

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

**SUMILLA:** El acto jurídico celebrado por el "falsus procurator" es ineficaz frente al falso representado, mas 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.

Lima, cinco de noviembre de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil ciento treinta y cinco guión dos mil trece, con su acompañado; en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de ineficacia de acto jurídico, la parte demandante ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha veintiuno de enero de dos mil trece, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el extremo que declara improcedente la restitución de la propiedad solicitada por el demandante.

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Según escrito de fojas ciento diez, **Nicéforo Alfredo Belzazurri Álvarez** interpone demanda de ineficacia de a acto jurídico contra **Edwin Alexander Aranda Abad y Nelly Libertad Salas Melo**, con la finalidad que se declare la ineficacia respecto a su persona de la compraventa celebrada por el demandado Aranda Abad (como supuesto apoderado del demandante) a favor de la demandada, respecto del inmueble consistente en el Jirón Huayna Cápac número mil cuatrocientos veintiuno del Distrito de Jesús María, contenida en la minuta de fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y siete y en la escritura pública de fecha ocho de agosto de dos mil

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

tres, así como su inscripción registral, solicitando además la restitución de la titularidad del bien y la inscripción de la sentencia en la partida registral del inmueble.

Como pretensión subordinada, solicita se declare la nulidad por causal de simulación absoluta de las declaraciones del demandado Aranda dando por cancelada la cuota inicial y el saldo del precio que obran en cláusula adicional en la referida escritura pública y, en consecuencia, se ordene a la codemandada Salas el pago del precio por el valor del inmueble.

El demandante fundamenta su pretensión en que como propietario del inmueble ubicado en el Jirón Huayna Cápac número mil cuatrocientos veintiuno del Distrito de Jesús María – Lima, otorgó poder al demandado Aranda para que efectúe la venta del inmueble. Dicho poder fue celebrado ante Notario de Sevilla – España el día diecisiete de setiembre de mil novecientos noventa y siete. Sin embargo, señala el actor que antes del otorgamiento del mandato, el codemandado Aranda, alegando un poder inexistente, ya había transferido la propiedad del inmueble a favor de la codemandada Salas Melo, a través del contrato de compraventa contenido en la minuta de fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y siete y escritura pública de ocho de agosto de dos mil tres, inscrita en la Partida N° 46949137 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Según escrito de fojas doscientos diez, la **codemandada Nelly Libertad Salas Melo** contesta la demanda argumentando que el demandante solicita se declare ineficaz respecto a él, el acto jurídico de compraventa celebrado por el apoderado, sin embargo, el actor omite mencionar que dicho bien fue vendido por él, personalmente, a través del contrato de promesa de compraventa de fecha nueve de agosto de mil novecientos ochenta y tres, por tanto, falta a la verdad al mencionar que recién en el año mil novecientos

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

noventa y siete decide vender el bien de su propiedad, pues, en el año mil novecientos ochenta y tres ya había sido vendido y que incluso recibió personalmente el pago y que además han existido procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria y resolución contractual en los que el demandante y su apoderado Aranda (hoy codemandado) reconocen la celebración del contrato de compraventa de fecha nueve de agosto de mil novecientos ochenta y tres.

Por otro lado, el codemandado Edwin Alexander Aranda Abad no ha cumplido con contestar la demanda dentro del término de ley, por lo que, mediante resolución número veintisiete de fecha veintisiete de marzo del año dos mil nueve se declaró su rebeldía.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Según consta de la resolución número quince de fecha veinte de noviembre de dos mil nueve, obrante a fojas trescientos doce, se establecieron los siguientes puntos controvertidos:

*Respecto a la pretensión principal*

- 1) Establecer si debe declararse ineficaz la minuta de compraventa de fecha veintidós de julio del año mil novecientos noventa y siete y la escritura pública de fecha ocho de agosto del año dos mil tres y su inscripción registral celebrada entre Edwin Alexander Aranda Abad en representación del demandante y Nelly Libertad Salas Melo, respecto al inmueble ubicado en Jirón Huayna Cápac número mil cuatrocientos veintiuno - Jesús María.
- 2) Determinar si el codemandado Aranda Abad tenía facultades para vender el inmueble señalado.
- 3) Determinar si el bien inmueble antes referido fue vendido por el demandante a la codemandada con fecha nueve de agosto del año mil novecientos ochenta y tres mediante un contrato de promesa de venta.

*Respecto a la pretensión subordinada*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

1) Determinar si debe declararse nulas las declaraciones del demandado Aranda Abad dando por canceladas la cuota inicial de trece mil ciento sesenta y seis dólares americanos con cincuenta y cuatro centavos y el saldo del precio por catorce mil ciento sesenta y seis dólares americanos con diez centavos, consignados en la minuta y su cláusula adicional que obra en la referida escritura, por la causal de simulación absoluta.

