SENTENCIA
CASACIÓN N°17620 – 2015
ICA

SUMILLA: Se aplica debidamente el artículo 166 del Código Civil, cuando la anulabilidad del acto jurídico, está referida a una transferencia de un inmueble otorgado por el representante consigo mismo, facultad con la que no contaba; no resultando aplicable el artículo 161 del código acotado, toda vez, que no se discute la vigencia del poder o las facultades de representación, sino la transferencia de un bien.

Lima, quince de junio
del dos mil diecisiete.-

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

I.- VISTOS; con el acompañado; la causa diecisiete mil seiscientos veinte - dos mil quince; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, con los señores Jueces Supremos Walde Jáuregui - Presidente, Vinatea Medina, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I.1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el codemandado **Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación – BANMAT**, de fecha dieciocho de junio de dos mil quince, obrante a fojas trescientos treinta y cuatro, contra la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, dictada el veintisiete de mayo de dos mil quince, obrante a fojas trescientos cinco, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha veinticinco de marzo de dos mil quince, obrante a fojas doscientos cuarenta y cinco, que declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia se declara nulo el acto jurídico contenido en el documento privado de inscripción de titularidad registral y se ordena la cancelación registral del Asiento N°C00006 de la Partida N° 11014396 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ica.

SENTENCIA
CASACIÓN N°17620 – 2015
ICA

I.2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante Resolución Suprema de fecha veintidós de junio de dos mil dieciséis corriente a fojas ciento cincuenta y dos del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró PROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por el codemandado Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación - BANMAT, por las siguientes causales:

1. **Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 166 del Código Civil**; sostiene esencialmente que, según los hechos el acto jurídico demandado es ineficaz, porque la representación del representante ya había vencido, no encontrándose incurso dicho acto jurídico celebrado por el representante consigo mismo dentro de ninguna de las causales de anulabilidad contenidas en el artículo 221 y 166 del Código Civil.

2. **Infracción normativa por inaplicación del artículo 161 del Código Civil**; alegando esencialmente que, si el sustento de la sentencia fue que el Banco de Materiales ya no tenía poder para realizar el acto jurídico consigo mismo en el año dos mil diez, por haber vencido el que tenía, cómo puede declararse fundada la demanda en una norma de derecho material contenida en el artículo 166 del Código Civil, si el hecho fáctico alegado por el demandante, que fuera recogido por el Juzgado, encaja en una representación directa sin poder celebrado por una persona que no tiene la representación que se le atribuye porque el que tenía ya había fenecido, circunstancia que fuera alegada también por la demandante en su petitorio de demanda.

II.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: Antecedentes.

1.1. Con fecha trece de julio de dos mil doce, la demandante Ecotecho Sociedad Anónima Cerrada, interpone demanda, solicitando, lo siguiente:

Pretensión Principal: La anulabilidad del Acto jurídico contenido en el "*Documento Privado de Inscripción de Titularidad Registral*" otorgado unilateralmente por el Banco Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación - BANMAT de Materiales bajo firma legalizada de fecha dieciséis de octubre de dos mil diez, documento que corre enlegajado en el título Archivado N° 24086 de fecha cuatro de noviembre de dos mil diez, en donde se ha inscrito la traslación de dominio tal como se publicita en el Asiento C00006 de la Partida Electrónica N° 1101439 6 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficia Registral N° XI de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - Sunarp, cuya inscripción contó con la complicidad de los Registros Públicos de Ica.

Pretensiones accesorias: 1. La cancelación del Asiento Registral N° C00006 de la Partida Electrónica N° 11014396 que vi ene de la Ficha N° 022291 CU 010101 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ica, inscrito en mérito al Título Archivado N° 24086 de fecha cuatro de noviembre de dos mil diez, el cual contiene enlegajelado el "documento privado de inscripción de titularidad registral" del cual se está pidiendo su declaración judicial de invalidez; y, 2. El pago de mil Unidades de Referencia Procesal (1000 URP) que deberán abonar los demandados en forma solidaria, por concepto de daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual.

