. Igualmente, el numeral II del Título Preliminar del reglamento acotado, recoge el principio de publicidad formal, por el cual, se establece que toda persona accede al conocimiento efectivo de las partidas registrales, y en general a obtener información del archivo registral.

c.- De la base fáctica del proceso se advierte que, ha quedado determinado que la demandante otorgó poder por escritura pública el

<sup>7</sup> Entre otras, sentencia recalda en la Casación N° 2952 - 2012 Arequipa. Publicado en el Diario Oficial El Peruano el veinte de enero de dos mil catorce.

462

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

veintiuno de noviembre de dos mil a favor del recurrente, la que se inscribió en el Registro de Poderes y Mandatos de las Zonas Registrales de Puno y Arequipa; empero fue revocado el cinco de setiembre de dos mil doce, inscribiéndose la revocatoria el día seis del mismo mes y año, sólo en la partida registral N° [REDACTED] del mismo registro de la Zona Registral de Puno.

d.- Conforme con ello, las instancias de mérito, arribaron a la conclusión que en el caso de autos, estamos ante la figura del falso procurador, porque la venta realizada por el demandado a favor de su hija, la co demandada [REDACTED] con fecha seis de abril de dos mil quince, atribuyéndose la representación de la actora, es evidentemente ineficaz por ausencia de legitimación representativa, ya que como se ha indicado y fluye de los documentos que se han aportado al proceso como medios de prueba y que no han sido objeto de tacha alguna, el recurrente, si bien tuvo legitimación representativa en el pasado, dicha representación cesó en el momento en que su poderdante expresó su voluntad de revocar el poder que le confirió, registrando dicha revocatoria en los Registros Públicos.

e.- Como sustento de su decisión el Ad quem esgrimió, entre otros que el hecho de que la revocatoria se haya registrado en forma posterior en los Registros Públicos de Arequipa o que no haya sido observada la compraventa por el registrador, no varia la situación; pues, en el primer caso, con la sola inscripción de la revocatoria en los Registros Públicos de Puno, dicho acto se publicitó legalmente; y, la falta de observación del registrador, constituye una omisión del funcionario, que no genera derecho alguno a quien actuó de mala fe en perjuicio de su cónyuge.

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

f.- Finalmente, consideró como fundamento de decisión que en el caso específico de la citada codemandada, ésta tenía pleno conocimiento de que estaba contratando con su padre que carecía de facultades otorgadas por su madre, por el mérito del principio de publicidad registral, además, tratándose de sus padres conocía plenamente sus relaciones de marido y mujer, y, en un mínimo de diligencia pudo haber preguntado a su madre (ahora demandante) sobre la vigencia o no del poder que había otorgado tres años antes a su padre, lo que no ocurrió, por tanto, la presunción de buena fe que alega en el curso del proceso, carece de amparo.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Del examen de la fundamentación expuesta por el recurrente, se advierte que no satisface las exigencias de procedencia establecidas en los incisos 2), 3) y 4) del artículo 388° del Código Procesal Civil porque:

a.- La pretendida aplicación de los artículos 2037° y 2038° del Código Civil a la controversia, no incide en el sentido de lo resuelto por las instancias de mérito, pues no alterarían las decisiones adoptadas en autos, tanto más si las disposiciones del artículo 2038° del Código acotado no son excepciones al indicado principio de publicidad registral; por el contrario, éste conjuntamente con el de legalidad, rogación, buena fe, entre otros son pilares del Sistema Registral Peruano: Por consiguiente las denuncias a que se contraen los cargos 1) y 2) del noveno considerando devienen en improcedentes.

b.- Ocurre lo propio con las denuncias a que se contraen los cargos 3) y 4), porque el recurrente pretende la aplicación del principio de legitimación alegando hechos que estima probados y que no se condicen con la base fáctica del proceso; pues, si bien es cierto al momento de la celebración