2) Determinar si debe declararse la resolución de contrato de compraventa contenido en la minuta y escritura pública referidas, restituyéndose la titularidad de dicho inmueble.

3) Determinar si la demandada Salas Melo canceló o no el precio de la compraventa de fecha veintidós de julio del año mil novecientos noventa y siete del inmueble materia de litis.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Luego del trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Séptimo Juzgado Civil de Lima, mediante resolución de fecha seis de marzo de dos mil doce, obrante a fojas seiscientos veinte, emitió sentencia declarando fundada en parte la demanda, y, en consecuencia se declara ineficaz respecto del demandante el acto jurídico de compraventa contenido en la minuta de fecha veintidós de julio de dos mil tres y escritura pública de fecha ocho de agosto de dos mil tres y, asimismo, declara infundada la demanda respecto a la nulidad del acto jurídico en cuanto a la declaración de cancelación del saldo del precio.

Menciona el A-Quo que de los expedientes acompañados sobre desalojo por ocupación precaria y rescisión de contratos se advierte que el demandante se comprometió a otorgar una escritura pública a favor de la demandada por la venta del inmueble litigioso, por lo que, en base a dichos actuados se puede establecer que en virtud de dicho acuerdo se otorgó la minuta de compraventa de fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y siete, sin embargo, a dicha fecha el emplazado Edwin Alexander Aranda Abad no

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

contaba con poder alguno para transferir la propiedad del bien, pues, el poder es posterior a la minuta y a la escritura pública correspondientes. En tal sentido, el acto jurídico de compraventa resulta ineficaz para el demandante.

Por otro lado, se desestima la pretensión de restitución de la titularidad del inmueble, porque el A-Quo refiere que el acto jurídico es ineficaz únicamente respecto al demandante y no es oponible frente a terceros.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante resolución de fecha veintiuno de enero de dos mil trece, de fojas setecientos veintinueve, confirma la apelada en el extremo que declara fundada la demanda de ineficacia de acto jurídico e integra la apelada declarando la improcedencia de la restitución de la propiedad del inmueble ubicado en el Jirón Huayna Cápac número mil cuatrocientos veintiuno – Jesús María, argumentando que a la fecha de celebración de la minuta de compraventa, esto es, al veintidós de julio de mil novecientos noventa y siete, al codemandado aún no se le había otorgado poder para actuar en nombre y representación del demandante, por lo que, es evidente la ausencia de legitimación representativa, acarreando que el acto jurídico resulte ineficaz en la esfera jurídica del representado, y no frente a terceros, de manera tal que para los demás, el acto jurídico de traslación de dominio es perfecto y no puede generar la restitución de la propiedad.

Por otro lado, la sentencia de vista revocó la sentencia de primera instancia en el extremo que declaró infundada la demanda respecto a la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha ocho de enero de dos mil tres consistente en la declaración de cancelación del precio del bien, y reformándola declararon que carece de objeto emitir pronunciamiento sobre el particular.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. Nº 1135-2013  
LIMA**

**RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, la parte demandante interpone recurso de casación mediante escrito de fojas setecientos ochenta y dos, únicamente en el extremo mediante el cual, integrando la apelada, se declara improcedente la solicitud de restitución de la propiedad del inmueble litigioso a favor del demandante.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veintiuno de mayo de dos mil trece declaró la procedencia del referido recurso por la causal de infracción normativa de **orden procesal** del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y de los artículos III del Título Preliminar, 50 inciso 6 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, y por la infracción normativa de **orden material** del artículo 161 del Código Civil.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario establecer que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si es que como consecuencia de haberse declarado la ineficacia del acto jurídico de compraventa celebrado por el falso procurador, corresponde ordenar la restitución de la propiedad de aquel bien objeto del acto ineficaz.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

1. Corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

2. Según se advierte del auto calificadorio de fecha tres de julio de dos mil trece, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por diversas causales, las cuales deben ser analizadas de manera independiente.

Cabe precisar que se denuncia la supuesta concurrencia de infracciones normativas de orden procesal y de orden material, por lo que, por estricto lógico, corresponde emitir pronunciamiento, en primer término, respecto a las primeras, toda vez que, de advertirse la existencia de algún defecto de orden procesal, el reenvío tendrá efectos subsanatorios, por tanto, no será posible emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas de orden material denunciadas.

En caso se desestimen las infracciones normativas procesales, se procederá a emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas materiales, siendo que, sin desconocer los fines del recurso de casación ni los fundamentos del recurso extraordinario, este Supremo Tribunal se encontrará legalmente facultado para realizar un análisis respecto a la pretensión postulada y a los juicios de valor emitidos tanto por el A-Quo como por el Ad-Quem en cuanto al fondo de la materia controvertida.