1.2. Mediante escrito del veintiocho de setiembre de dos mil doce, el codemandado, obrante a fojas ochenta y ocho, el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación - BANMAT contesta la demanda, negándola y contradiciéndola, solicitando que la misma sea declarada improcedente, argumentando que la demanda resulta incongruente e incoherente por cuanto doctrinaria y legislativamente, la invalidez y la anulabilidad son dos conceptos jurídicos distintos e implicantes entre sí, es decir, si el acto es materia de invalidez no podría ser objeto de anulabilidad y viceversa; el demandante sostiene que los poderes otorgados al representante del BANMAT para poder

llevar a cabo el acto jurídico eran insuficientes y no establecían literalmente tal o cual situación, es decir, estaríamos ante el hecho de lo que en doctrina se conoce como un "Falso Procurador"; no puede establecerse la ineficacia del negocio jurídico celebrado por el representante con el tercero en los casos que este último no haya tenido conocimiento del interés del representado pues, como se ha sostenido, el Código Civil adopta fundamentalmente la tesis de la autonomía del poder respecto del negocio de gestión.

1.3. Por medio de la resolución número ocho del veintiuno de diciembre de dos mil doce, se declaró la rebeldía de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp.

1.4. Luego del trámite procesal pertinente, el Juzgado de origen emite sentencia, el veinte de junio de dos mil catorce, declarando fundada la demanda, la misma que al ser apelada fue declarada nula a través de la sentencia de vista del veintiuno de noviembre de dos mil catorce, debiendo emitirse un nuevo pronunciamiento; así, en cumplimiento a aquel mandato, surge la nueva sentencia dictada el veinticinco de marzo de dos mil quince, declarando **fundada en parte** la demanda, argumentando que, se advierte de la copia certificada del Acta de Delegación de Poderes, que en ninguna de sus cláusulas se ha establecido la transferencia de propiedad a favor de BANMAT, mas sí se ha dejado establecido en su cláusula primera que, se le autoriza para que suscriba cualquier otro instrumento que fuere necesario para la formalización del Proyecto de Vivienda Básica denominado "La Planicie de Huacachina" que es de propiedad y que promueve Ecotecho Sociedad Anónima Cerrada, siendo claro el tenor de la delegación de poderes, no denotándose ni tácita ni expresamente el deseo o la intención de transferir la propiedad, más aun, en su cláusula segunda se deja establecida la duración de la delegación de poderes remitiéndose al artículo 153 del Código Civil el cual prescribe que no puede exceder de un año, el cual venció el veinte de octubre de dos mil siete; respecto al documento privado de inscripción de titularidad Registral erróneamente se le ha dado valor como si las facultades contenidas en la cláusula primera del Acta de Delegación de Poderes facultase a la transferencia del bien, utilizando un razonamiento

errado la Oficina Registral de Ica, ya que el otorgamiento de facultades suponía expresamente para los actos allí indicados, lo cual no implicaba transferencia alguna del derecho de propiedad; asimismo, la norma exige que el poder para disponer o gravar bienes sea otorgado por escritura pública, lo mismo que para bienes muebles o inmuebles, y de otro lado conforme se advierte de lo estipulado en la cláusula segunda, el Poder irrevocable tiene una vigencia de un año; por lo que al haberse inscrito la transferencia de propiedad sin tener en cuenta que no contaba con las facultades correspondientes el transferente así como que dicho poder ya había caducado, ha actuado con negligencia en el desempeño de sus funciones.

1.5. Mediante sentencia de vista, la Sala Superior confirma la sentencia de primera instancia; fundamentando que, de la verificación del poder otorgado a Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación - BANMAT, no consta que Ecotecho Sociedad Anónima Cerrada le haya autorizado a para auto transferirse la propiedad del predio a título gratuito; pues el poder fue otorgado para lo específicamente detallado en la primera cláusula, con la finalidad de "formalizar administrativa y registralmente" el proyecto de vivienda acordado entre ambas partes; además, que no acreditó cómo esa transferencia pudo facilitar la aludida formalización administrativa; de otro lado, en la contestación de la demanda los argumentos estaban dirigidos a cuestionar la conexión lógica que existiría entre los hechos y el petitorio, pues considera que están referidos a una de ineficacia y no de anulabilidad; el poder otorgado por Ecotecho Sociedad Anónima Cerrada, inscrito en Registros Públicos, no le confiere poder al Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación - BANMAT para disponer de la propiedad ubicada en el lote 3, lote 4ª y bienes comunes; por tanto, el citado Banco no tenía poder para transferirse la propiedad del demandante, menos a título gratuito; las partes hacen constar que el poder mantendrá su vigencia por el plazo dispuesto en el 153 del Código Civil, que prescribe que no puede ser mayor de un año, en caso sea irrevocable, que es el caso, dado que no se establece un plazo; entonces, al haber sido inscrito el poder el treinta y uno de octubre de dos mil seis, el mismo vencía el treinta y uno

de octubre de dos mil siete, sin embargo, el banco alegando la vigencia del citado poder se transfiere la propiedad el dieciséis de octubre de dos mil diez.

