



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

Falsa Representación de la Realidad

La voluntad de los vendedores está viciada cuando transfieren el bien engañados por el comprador. Este engaño no se efectúa con el propósito deliberado de inejecutar la prestación debida (lo que lo hubiera puesto en la situación regulada en el artículo 1318 del Código Civil: dolo en el incumplimiento de obligaciones), sino induciendo a error a los vendedores para que celebren el acto jurídico, provocándoles una falsa representación de la realidad. Art. 210 del Código Civil.

Lima, veintiuno de setiembre de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número doscientos dieciocho - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso, los demandantes **Juan Elogio Cortez Bravo** y **Rafaela López Pineda**, han interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas quinientos noventa y cuatro, contra la sentencia de vista de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis (fojas quinientos ochenta), que revocó la sentencia de primera instancia del seis de noviembre de dos mil quince (fojas cuatrocientos cuarenta y dos), que declaró fundada la demanda de anulabilidad de acto jurídico y otro, reformándola, la declararon improcedente, en los seguidos con Beatriz Victoria Baca Azaña y la Superintendencia de Registros Públicos de Chimbote.

II. ANTECEDENTES



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

1. Demanda

Mediante escrito obrante a fojas dieciséis, Juan Elogio Córtez Bravo y Rafaela López Pineda interpusieron demanda de anulabilidad de acto jurídico (pretensión principal) y cancelación de inscripción de compraventa (pretensión accesoria) contra Beatriz Victoria Baca Azaña y la Superintendencia de Registros Públicos de Chimbote, a fin que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha veintisiete de febrero de dos mil trece, suscrito por Juan Eulogio Cortéz Bravo y Rafaela López Pineda a favor de Beatriz Baca Azaña, del bien inmueble ubicado en el Lote 24, manzana H4, Programa Sector 4^a-4B, Urbanización Buenos Aires, por causal de anulabilidad por dolo (artículo 221, inciso 2) del Código Civil). Además, solicitan que se cancele la inscripción de la compraventa contenido en el Asiento N° 8 de la Partida Registral N° P09067063 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz; bajo los siguientes argumentos:

- Manifiestan los demandantes que, conforme a la escritura pública de fecha veinte de febrero de dos mil trece, suscribieron una minuta de compraventa con la demandada, por la cual se comprometieron a transferir en propiedad el bien inmueble sito en la Urbanización San Rafael Mz H4, Lote 24, Nuevo Chimbote y la demandada, Beatriz Victoria Baca Azaña, se comprometió a pagarles como contraprestación el precio de venta pactado en la suma de treinta mil soles (S/. 30,000.00).
- Refieren que con fecha veintisiete de febrero de dos mil trece, al momento de elevarse a escritura pública la aludida compraventa, la demandada aprovechando la familiaridad y la confianza que hasta ese entonces le tenían, por tener una hija con su hijo mayor, les indicó que el precio de venta de treinta mil soles (S/. 30,000.00), dada la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

inseguridad existente, lo había realizado mediante un depósito a la cuenta de ahorros de los demandantes en el Banco BBVA Continental N° 001-295-35-0200746665 el día veintitrés de febrero de dos mil trece y, sin advertir de la malicia de la demandada, exigieron tan solo al Notario que consigne en la misma escritura pública la forma de pago, así como el número de operación y de voucher que la demandada manifestaba había realizado.

- Señalan que, la segunda hoja de la minuta que adjunta como medio probatorio, deja constancia del depósito por el importe de treinta mil soles (S/. 30,000.00), con el número de voucher N° B633/7K13/P018313/000000028, sin embargo, unas semanas después de realizada la transferencia en su cuenta de ahorros del Banco BBVA Continental advirtieron que solamente tenía como saldo la suma de siete mil treinta y ocho soles con veinte céntimos (S/. 7,038.20) y que el día veintitrés de febrero de dos mil trece, fecha en que supuestamente la demandada había efectuado el depósito de treinta mil soles (S/. 30,000.00), solamente había depositado treinta soles (S/. 30.00), es decir falsificó el voucher del supuesto depósito o pago de transferencia que consignó en la escritura pública cuya nulidad se solicita.

Se declara fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

2. Contestación de la Demanda

Mediante escrito de fojas ciento cincuenta y siete, la demandada Beatriz Victoria Baca Azaña, contesta la demanda con los siguientes argumentos:

- Argumenta que no es verdad que la compraventa del inmueble se realizó mediante depósito a la cuenta de ahorros del Banco BBVA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

Continental, sino que el depósito se realizó en las ventanillas del citado Banco por la persona de su ex conviviente Joel Maximiliano Cortéz López (hijo de los demandantes), pues la recurrente se encontraba ocupada con su menor hija y no podía hacer fila dada la cantidad de público usuario que en ese momento existía. Agrega que luego de efectuado el depósito bancario se dirigieron a la oficina del Notario, en donde su ex conviviente realizó la entrega del voucher de depósito efectuado a la cuenta de los demandantes al Notario, no existiendo duda de ninguna clase.

