

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

**CASACION Nº 4217 - 2009
LIMA**

Lima, siete de octubre de dos mil diez.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número cuatro mil doscientos diecisiete – dos mil nueve en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por Majih Import Sociedad Anónima, contra la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y nueve, su fecha siete de agosto de dos mil ocho, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada contenida en la resolución número diecisiete de fojas doscientos seis, su fecha cinco de diciembre de dos mil siete, que declaró infundada la demanda de ineficacia de acto jurídico.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES HA SIDO DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Mediante resolución de fecha cuatro de diciembre de dos mil nueve, se ha declarado la procedencia del recurso de casación por las siguientes infracciones normativas: **a) sustantiva de los artículos 140 inciso 4 y 161 del Código Civil**, refiriendo que el contrato de compra-venta cuando está relacionado a los activos de una sociedad comercial, de acuerdo al artículo 115 inciso 5 de la Ley General de Sociedades, debe ser acordado en una junta general de accionista señalándose indubitadamente el tipo de bien que se pretende gravar; en el presente caso, el Juez ni la Sala Superior han valorado medio probatorio de valuación del bien, con el cual se acredita el valor real del inmueble materia de litis presentado por la recurrente; tampoco toma en cuenta la notoria desproporción entre el valor del inmueble y lo pagado, que

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

**CASACION Nº 4217 - 2009
LIMA**

configura el supuesto de lesión a que se refiere el artículo 1447 y siguientes del Código Civil; y, **b) procesal del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, artículos 57 y 123 de la Ley de Notariado y del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política**, indicando que no se puede admitir subjetivamente que se trate de un error material, sino más bien de una acción concertada de los demandados en complicidad con el funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Añade que no se ha compulsado los fundamentos de hecho, los medios probatorios y las normas de derecho fundamental como se desprende de la resolución recurrida, vulnerándose el derecho al debido proceso. La sentencia no ha valorado los elemento sustantivos de la demanda para establecer la eficacia o ineficacia del acto jurídico, si ha existido manifestación de voluntad, el cual es requisito indispensable para la validez del acto jurídico.

3. CONSIDERANDO:

Primero: que, emitiendo pronunciamiento respecto a la infracción normativa del artículo 139º inciso 3) de la Constitución Política del Estado, debe indicarse que dicho dispositivo comprende, entre otros, el derecho de obtener una resolución fundada en derecho y exige que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, en concordancia con el artículo 139º inciso 5) de la Constitución, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 122º inciso 3) del Código Procesal Civil y el artículo 12º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Si bien en el presente caso se ha declarado la procedencia del recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal, se aprecia de autos que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para desestimar la demanda, argumentos que si bien son

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

**CASACION Nº 4217 - 2009
LIMA**

contrarios a lo alegado por el demandante, deben analizarse a través de la causal de infracción normativa material.

Tercero: que, en cuanto a la causal *in iudicando*, es menester precisar que el presente proceso versa sobre “ineficacia de acto jurídico”, consecuentemente se declare la ineficacia del Contrato de Compra Venta de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y siete, celebrado entre la sucesión intestada de Hugo Cirilo Benavente Ramírez como vendedor y Nuevo Mundo Leasing S.A., en su calidad de comprador, del inmueble ubicado en la Avenida Javier Prado Este N° 408-410, San Isidro, de propiedad de la demandante Majih Import S.A. por considerar que: *i)* se ha vulnerado el artículo 57 de la Ley del Notariado, al no haberse insertado el acta de fecha veintiséis de junio de mil novecientos noventa y siete, *ii)* el señor Hugo Cirilo Benavente Ramírez no contaba con poder suficiente para disponer del bien inmueble materia de la demanda; y, *iii)* la falta de manifestación de voluntad del agente, en tanto el acto jurídico que se ha celebrado ha sido realizado por persona que no tiene la representación que se irroga.

Cuarto: que, la recurrente al sustentar la causal referida a la infracción normativa de los artículos 57 y 123 de la Ley del Notariado –Decreto Ley 26002, alega que toda Escritura Publica debe contener los documentos que los comparecientes solicitan su inserción, por lo que en el caso de autos al no anexarse a dicha escritura el acta que solicitó en su oportunidad, dicho acto es nulo, conllevando a la ineficacia del acto jurídico, al incumplirse la formalidad *ad solemnitatem*.

Quinto: que, el artículo 57 de la Ley del Notario prescribe: “*El cuerpo de la escritura contendrá: a) La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente; b) Los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción; c) Los documentos que los comparecientes soliciten su inserción; d) Los documentos que por disposición legal sean exigibles; y, e) Otros documentos que el notario*

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

**CASACION Nº 4217 - 2009
LIMA**

considere convenientes.”; a su vez el artículo 123 señala: “Son nulos los instrumentos públicos notariales cuando se infrinjan las disposiciones de orden público sobre la materia, contenidas en la presente ley.”

Sexto: que, si bien es cierto la Ley de Notariado en su artículo 123, sanciona con nulidad los instrumentos públicos notariales, cuando se infrinjan las disposiciones establecidas en citada la Ley, también lo es que dicha nulidad no alcanza al acto jurídico, el cual se encuentra contenido en la Escritura Pública de Compra Venta, puesto que no debe confundirse el acto jurídico con el documento que sirve para probarlo, conforme lo señala el artículo 225 del Código Civil, más aun, si la Ley no ha impuesto formalidad alguna para la celebración del contrato de compra venta y que este pueda ser admitido como válido; por lo que tampoco se ha incurrido en infracción normativa del artículo 140 inciso 4 del Código Civil, consideraciones por las cuales este agravio es infundado.