464

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

del contrato de compraventa cuya ineficacia se ha declarado, no se había registrado en la Partida N° [REDACTED] de la Zona Registral de Arequipa, la aludida revocatoria del poder, también es verdad que ésta si estaba inscrita en la Partida N° [REDACTED] de la Zona Registral de Puno, por lo que en aplicación del principio de publicidad registral contenido en el artículo 2012° del Código Civil, las partes tenían conocimiento de la revocatoria del mandato, el que además es a nivel nacional. De manera que las partes estaban en aptitud, incluso, de informarse documentalmente, solicitando en cualquiera de las Oficinas de Registros Públicos un certificado de vigencia de poder, con el que se acredita que el poder otorgado, en este caso al vendedor, existe y es eficaz. Evidentemente, la venta celebrada por el impugnante a favor de su hija codemandada, se celebró sin poder alguno de su cónyuge, ahora demandante, de ahí que la compraventa celebrada es ineficaz conforme a lo previsto en el artículo 161° del Código Civil: *"El acto jurídico celebrado ... también es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene representación que se atribuye"*, que es uno de los supuestos de ausencia de legitimación representativa.

Ante lo expuesto, en cuanto a aplicación indebida del artículo 2012° del Código Civil, las aseveraciones en este extremo carecen de todo sustento.

c.- En cuanto a la infracción normativa del artículo 152° del Código Civil, es del caso indicar que conforme al segundo párrafo de dicha norma, *"la revocatoria de poder debe comunicarse a los terceros interesados no para que no surta efectos sino para poner a conocimiento de éstos que la misma se ha producido, siendo lo importante que la revocación se haga pública mediante un medio idóneo como es la inscripción en los Registros Públicos, en virtud a la presunción absoluta, en el sentido que todos conocen el contenido de las inscripciones, es decir la publicidad material*

465

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

(Artículo 2012 del Código Civil)<sup>8</sup>. Al respecto, del análisis de los fundamentos que sustentan la denuncia se verifica que carecen de base cierta, porque el recurrente no cumple con precisar cuál es la interpretación que corresponde al texto o espíritu del artículo 152° del Código Civil, lo que resulta indispensable en esta sede al no poderse sustituir la defensa técnica del impugnante o a éste mismo, además de no haberse expuesto este argumento en la instancia de mérito correspondiente; como ya lo ha señalado el Tribunal Registral, se ha cumplido conforme a lo previsto en el artículo 2012° del Código Civil sobre publicidad registral. En consecuencia, la denuncia a que se contrae el cargo identificado como 5), deviene en improcedente.

d.- Finalmente, se advierte que la resolución de vista impugnada se ha emitido en el marco del debido proceso, verificándose que contiene debida motivación en atención a las pretensiones formuladas por las partes y, a lo que es materia de controversia, al ser clara, objetiva y coherente; respetándose por tanto, los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado; por lo que, la denuncia contenida en el cargo 6) del noveno considerando también deber ser desestimada.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Acerca de la exigencia prevista en el inciso 4) del artículo 388° del Código acotado, el recurrente cumple con señalar su pedido casatorio como anulatorio y/o revocatorio de la sentencia de vista; lo que no es suficiente para amparar el recurso interpuesto debido a que los citados requisitos de procedencia son concurrentes. Por tanto, debe procederse conforme a lo establecido en el artículo 392° del Código Adjetivo Civil.

<sup>8</sup> Resolución del Tribunal Registral N° 1242 - 2009 - SUNARP - TR - L de fecha catorce de agosto de dos mil nueve.

466

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2138 - 2019  
AREQUIPA  
INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

Por los fundamentos expuestos y de conformidad con el artículo 392° del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fecha tres de abril de dos mil diecinueve, interpuesto por [REDACTED] contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas cuatrocientos dieciocho; **DISPUSIERON** la publicación del presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley, en los seguidos por [REDACTED] y los devolvieron. Integra esta Sala Suprema el Juez Supremo señor Ruidías Farfán por licencia del Juez Supremo señor Salazar Lizárraga. Interviniendo como ponente la señora Juez Suprema **Arriola Espino**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

RUIDÍAS FARFÁN

SE PUBLICÓ CONFORME A LEY

J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

26 SET. 2020

