

Los contratos de compraventa celebrados por el falso procurador, ¿ineficaces o nulos?

Are sales contracts concluded with direct representation without power, ineffective or void?

Boris Anderson Serrano Hernández*¹

Universidad Señor de Sipán (Lambayeque, Perú)
shernandezboris@uss.edu.pe
<https://orcid.org/0009-0005-8696-8104>

Recibido: 22/03/2024

Aprobado: 14/06/2024

Publicación online: 05/07/2024

Zenia Lizbeth Loayza Berrocal¹

Universidad Señor de Sipán (Lambayeque, Perú)
lberrocalzenial@uss.edu.pe
<https://orcid.org/0009-0006-1156-2211>

*Autor correspondiente

¹ Maestrante en Derecho Civil y Procesal Civil.

² Doctora en Ciencias Pedagógicas y Licenciada en Derecho.

Jorge José Higinio Casas¹

Universidad Señor de Sipán (Lambayeque, Perú)
hcasasjorgejose@uss.edu.pe
<https://orcid.org/0009-0002-5159-1018>

Xiomara Cabrera Cabrera²

Universidad Señor de Sipán (Lambayeque, Perú)
xiomarcabreraca@uss.edu.pe
<https://orcid.org/0000-0002-4783-0277>



Cómo citar este trabajo

Serrano Hernández, B. A., Loayza Berrocal, Z. L., Higinio Casas, J. J. y Cabrera Cabrera, X. (2024). Los contratos de compraventa celebrados por el falso procurador, ¿ineficaces o nulos? *Chornancap Revista Jurídica*, 2(1), 31-42.
<https://doi.org/10.61542/rjch.71>

RESUMEN

La investigación precisa determinar, si se viene realizando una correcta interpretación del artículo 161 del Código Civil, respecto de la responsabilidad que surge en aquellos actos de compraventa realizados por un falso procurador, ya que actualmente se vienen evidenciando múltiples casos mediante los cuales, personas sin escrúpulos se valen de un poder de representación que no ostentan para estafar y perjudicar a personas

de buena fe que adquieren propiedades a título oneroso, con el único fin de enriquecerse a las expensas de los demás, en el Perú existen casos con falsa representación donde las personas son despojados de su propiedad al querer hacer una realidad su sueño de ser propietarios de una casa. Para este trabajo se analizaron variables conceptuales relacionadas a la representación y al falso procurador, valiéndonos de doctrina y jurisprudencia para un mejor entender de los criterios utilizados en nuestro país para la solución de este conflicto. Se planteó como objetivo, determinar criterios doctrinales y jurisprudenciales de interpretación respecto del artículo 161 del Código Civil, que coadyuve a confrontar la venta ilegal de propiedades inmuebles por parte de falsos procuradores. Por ello, se analiza el ordenamiento jurídico peruano si la normativa relacionada al tema, en la actualidad tiene una relevancia jurídica sobre la representativa del falso representante celebrado mediante un contrato en nombre del falso representado, pueda ser ineficaz y nulo que atribuye la responsabilidad al representado. La investigación es cualitativa, considerándose la revisión de revistas indexadas, diarios, tesis de pregrado y posgrado, libros, entre otros.

Palabras clave: Nulidad, Ineficacia, Falso Procurador, Legitimación, Compraventa.

ABSTRACT

The investigation needs to determine if a correct interpretation of article 161 of the Civil Code is being carried out, regarding the responsibility that arises in those acts of sale carried out by a false attorney, since currently multiple cases are being evidenced through which, people without scruples use a power of representation that they do not hold to defraud and harm people in good faith who acquire properties for consideration, with the sole purpose of enriching themselves at the expense of others, in Peru there are cases of false representation where People are stripped of their property when they want to make their dream of owning a home a reality. For this work, conceptual variables related to representation and the false attorney were analyzed, using doctrine and jurisprudence to better understand the criteria used in our country to resolve this conflict. The objective was to determine doctrinal and jurisprudential criteria for interpretation regarding article 161 of the Civil Code, which helps confront the illegal sale of real estate properties by false attorneys. For this reason, the Peruvian legal system is analyzed if the regulations related to the subject, currently having legal relevance on the representation of the false representative entered into through a contract in the name of the false representative, may be ineffective and void, which attributes responsibility to the represented party. The research is qualitative, considering the review of indexed magazines, newspapers, undergraduate and graduate theses, books, among others.