Séptimo: que, en relación a la infracción normativa del artículo 161 del Código Civil, debe indicarse que el señala: *“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.”*

Octavo: que, el citado artículo 161 del Código Sustantivo, regula los supuestos de exceso de representación o ausencia de la misma, estableciendo que el acto jurídico celebrado por el representante, excediendo los límites de las facultades que se le hubiera conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros; en ese mismo sentido señala que también es ineficaz ante el supuesto representado el

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

**CASACION Nº 4217 - 2009
LIMA**

acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.

Noveno: que, por su parte el artículo 13 de la Ley General de Sociedades -Ley 26887- regula para el caso de las sociedades los actos que no obligan a la misma, estableciendo que quienes no están autorizados para ejercer la representación de la sociedad no la obligan con sus actos, aunque los celebren a nombre de ella.

Décimo: que, en materia de la teoría general del acto jurídico debe distinguirse la ineficacia en sentido lato de las causas que la motivan; de tal manera que la primera de ellas es entendida como las diversas hipótesis en las cuales el negocio no produce efectos jurídicos (Renato Socognamiglio: "Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico", Editora Jurídica Grijley, Primera Edición, noviembre - mil novecientos noventa y cuatro, página cuatrocientos veintiuno). En ese sentido, la ineficacia es la carencia de efectos normales con motivo de la celebración de un acto jurídico, esto es, cuando el negocio jurídico no produce efectos jurídicos, lo cual puede obedecer a diversas causas, como el caso en que el negocio jurídico sea inválido, que se encuentre sujeto a una condición suspensiva, que sea resuelto u otra causa que no le permita producir efectos jurídicos o que impidan o extingan los mismos.

Undécimo: que, la invalidez del acto jurídico conlleva a la ineficacia del mismo por razones estructurales que obedecen al contenido mismo del negocio, ya sea por la falta de un requisito de validez del acto jurídico a que se refiere el artículo 140 del Código Civil o por la contravención de una norma imperativa, o por la existencia de un vicio de la voluntad u otra circunstancia que vicia el negocio; sancionándose en el primer caso con la nulidad del acto jurídico, según lo prescribe el artículo 219 del Código Civil, y en el segundo caso con la anulabilidad del mismo, conforme al artículo 221 del citado Código, situación que requiere ser declarada judicialmente, como lo prevé el artículo 222 del referido Código.

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

**CASACION N° 4217 - 2009
LIMA**

Duodécimo: que, el supuesto de exceso de representación o ausencia de la misma no puede considerarse como un caso de invalidez del acto jurídico, porque no afecta la estructura misma del negocio, sino que se trata de un acto ineficaz que no produce efectos en relación al representado, porque el representante se ha excedido en su representación o simplemente no existe poder; constituyendo este caso un supuesto especial de ineficacia del acto jurídico.

Décimo Tercero: que, teniendo en cuenta la diferencia expresada anteriormente, el acto jurídico celebrado por el representante excediendo su poder o cuando no exista el mismo, puede conllevar a la ratificación del acto jurídico por el representado, conforme al artículo 162 del Código Civil,

Décimo Cuarto: que, en ese sentido, en el caso de autos se encuentra acreditado que Hugo Benavente Ramírez no tenía poder suficiente para disponer del inmueble sub litis, conforme se advierte del Acta de fecha veintiséis de junio de mil novecientos noventa y siete que obra a fojas cuarenta y seis y cuarenta y siete del Libro de Actas de Junta General, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto por el artículo 161 del Código Civil, y si bien existe un Acta que obra a fojas cuarenta y ocho y cuarenta y nueve del Libro de Actas, la misma de fecha anterior, esto es el veintiséis de junio de mil novecientos noventa y seis, siendo así al haberse excedido en sus facultades el demandado, el contrato de compra venta de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y siete es ineficaz, debiendo ser declarado por esta Sala Suprema, así como la Anotación Registral contenida en el Asiento 3C de la Ficha N° 1643545 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, consideraciones por las cuales debe ampararse este extremo del recurso de casación.

4. DECISION:

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el

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

**CASACION N° 4217 - 2009
LIMA**

recurso de casación interpuesto por la demandante Majih Import S.A., a fojas doscientos noventa y uno; en consecuencia, **REVOCARON** la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y nueve, su fecha siete de agosto de dos mil ocho, que declara **infundada** la demanda; y, **REFORMANDOLA** la declararon **FUNDADA**; en consecuencia declararon ineficaz del contrato de compra venta de fecha siete de julio de dos mil siete, dejándose sin efecto la anotación registral contenida en el Asiento 3C de la Ficha N° 1643545 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en los seguidos contra Nuevo Mundo Leasing S.A., y otros sobre ineficacia de acto jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; intervino como Ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.-

SS.

ALMENARA BRYSON

LEON RAMIREZ

VINATEA MEDINA

ALVAREZ LOPEZ

VALCARCEL SALDAÑA

Rro.