SEGUNDO: En cuanto a la Anulabilidad del Acto Jurídico, Juan Espinoza Espinoza[1], señala: *"La anulabilidad es un supuesto específico de la categoría de la invalidez que, no obstante el acto cuente con todos sus elementos esenciales, se configura un vicio de la voluntad. El negocio anulable es aquel que tiene todos los aspectos de su estructura y su contenido es perfectamente lícito, solo que tiene un vicio estructural en su conformación. Se sostiene que la anulabilidad es un mecanismo de protección jurídica para cautelar la libertad y el conocimiento de una parte que participó en la celebración del contrato en situación de disminución de su voluntad"*.

INFRACCIÓN NORMATIVA POR APLICACIÓN INDEBIDA DEL ARTÍCULO 166 DEL CÓDIGO CIVIL

TERCERO: Respecto de la causal invocada, el artículo 166 del Código Civil señala: *"Es anulable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, a menos que la ley lo permita, que el representado lo hubiese autorizado específicamente, o que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses. El ejercicio de la acción le corresponde al representado"*.

CUARTO: Se advierte que en el caso que nos ocupa, la recurrente justifica su infracción normativa manifestando que el acto jurídico demandado sería ineficaz debido a que el poder de representación de la demandada ya había vencido, por lo que no se encontraría incurso el acto jurídico cuestionado, celebrado consigo mismo, en causal de anulabilidad contenida en el artículo 221 y 166 del Código Civil; respecto de la indebida aplicación de esta última norma, manifiesta, también que la parte demandante fundó su demanda en base a argumentos que

[1] ESPINOZA ESPINOZA, Juan, "*La Invalidez e Ineficacia del Acto Jurídico en la Jurisprudencia*", Dialogo con la Jurisprudencia – Gaceta, p. 65.

actualmente no se encuentran aceptados por la jurisprudencia, pues aquella ha ido evolucionando para dar pasos a postulados más aceptados en doctrina, en donde ya no se discute la anulabilidad sino la ineficacia; asimismo, que el petitorio se enfoca primordialmente en el exceso a las facultades conferidas al demandado, así como la falta de vigencia del poder otorgado que tendría amparo legal en el artículo 161 del Código Civil.

QUINTO: Al respecto, conviene mencionar lo sucedido en el presente caso, así, en el último párrafo de la Cuarta Cláusula del Acta de Delegación de Poderes del diecinueve de octubre de dos mil seis, (inscrita en la Partida N° 11009428 de la Zona Registral N° XI Sede Ica) se menciona que la demandante otorga poder – a favor del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación – con el fin de facilitar la formalización administrativa y registral del Proyecto de Vivienda Básica denominado “La Planicie de Huacachina”; por su parte, en la Quinta Cláusula se autoriza a la recurrente a firmar los documentos descritos en la cláusula primera, incluyendo la posibilidad que se otorguen a nombre de la misma representante demandada, conforme lo dispone el artículo 166 del Código Civil. En base a ello, en el año dos mil diez, la recurrente solicitó la inscripción a título gratuito de la transferencia de propiedad del predio denominado Lote 3, Lote 4A y Bienes Comunes, con Unidad Catastral N° 11931, ubicado en distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Ficha N° 022291/010101, continuada en la Partida Electrónica N° 11014396 del Registros de Predios de Ica; inmueble que es el mismo que aparece descrito en el Acta de Delegación de Poderes.

SEXTO: Entonces, de lo indicado anteriormente se puede desprender que la pretensión de anulabilidad de acto jurídico estaba referida a que si BANMAT estaba facultado para efectuarse una transferencia consigo mismo a título gratuito del inmueble que se encontraba inscrito a nombre de la demandante Ecotecho Sociedad Anónima Cerrada; además, se debe indicar que, cuando se interpuso el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, recién manifestó el demandado que aquella transferencia era para facilitar la formalización administrativa y registral del proyecto de vivienda, antes aludido.