Keywords: Nullity, Invalidity, Unauthorized agent, Standing, Sale and purchase agreement.

Introducción

La actualidad de Perú viene exhibiendo múltiples casos en los que se usa la figura de la representación como medio para la realización de actos que van en contra de la ley y de las buenas costumbres. El más claro ejemplo de esta situación es la generada por el *falsus procurator* o falso procurador, quien, atribuyéndose un poder que no ostenta aparenta tener facultades de representación para celebrar contratos de compraventa en perjuicio de su falso representado y beneficio suyo o de un tercero, sin embargo, por más que se intenta encontrar la solución para

salvaguardar el derecho de propiedad del falso representado, no contamos con el respaldo ni de la doctrina ni de la jurisprudencia ya que es una problemática poco tratada por nuestra legislación.

La figura del falso procurador es regulada en el artículo 161 del Código Civil peruano, el mismo que sanciona con ineficacia aquellos actos jurídicos celebrados por carencia de facultades, no obstante, el problema se suscita en el momento en el que por más que exista una sanción de ineficacia el falso representado ve vulnerado su derecho de propiedad, un derecho que es constitucionalmente protegido por el estado a tenor de lo dispuesto en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Este dilema genera controversia al momento de querer conseguir un criterio jurisprudencial uniforme, pues se le dan diversas interpretaciones que conllevan a sentencias disímiles que en esencia terminan trasgrediendo derechos fundamentales como lo es el de la propiedad (Celis Toribio & Común Quilca, 2022).

Dicho esto, con la presente investigación se busca determinar si los contratos y en especial los de compraventa celebrados por un falso procurador deben ser sancionados con ineficacia o con nulidad, de cara a brindar una mayor seguridad jurídica de aquellos propietarios víctimas de un acto realizado de mala fe por un falso procurador.

Metodología

Para esta investigación se ha aplicado el tipo descriptiva-explicativa, empleando un método observacional, ya que se ha efectuado el análisis dogmático de documentos en base a la normativa de nuestro ordenamiento jurídico. Además, se ha utilizado un diseño no experimental, con una orientación cualitativa, pues la problemática de esta investigación es analizada sin alterar su esencia con la finalidad de entender o estudiar sus efectos. (Sánchez Carlessi et al., 2018)

Se ha utilizado entonces una línea descriptiva y analítica, pues se estudiará profundamente la problemática en búsqueda de una solución jurídica, siendo además propositiva ya que la investigación conlleva a una finalidad que es la de obtener conclusiones de interés nacional. Finalmente, al tratarse de una investigación netamente teórica, se ha considerado como base a la doctrina nacional, así como libros y revistas de naturaleza jurídica de los principales exponentes del derecho nacionales e internacionales, además de tomar como referencia obligatoria a nuestro Código Civil peruano, puesto que es la norma en la que se encuentra regulado el artículo cuyo análisis se efectúa.

Revisión de literatura

La representación falsa significa que una persona designa a un representante falso, que establece: “una persona que dice ser representante cita indebidamente el nombre de la persona a la que pretende representar” incluso si el falso procurador actúa fingiendo ser autoridad que en realidad no posee o haciendo que un tercero crea que es un agente de cuando en realidad no lo es. (Diez- Picazo, 1979)

Bianca (2007) refiere que como parte de la falsa representación se encuentran los elementos de: “*contemplatio domini*” que se considera “la indicación del nombre del representado (...) es por ello, un requisito de calificación del acto, así como de representación, no es suficiente la sola existencia del poder de representación, para hacer presumir que el acto haya sido realizado por el representante en esa calidad”. Por ello, el falso representado tendría la restitución por medio de la figura del enriquecimiento sin causa.

Otros como Von Tuhr (2007, p. 55) refiere que “generalmente los poderes se otorgan a la sombra de una relación jurídica que obliga al representante a desplegar una actividad en interés del representado o en interés común de ambos”, por lo que se puede decir que, el falso representado nunca escogió al falso representante y en muchos casos su identidad le es ajena.

En esa misma línea, Torres (2021) alimenta la definición anterior añadiendo que, por falsa representación, se entiende a la ejecución de uno o más actos jurídicos no solo por cuenta sino también en interés del representado. Ellos son conocido por “actuar en nombre de otro” tal como lo define Larenz (1978), el manifestante quiere suscribir el acto jurídico para otro y no para sí mismo.