3. Del recurso de casación postulado, queda claro que únicamente será materia de análisis el extremo mediante el cual integrando la sentencia apelada, se declara improcedente la restitución de la propiedad a favor del demandante quien se ha visto afectado por la acción del demandado que, sin contar con facultades de representación, transfirió un bien de su propiedad. Se entiende que, el extremo de la sentencia mediante el cual se declaró fundada la pretensión de "*falsus procurator*" ha quedado ejecutoriada, por lo que, no compete a este Supremo Tribunal referirse al particular.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

4. En primer término, se denuncia la infracción normativa procesal al artículo 139 de la Constitución Política del Perú incisos 3 y 5 que prescribe que son principios y derechos de la función jurisdiccional: “3. *La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional*”, y, “5. *La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*”.

Se denuncia también la infracción al artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil que prescribe “*El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.*”

Asimismo, se denuncia infracción al artículo 50 inciso 6) del Código Procesal Civil que establece que son deberes de los jueces: “*Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de normas y el de congruencia.*”

Finalmente se menciona que existe infracción normativa al artículo 122 inciso 3 del mismo Código Adjetivo que prescribe que las resoluciones contienen: “*la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado*”.

5. Se advierte, por tanto, que el demandante denuncia defectos de motivación en la sentencia de vista en el extremo que se declara improcedente su pretensión de restitución de la propiedad del inmueble que fuera objeto de transferencia. En efecto, en el recurso de casación, el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

demandante menciona que el razonamiento jurisdiccional y la conclusión a la que se ha arribado carecen de lógica alguna pues contradicen el principio lógico de no contradicción porque se habría interpretado erróneamente el artículo 161 del Código Civil. Menciona el recurrente que, “ (...) *es ilógico y reprochable procesalmente, afirmar que el contrato es ineficaz para el falso representado y luego sostener que tal ineficacia no puede ser opuesta al tercero comprador, más si como en este caso se hace sin exponer razones lógicas para ello (...)*”

Según se advierte del texto transcrito y de la revisión del recurso postulado, el actor denuncia que se habría interpretado indebidamente una norma material y que, por tanto, el Ad Quem habría incurrido en un defecto de motivación por “*Falta de motivación interna del razonamiento por invalidez de una inferencia a partir de las premisas que se establecen previamente*”.

Además, el recurrente menciona que existen defectos de motivación porque el Ad Quem ha citado de manera sesgada una fuente doctrinaria respecto a la ineficacia de acto jurídico por “*falsus procurator*”.

Al respecto, cabe indicar que el derecho a motivación escrita de las resoluciones judiciales forma parte del conjunto de garantías que conforman el debido proceso e impone al órgano jurisdiccional la obligación de exponer los fundamentos jurídicos, lógicos y fácticos en los que se basó para tomar determinada decisión. La motivación de resoluciones judiciales constituye, por antonomasia, la manifestación *intraproceso* de un sistema democrático, pues, únicamente cuando se conozcan los fundamentos en los que se basa un Juez para emitir determinada decisión, será posible someter a la crítica dicho pronunciamiento y, si alguna de las partes se considera agraviado por la existencia de un error en la formación del razonamiento, podrá cuestionarlo a través de los medios impugnatorios determinados por ley, pues, de otro modo, no se podría contradecir aquello que no se conoce.

En el caso de autos, se denuncian defectos de motivación porque no se habría interpretado adecuadamente una norma de derecho material, sin

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

embargo, tal situación no constituye propiamente un defecto de motivación, pues, el órgano jurisdiccional ha cumplido con poner de manifiesto los fundamentos básicos del razonamiento que conllevó a la formación del juicio jurisdiccional. Ahora bien, el hecho que la decisión sea contraria a los intereses del recurrente o que éste no concuerde con los argumentos esbozados por el órgano jurisdiccional no implica la existencia de un defecto en la motivación, y, por tanto, no se verifica afectación al debido proceso. Asimismo, el órgano jurisdiccional es libre en la formación de su juicio jurisdiccional, por lo que, puede recurrir a cualquier fuente de derecho como la ley, la jurisprudencia o la doctrina. Por tanto el haber recurrido a la doctrina jurídica no implica haber incurrido en defecto de motivación.

En todo caso, la interpretación de la norma material será objeto de análisis en los fundamentos siguientes, atendiendo a que se ha denunciado también dicha infracción normativa, empero, la infracción normativa procesal debe ser desestimada.

6. En cuanto a la infracción normativa material denunciada, cabe mencionar que se denuncia infracción normativa del artículo 161 del Código Civil, a la letra prescribe que: *“El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a 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”*

Se ha determinado que en el presente caso, el demandado Aranda Abad celebró el acto jurídico de compraventa de fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y siete, respecto al inmueble de propiedad del demandante, sin contar aún con facultades expresas de representación, las cuales recién le fueron otorgadas a través de la Escritura Pública de fecha diecisiete de setiembre de mil novecientos noventa y siete. Queda claro así

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

que existe un falso representante y un falso representado, sin embargo, este hecho no es materia de cuestionamiento, sino únicamente **los efectos** que genera el acto jurídico celebrado por el "*falsus procurator*".