SÉPTIMO: Por tanto, acerca de la aplicación indebida del artículo 166 del Código Civil, no se observa que el Colegiado Superior se haya equivocado al aplicar e interpretar el citado artículo, pues, como lo menciona en la sentencia recurrida, el poder que se le otorgó al Banco de Materiales fue otorgado e inscrito en octubre de dos mil seis, el cual vencía en octubre de dos mil siete, **pero**, indebidamente la recurrente amparándose en aquel poder, se transfirió el inmueble de la demandante, en el año dos mil diez, el mismo que estaba destinado para un proyecto de vivienda; por ende y tal como lo establece la aludida norma, es anulable el acto jurídico que concluya consigo mismo; esto es, la norma en comento sirvió para resolver el presente caso, por lo que su aplicación termina siendo justificada, ello atendiendo a los hechos invocados por la actora y lo sucedido con el aludido inmueble, razón por la cual, la infracción normativa planteada merece ser declarada ***infundada*****.**

INFRACCIÓN NORMATIVA POR INAPLICACIÓN DEL ARTÍCULO 161 DEL CÓDIGO CIVIL

OCTAVO: En cuanto al artículo 161 del Código Civil, sobre **Ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades**, esta norma precisa: *"El acto jurídico celebrado por el representante, dentro de los límites de las facultades que se le haya conferido, produce efecto directamente respecto del representado"*.

NOVENO: Al respecto, la recurrente manifiesta que la sentencia de vista habría inaplicado aquel artículo, toda vez que, en el presente proceso lo que se discute es la representación a favor de la recurrente, facultad de la cual ya no contaba en el año dos mil diez, como para poder realizar el acto jurídico materia de cuestionamiento en la demanda; así, considera que, aquello debió tener en cuenta la Sala de mérito, precisando que la nulidad y la ineficacia de un acto jurídico son categorías jurídicas distintas en cuanto a sus efectos.

DÉCIMO: Por consiguiente, acerca de la aplicación del artículo 161 del Código Civil que alude la parte recurrente, este Tribunal Supremo considera que la

misma no resulta aplicable al caso de autos, toda vez que, lo que se cuestiona en el presente proceso, no es la vigencia del poder otorgado al Banco de Materiales, sino que, el mencionado poder fue otorgado para facilitar la viabilidad del proyecto de vivienda, pero, en ningún momento fue dado para que el citado banco transfiera la propiedad de un inmueble a su favor, que como se ha señalado, estaba destinado específicamente para desarrollar proyecto inmobiliario; por ende, de lo acabado de argumentar, se desprende con claridad que la infracción normativa acerca de la aplicación del artículo 161 citado, no merece ser amparada, ya que estamos ante una pretensión donde se discutió la trasferencia e inscripción de un inmueble a favor de BANMAT realizada consigo mismo y no estamos ante un caso de exceso de facultades conferidas al representante.

DÉCIMO PRIMERO: Siendo esto así, se observa que en la sentencia de vista se aplicó correctamente el artículo 166 del Código Civil, toda vez que la anulabilidad del acto jurídico planteado, está referida a una transferencia de un inmueble consigo mismo por parte de la recurrente, facultad con la que no contaba; no resultando aplicable el artículo 161 del Código acotado, toda vez, que no estamos ante una discusión sobre la vigencia del poder o el exceso de las facultades del representante, sino sobre la aludida transferencia; por lo que el recurso de casación planteado debe declararse ***infundado*****.**

III.- DECISIÓN

Por estas consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación - BANMAT, de fecha dieciocho de junio de dos mil quince, obrante a fojas trescientos treinta y cuatro; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista del veintisiete de mayo de dos mil quince, obrante a fojas trescientos cinco; en los seguidos por Ecotecho Sociedad Anónima Cerrada contra del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación - Banmat y otra, sobre Anulabilidad de Acto Jurídico y otros; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a

ley; y *los devolvieron*. **Interviene como Juez Supremo Ponente el señor Ramiro Bustamante Zegarra.-**

S.S.

WALDE JÁUREGUI

VINATEA MEDINA

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

BUSTAMANTE ZEGARRA

Rpt/kly