Dicho esto, el artículo 161° del Código Civil (1984), regula la representación sin poder de la siguiente manera: “El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiese conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a este y a terceros”.

Por otro lado, Celis Toribio & Común Quilca (2022) manifiestan que la representación sin poder se desarrolla como falso procurador o representante aparente que, es aquel se atribuye como representante que nunca fue otorgado, desvirtuado el acto jurídico con terceros, indicando que era su representante sin autorización del supuesto representante. Continúa planteando que la representación sin poder, actualmente se desarrolla en la violación del contenido de la representación que se entiende como una forma de degeneración representacional que resulta de una tergiversación del contenido del poder representativo, por lo que, en este contexto, el representante viola la autoridad otorgada por el representado y realiza una acción más allá del alcance permitido

En esa línea, Espinoza Espinoza (2012) indica que en si existe una complicidad entre el falso representado y el falso representante con la finalidad de engañar o perjudicar a un tercero, entonces se incurrirá en una responsabilidad denominada aquiliana.

Ahora, en relación a los contratos celebrados por un falso procurador, Priori Posada (2019) señala que la responsabilidad del *falsus procurator* se ubica en la esfera extracontractual, añadiendo que el falso procurado no trasgrede ninguna obligación que originaria de un contrato, sino que se trata de una “obligación” que nace con anterioridad al contrato propiamente dicho. Por su parte, Galgano (1992) nos dice que no es suficiente que el falso representante haya intervenido por cuenta de un tercero, ni tampoco que el otro contratante conociera que no contrataba en interés propio, sino en interés de un tercero; sino que resulta imprescindible que el contrato se perfeccione en nombre del supuesto representado.

Entonces, sobre los contratos celebrados con un notable conflicto de intereses, Roppo (2009) precisa que estos pueden ser anulados ya que el representante debe actuar siempre por cuenta y en interés del representado.

De cualquier forma, la jurisprudencia peruana no es uniforme respecto de los casos de falsa representación, pues establece que los actos realizados mediante falsa representación pueden calificarse como nulos. Es decir, si el falso representante no puede aprovecharlo y no afecta el alcance de su patrimonio jurídico. O es inválido si falta una parte importante del negocio jurídico. Es decir, cuando no existe una declaración de intenciones o cuando los objetivos perseguidos por las partes violan normas imperativas de orden público. (Buendía De Los Santos, 2020)

Por otro lado, el fin de un acto jurídico es lograr cierto resultado jurídico, mediante la creación, regulación, extinción o modificación de una relación jurídica. (Taboada Córdova, 2002)

Al respecto Soria (2015) manifiesta que radicará justamente la producción de ciertos efectos la determinación de eficacia o ineficacia de un acto jurídico. Dicho esto, tenemos entonces que el objetivo de nuestra legislación es lograr la eficacia de los actos jurídicos, ya que es justamente lo que se busca con el acuerdo de voluntades entre particulares sujetos de derecho. No obstante, lo mencionado, surgen muchos casos en donde los negocios jurídicos se tornan ineficaces, ya que no logran producir los efectos deseados. A la categoría que enfoca los supuestos en los que los contratos se tornan ineficaces no producir efectos nunca o porque estos desaparecen posteriormente, se nombra ineficacia. Por tal sentido, la ineficacia ya sea inicial o sobreviniente, surge a raíz del incumplimiento de un requisito legal, ya sea en el instante en el que se celebra el contrato o posterior a él Taboada Córdova (2002). Dicho esto, existen dos clases de ineficacia la ineficacia originaria o estructural y la ineficacia sobreviniente o funcional.

Luego, tenemos a la nulidad del acto jurídico, la misma que se encuentra ligada a la ineficacia estructural del acto jurídico el mismo que es definido por Taboada Córdova (2002) como aquel acto que carece de algún presupuesto legal o aquel que se torna ilícito por ir contra el ordenamiento jurídico.

Ahora, entendiendo la conceptualización de las variables, se tiene que la ineficacia que se regula en el artículo 161 del Código Civil (1984), para los casos del falso procurador resulta confuso, y su aplicación es insuficiente para suprimir las consecuencias negativas que se llegan a presenciar en el patrimonio del propietario legítimo, por lo tanto este tipo de actos pese a haber sido celebrado con un poder falsificado debe devenir en nulo, pues es la nulidad la única solución que puede eliminar estructuralmente que este acto viciado, incluso evitar la comisión de un delito.