7. 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 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 sin representación o con defecto 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.

8. Queda claro que el acto jurídico del "*falsus procurator*" resulta ineficaz frente al falso representante como al falso representado. Sin embargo, el problema radica en cuanto a los efectos frente a terceros, para lo cual, como

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

ya se ha mencionado, cabe recordar que la norma es clara al precisar que estos actos jurídicos son ineficaces únicamente frente al falso representado y no frente a terceros.

Esta regla debe ser aplicada incluso al tercero que intervino en el acto jurídico, pues, el tercero puede obrar con desconocimiento del vicio de representación, máxime si nuestro ordenamiento jurídico no exige la inscripción registral de los poderes para actos de disposición, pues, según prescribe el artículo 156 del Código Civil, la única solemnidad para ejercer actos de disposición o gravámenes de bienes de propiedad del representado es que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública. En tal sentido, el tercero puede obrar de buena fe.

9. En el caso de autos, el demandante pretende que se le restituya la propiedad del inmueble enajenado por el *falsus procurator*, y más aún se le inscriba en el Registro correspondiente como propietario del bien transferido, sin embargo, es evidente que dicha pretensión es improcedente porque se estaría generando una oponibilidad *erga omnes* de la ineficacia declarada en el presente proceso, lo que es ajeno y contrario a la *ratio legis* del artículo 161 del Código Civil que, como ya se ha mencionado, prescribe que el acto es ineficaz únicamente frente al "falso representado".

De estimar la pretensión del demandante, se estaría rebasando el terreno de la ineficacia del acto jurídico e ingresando al campo de la nulidad del acto jurídico que, es oponible incluso frente a terceros.

10. Lo expuesto nos permite concluir que el recurso extraordinario de casación planteado por el demandado debe ser declarado infundado.

**V. DECISIÓN:**

Por las consideraciones anotadas, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

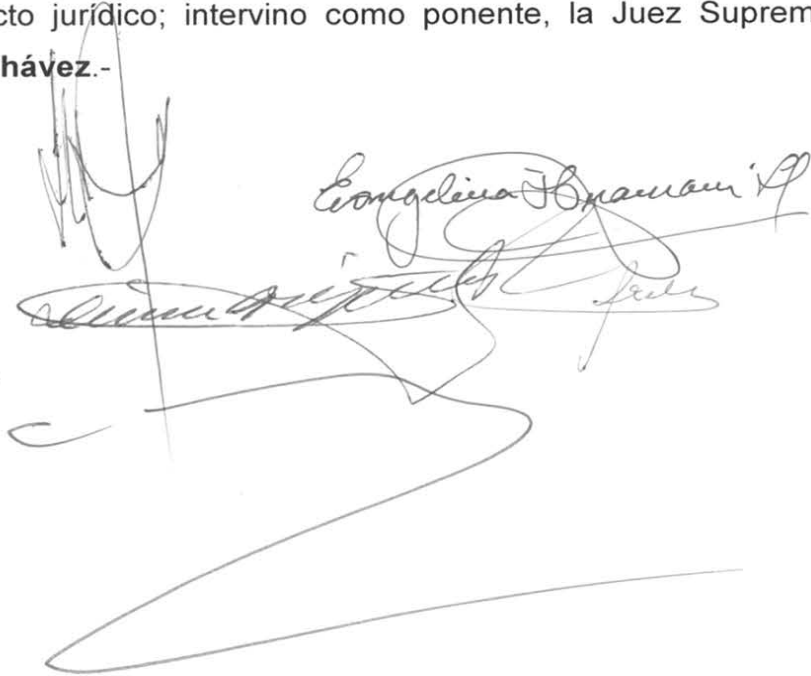
**SENTENCIA  
CAS. N° 1135-2013  
LIMA**

a) **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas setecientos ochenta y dos, interpuesto por Nicéforo Alfredo Belzuzarri Álvarez; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas setecientos veintinueve, de fecha veintiuno de enero de dos mil trece.

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Nicéforo Alfredo Belzuzarri Álvarez con Edwin Alexander Aranda Abad y otra, sobre nulidad de acto jurídico; intervino como ponente, la Juez Supremo señora **Rodríguez Chávez**.-

SS.

**ALMENARA BRYSON  
HUAMANÍ LLAMAS  
ESTRELLA CAMA  
RODRÍGUEZ CHÁVEZ  
CALDERÓN PUERTAS**



goc/igp

**SE PUBLICA CONFORME A LEY**  
**DR. STEFANO MOLARES INCISO**  
**SECRETARIO**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CORTE SUPREMA**  
13 ENE 2014