Agregando, la nulidad de un acto jurídico se plasma en la medida en que se carece de un requisito esencial y estructural del acto propiamente dicho, uno de los requisitos es justamente el acuerdo de voluntades y esta a su vez radica en que ambas partes manifiestan su voluntad de crear una relación jurídica, por lo tanto el análisis se torna más allá de que las partes muestren una voluntad de celebrar un contrato, es decir, que en análisis gira en torno al hecho de que ambas partes este legitimadas para realizar el acto jurídico y si una de ella no está legitimada, como es el caso del falso procurador entonces el contrato no produce efecto alguno, este es un claro ejemplo de nulidad de acto jurídico por falta de manifestación de voluntad.

Además, en esa misma línea de la nulidad de acto jurídico, se presenta la ilicitud del mismo, pues quien celebra un contrato valiéndose de un poder inexistente lo hace evidentemente con el ánimo de beneficiarse y a su vez de perjudicar a terceras personas, sobre todo al verdadero propietario quien es despojado de su propiedad, por ello, en este caso también nos encontramos ante una nulidad por fin ilícito.

El análisis no culmina ahí, sino que también es necesario precisar que otra causal por el que el contrato de compraventa celebrado por falso procurador ostenta un defecto de estructura es debido a la mala fe que se presenta entre sus contrayentes, ya sea ¿por el falso procurador, o por el adquirente, quien si bien puede actuar de buena fe, existe un punto en el que se le exige un mínimo de diligencia de cara a celebrar contratos, como por ejemplo averiguar si la persona con la que contrata es propietario o no del bien que va a vender o si ostenta una facultad para hacerlo.

Dicho esto, algunos autores manifiestan sus teorías sobre la nulidad de acto jurídico celebrada por falso procurador, por ejemplo, Scognamiglio (1996), precisa que el acto sería inválido, pues es celebrado por un sujeto al cual no se le ha conferido poder alguno. Teoría que es avalada por Betti (2018), quien refiere que nadie puede disponer de un bien ajeno sin tener un poder vigente. Ambos autores infieren que celebrar un contrato de compraventa y, por ende, disponer de

bienes ajenos sin tener un poder de representación no sólo es ilícito, sino que no cuenta con la manifestación de voluntad de uno de los agentes.

También Gordillo Cañas (1977) en su tesis examina la representación aparente a través del principio de protección de la apariencia, cuestionando la representación abstracta. Analiza los requisitos para la eficacia de la representación aparente y demuestra la existencia y condiciones de aplicación del principio de protección de la apariencia.

Otros como, Rivero Hernández (2006) analiza el fracaso del contrato del *falsus procurator* por la no ratificación del *dominus*, señalando que pueden surgir perjuicios para el co-contratante que deben ser resarcidos. Califica esta responsabilidad como precontractual y autónoma, similar a la culpa del artículo 1902 del Código Civil (1984), debido a la actuación irregular del supuesto representante. La reparación puede ser in natura, si la prestación es fungible, o mediante indemnización, generalmente basada en el interés negativo y, en casos de responsabilidad agravada, en el interés positivo.

Pese a lo mencionado existen autores como Torres (2012), quien opta por la teoría de la ineficacia del acto jurídico, pues manifiesta que el acto celebrado por falso procurador es anulable y no nulo, ya se celebra de manera válida pero no produce sus efectos para el falso representado. Esta teoría es respaldada por Galgano (1992) quien señala que este contrato sería ineficaz ya que no produce efectos sobre el *dominus* y que se trata de un defecto relacionado a la legitimación del acto.

También Buendía De Los Santos (2020), el único recurso disponible para el falso representado sería la restitución a través de la figura del enriquecimiento sin causa. Esto se debe a que el falso representante y el tercero contratante se han puesto de acuerdo para enriquecerse a expensas del falso representado, cuyo patrimonio se ha visto disminuido como resultado de sus acciones.

Otros como Santillán Santa Cruz (2021), refiere que, entre los casos de ineficacia funcional, se encuentra el *falsus procurator*, que se ubica dentro de la categoría de ausencia de legitimación representativa. Plantea que pueden surgir inconvenientes prácticos al intentar atenuar las consecuencias de las acciones de quién actúa como representante sin estar legitimado. Analiza los artículos 161 y 162 del Código Civil, que tratan la ausencia de legitimación representativa, desarrollando sus supuestos, efectos y medidas adecuadas.

Troncoso y Reigada (2022), abordan las relaciones entre el tercero y el supuesto representado en el régimen general, destacando la falta de consenso. Se examinan las reglas comunes aplicables en el derecho francés y las reglas específicas de los artículos 1843 del Código

Civil y L. 210-6 al. 2 del Código de Comercio. Desde una perspectiva de derecho comparado, se plantea que el supuesto representado no tiene obligación frente al tercero, salvo en casos de mandato aparente. Además, se consideran las acciones que el tercero puede emprender contra el supuesto representante y el mecanismo mediante el cual el supuesto representado puede validar los actos del supuesto representante.

En la jurisprudencia relacionada a este tema, la Corte Suprema de Justicia de la República (2012) precisa en la Casación N.º 598-2011-Lima, que el demandado ha trasferido el bien sin su consentimiento al codemandado, el cual se trata de un contrato nulo por falta de manifestación de voluntad de la recurrente. Por lo que, la primera instancia, declara infundada la demanda al considerar la existencia de un supuesto de ineficacia y no de nulidad del acto jurídico. En tal sentido, podemos colegir que si bien al parecer se estaría ante un supuesto de falsa representación (Art. 161º del Código Civil) (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2020); se encontraron aspectos que no podrían plantear la falsa representación anómala, es así que la Corte Superior no resulta atendible, toda vez que la nulidad del acto jurídico no significa que tenga que restituirse la posesión del bien.

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia de la República (2013) en la Casación N.º 2048-2013-Lima, se falsificó un poder de representación por escritura pública, que la demandante nunca firmó que, constituyó hipoteca sobre el bien, inscrita en los registros públicos. Al dictarse sentencia en primera instancia, se declara fundada la demanda, declarando ineficaz el acto jurídico de hipoteca. Del estudio se precisa que, si bien no se está ante un caso de compraventa de bienes, se puede aseverar que la figura de la falsa representación está presente, al encontrarse frente a una garantía hipotecaria.

También la Casación N.º 886-2015, cuyo caso involucra la venta de un bien inmueble por parte de un agente que carece de facultades para hacerlo. Siendo que para este caso se aplicó la teoría de la nulidad del acto jurídico respaldándose en el artículo 140 del Código Civil por considerarse que existe una falta de manifestación de voluntad por parte del agente (propietario legítimo).

Por último, la Casación N.º 3730-2016- La Libertad, que declara improcedente la demanda de nulidad de acto jurídico en el contrato de compraventa. En segunda instancia, se confirma la sentencia de primera, y la sala agrega que, en el presente caso, estamos frente a la figura del falso representante, por lo tanto, el acto es ineficaz y no nulo, demostrándose falta de legitimidad para contratar.

Al analizar nuestro ordenamiento jurídico podemos advertir que la solución para erradicar la vulneración de derechos en aquellos actos de compraventa celebrados por falso procurador es la declaración de nulidad de acto jurídico. En palabras de Roppo (2009), la utilidad de la ineficacia depende de que no se haya efectuado la transferencia del bien inmueble, ya que si este ha sido transferido entonces lo más conveniente es la declaración de nulidad.

En esa misma línea, si tenemos un contrato de compraventa celebrado por un falso procurador que se haya inscrito en Registros Públicos, entonces no servirá de nada su declaración de ineficacia ya que ello no logrará que se cancele y se declare nulo el asiento registral en donde se haya inscrito dicho acto jurídico, y eso es regulado por el artículo 107 del Reglamento de los Registros Públicos (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2012), en donde se estipula que cualquiera que tenga interés puede requerir la cancelación de un asiento registral por nulidad o anulabilidad siempre que esta sea declarada judicialmente.

Asimismo, un contrato de compraventa celebrado por un falso procurador es un contrato nulo, si interpretamos que no existe una manifestación de voluntad por parte de quien realmente es propietario del bien inmueble a tenor de lo estipulado en el artículo 219 inc. 1 de nuestro Código Civil peruano. Al respecto, Rivero Hernández (2003), comenta que la verdadera parte de un contrato de compraventa es el propietario real del bien inmueble, por lo tanto, un acto jurídico celebrado por quien no sea propietario o por quien no cuente con un poder de representación es un acto definitivamente nulo y esto no requerirá ser impugnado por el falso representado ya que la nulidad se efectúa de automáticamente ipso iure.

Complementando lo anteriormente mencionado, el contrato de compraventa celebrado por un falso procurador también debe ser declarado nulo según lo regulado por el artículo 219 inc. 4 del Código Civil peruano, por tratarse de un acto cuya finalidad es ilícita, pues el falso procurado, a sabiendas de que no ostenta poder alguno, celebra actos jurídicos en nombre de una tercera persona con el ánimo de perjudicarla. Además, Vidal (2013) refiere que imputarse una representación que no se ostenta tiene una connotación ilícita, por tanto, deviene en nula.

Asimismo, se ha determinado que, al existir una mala fe por parte de quien adquiere una propiedad sabiendo que el vendedor no es el propietario y que además no cuenta con ningún poder para hacerlo, este debe devenir en nulo. Varsi Rospigliosi & Torres Maldonado (2016) si se demuestra la mala fe de quien adquiere un bien entonces el acto es nulo.

Conclusiones

El Código Civil peruano establece tres formas en las que un sujeto puede celebrar un acto jurídico en nombre de un tercero sin estar autorizado para ello. La primera responde a una

extralimitación de las facultades conferidas. La segunda responde a una vulneración de dichas facultades. Y la tercera corresponde al acogimiento de una representación prohibida, estableciéndose que para cualquiera de estas formas, la consecuencia es la declaración de ineficacia del acto jurídico, pero lo que se debe tener presente es que es en el tercer supuesto en donde se plasma la figura del falso representante, pues en el primer supuesto si hay una representación, extralimitada, pero representación al fin y al cabo, mientras que en el segundo supuesto hay una representación aunque fenecida, que puede calzar dentro de la figura del falso procurador sin embargo ello amerita un análisis aparte. Bajo este análisis se puede concluir que para los primeros supuestos es aplicable la anulabilidad, sin embargo, el último supuesto amerita una sanción mucho más rigurosa por ser un acto que involucra incluso a la mala fe de los contrayentes, por lo que el remedio para este caso debe ser la nulidad de acto jurídico

Asimismo, se considera a la nulidad como la sanción idónea para los actos de compraventa de bienes inmuebles celebrados por el falso procurador, ya que a nivel registral es la única forma que se encuentra para cancelar un asiento registral del acto jurídico celebrado y que deviene en nulo ya sea por la falta de manifestación de voluntad de quien realmente es propietario y por qué se advierte una finalidad ilícita por parte de quien celebra el acto sabiendo que no ostenta un poder de representación para hacerlo, o porque quien adquiere el bien conoce o está en aptitud de conocer que quien vende el bien inmueble no es el propietario o no cuenta con las facultades de representación para celebrarlo.

Finalmente, el derecho de propiedad, es un derecho constitucionalmente protegido, por lo que toda norma debe estar dirigida a darle la mayor protección posible a los verdaderos propietarios frente a personas inescrupulosas que actúan de mala fe, por tanto la única manera de lograr que este tipo de comportamiento se vea realmente sancionado es aplicar la nulidad ya que la ineficacia no repercute sus efectos en todas las esferas posibles de cara a salvaguardar los derechos de aquel titular legítimo que no participa ni tiene conocimiento de la enajenación de sus bienes.

Referencias

- Betti, E. (2018). *Teoría General del negocio jurídico*. Ediciones Jurídicas Olejnik.
- Bianca, M. (2007). *Derecho Civil III, el Contrato*. Volumen III. Universidad Externado de Colombia.
- Buendía De Los Santos, E. (2020). El resarcimiento sancionador: A.K.A. “Daño punitivo”. Precisiones sobre un concepto foráneo. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (85), 145–186. <https://works.bepress.com/eduardo-buenda/19/>

- Celis Toribio, G. & Comun Quilca, M. (2022). *La representación directa sin poder y la interpretación de los actos jurídicos en el código civil peruano*. [Tesis para obtener el título de abogada, Universidad Peruana de los Andes]. https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/5513/T037_72313294_48382481_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2015). Casación N.º 886-2015- Nulidad de Acto Jurídico. Lima, 28 de diciembre [Huamaní Llamas, Jueza Suprema]. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/02/Acto-jur%C3%ADdico-nulo-por-encontrarse-fuera-de-vigencia-el-poder-otorgado-Casaci%C3%B3n-886-2015-Lima-Legis.pe_.pdf
- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2016). Casación N.º 3730-2016. La Libertad, 1 de julio. <https://www.eje.pe/wps/wcm/connect/87f946004e7fc84585a2f72670ef9145/OF-3730-2016-S-SPPCS.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=87f946004e7fc84585a2f72670ef9145>
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2012). Casación N.º 598- Nulidad de Acto Jurídico. Lima, 16 de enero. <https://www.studocu.com/pe/document/universidad-tecnologica-del-peru/instituciones-del-derecho-civil/casacion-598-2011-nulidad-de-aj/29689980>
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2013). Casación N.º 2048-2013. Ineficacia de Acto Jurídico. Lima, 03 de junio. https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/09/Casacion-2048-2013-Lima-legis.pe_.pdf
- Diez- Picazo, L. (1979). *La representación en el Derecho privado*. Editorú: Cívitas.
- Espinoza Espinoza, J. (2012). *El acto jurídico negocial, análisis doctrinario legislativo y jurisprudencial*. Volumen III. Editorial Rodhas.
- Galgano, F. (1992). *El Negocio Jurídico*. Tirant lo Blanch.
- Gordillo Cañas, A. (1977). *La representación aparente una aplicación singular del principio general de protección de la apariencia*. [Tesis para optar el grado de doctor, Universidad de Sevilla]. <https://idus.us.es/handle/11441/23977>
- Larenz, K. (1978). *Derecho Civil: Parte General*. (Miguel Izquierdo Trad.) Editoriales de Derecho Reunidas. (original publicado en 1978).
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2020). Decreto Supremo 004-2020-JUS. Diario El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1865717-3>
- Priori Posada, G. (2019). *El proceso y la tutela de los derechos*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Rivero Hernández, F. (2003). *Representación sin poder y ratificación*. Civitas.
- Rivero Hernández, F. (2006). Responsabilidad del “*falsus procurator*” por no ratificación del contrato celebrado sin poder. *Anuario de derecho civil*, 59(3), 989-1064. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2246570>

- Roppo, V. (2009). *El Contrato*. Gaceta Jurídica.
- Sánchez Carlessi, H., Reyes Romero, C., & Mejía Sáenz, K. (2018). *Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística*. Universidad Ricardo Palma.
- Santillán Santa Cruz, R. (2021). Ausencia de legitimación representativa y el emblemático caso del falsus procurator. *Gaceta civil & procesal civil*. 94 (2021), 125-134. <https://zaguan.unizar.es/record/132223?ln=es>
- Scognamiglio, R. (1996). *Teoría general del contrato*. Universidad externada de Colombia.
- Soria, A. (2015). *La ineficacia del negocio jurídico*. Forseti.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2012). Reglamento de Registros Públicos N.º 126-2012. Perú, 18 de mayo. <https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-no-126-2012-sunarp-sn/>
- Taboada Córdova, L. (2002). *Acto jurídico, negocio jurídico y contrato*. Editora jurídica Grijley.
- Torres, A. (2012). *Acto jurídico*. IDEMSA.
- Torres, A. (2021). *Acto Jurídico*. Tomo I. Jurista Editores EIRL.
- Troncoso y Reigada, M. (2022). Similitudes y diferencias entre el régimen general del "falsus procurator" en Derecho francés y el régimen de los artículos 1843/ "Code civil y L. 210-6 al". 2 "Code de commerce". La visión de un jurista extranjero. *Anuario de derecho civil*. 75 (2), 475-500. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8594513>
- Varsi Rospigliosi, E., & Torres Maldonado, M. (2016). La disposición de los bienes sociales por un solo cónyuge. El lado oscuro del artículo 315 del Código Civil. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. (31) <https://works.bepress.com/marcoandreitorresmaldonado/26/>
- Vidal, F. (2013). *El acto jurídico*. Gaceta jurídica.
- Von Tuhr, A. (2007). *Tratado de las Obligaciones*. (Wenceslao Roces Trad.) Editorial Comares.

Financiación

El presente artículo no cuenta con financiación específica de agencias de financiamiento en los sectores público o privado para su desarrollo y/o publicación.

Conflicto de interés

Los autores del artículo declaran no tener ningún conflicto de intereses en su realización.

© Los autores. Este artículo en acceso abierto es publicado por Chornancap Revista Jurídica del Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque bajo los términos de la Licencia Internacional Creative Commons Attribution 4.0 (CC BY 4.0), que permite copiar y distribuir en cualquier material o formato, asimismo mezclar o transformar para cualquier fin, siempre y cuando sea reconocida la autoría de la creación original, debiéndose mencionar de manera visible y expresa al autor o autores y a la revista.