- Alega que es verdad que se hizo constancia en la propia minuta que el pago se realizó mediante depósito en efectivo a la cuenta de ahorros de los demandantes en la suma de treinta mil soles (S/. 30,000.00), pero es falso e irrisorio los argumentos con los que los demandantes y su coludido abogado pretenden enervar y negar un acto jurídico de compraventa, celebrado con toda legalidad, del cual dio fe y conformidad el señor Notario, ordenando se realice la inscripción de la compraventa en los Registros Públicos de Chimbote, por lo que dicho acto jurídico no puede ser inválido.

3. Sentencia de Primera Instancia

Mediante resolución número veintiséis de fecha seis de noviembre de dos mil quince de fojas cuatrocientos cuarenta y dos, el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, declara fundada la demanda de anulabilidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

- La sentencia señala que en autos se encuentra acreditado que con fecha veintitrés de febrero de dos mil trece, fue depositado a la cuenta interbancaria N° 011 295 00020074665 35, cuyos titulares son los demandantes López Pineda Rafaela y Cortéz Bravo Juan Eulogio, la suma de treinta soles (S/. 30.00) – Oficina Nuevo Chimbote, conforme a la hoja de movimiento y saldo de la fecha – ahorro Cero Mantenimiento, del BBVA Banco Continental (obrante a fojas trece) lo que se encuentra corroborado con el informe emitido por la citada entidad bancaria, respecto al monto depositado el día veintitrés de febrero de dos mil trece a la cuenta de ahorros N° 0110295-35-0200746665 con Voucher N° B633/7K13/P018313/0000000 28.
- Con lo expuesto, resulta concluyente que el depósito de treinta soles (S/. 30.00) del veintitrés de febrero de dos mil quince, enerva el valor probatorio de la copia certificada del voucher de depósito en efectivo por treinta mil soles (S/. 30,000.00) obrante a fojas doscientos ochenta y dos, acompañado por la demandada, que resulta contrario a la realidad y, consecuentemente, a lo pactado.
- En definitiva, la compraventa contenida en la minuta de fecha veinte de febrero de dos mil trece elevada a escritura pública con fecha veintisiete de febrero de dos mil trece, cuya obligación de pago del precio es de cargo de la compradora demandada, Beatriz Victoria Banca Azaña, significó el depósito de solo treinta soles (S/. 30.00) y no la suma pactada de treinta mil soles (S/. 30,000.00) constituyendo de su parte engaño a los accionantes; por ende, acreditado el dolo como vicio de la voluntad propiciada por Beatriz Victoria Baca Azaña en perjuicio de los actores y que ésta fue determinante en la celebración del acto jurídico, origina la anulabilidad del acto jurídico de compraventa materia de litigio.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

4. Recurso de apelación

Mediante escrito presentado a fojas cuatrocientos sesenta, la demandada Beatriz Victoria Baca Azaña interpone recurso de apelación, expresando lo siguiente:

- Que no es razonable solicitar el reintegro del dinero supuestamente faltante o solicitar la anulabilidad del acto jurídico luego de transcurrido seis meses de realizada la compraventa, habiendo los vendedores consentido dicho acto.
- La negligencia viene por parte de los vendedores al no verificar el depósito realizado y, además, la recurrente, como compradora, desconocía por completo de este pago diminuto, por lo que el reclamo tardío obedece a una concertación de voluntades para perjudicarla; además que fue el hijo de los vendedores y ex conviviente de la demandada quien el veintitrés de febrero del dos mil trece, omitió intencionalmente depositar los treinta mil soles (S/. 30,000.00) que le entregó para solo depositar treinta soles (S/. 30.00), alterando y falsificando el monto del voucher de pago del Banco Continental.
- No se actuaron pruebas fundamentales como la solicitud del video que obra en poder del Banco Continental, donde se evidencia que su ex conviviente depositó el dinero; así como tampoco se ofició al Notario Público para que preste su declaración, al igual que a su asistente, para conocer quién fue la persona que le entregó en sus manos el voucher falsificado.
- No se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 210 del Código Civil, siendo el caso que no existe ningún elemento probatorio que pruebe que la recurrente conocía de este hecho, por lo tanto, no se puede alegar la anulabilidad.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

5. Sentencia de segunda instancia

Mediante resolución número cuarenta y cuatro de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa expide la sentencia de vista de fojas quinientos ochenta, que revoca la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda de anulabilidad de acto jurídico, reformándola la declara improcedente, bajo los siguientes fundamentos:

- El tipo de dolo al que hace referencia la causal de anulabilidad invocada en el presente caso, es el dolo causante, regulado en el primer párrafo del artículo 210 del Código Civil, que prescribe “el dolo es causa de anulación del acto jurídico cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto”.
- De los autos de evidencia que el dolo al que en estricto hacen referencia los demandantes, es la falta de pago del íntegro del precio del bien al momento de celebrar la escritura pública de compraventa, su fecha veintisiete de febrero de dos mil trece, es decir en ningún momento alegan la existencia de dolo al momento de la celebración del contrato de compraventa contenido en la minuta, celebrada siete días antes, esto es, el veinte de febrero de dos mil trece, a la que se hace mención en la escritura pública.
- Siendo así el acto jurídico de compraventa, materia del presente proceso, reúne los elementos esenciales o requisitos de validez; y por lo tanto es eficaz; por lo que cualquier otra circunstancia, como la falta de pago, se trata de un supuesto regulado en el artículo 1559 del Código Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

- Sin perjuicio de lo expuesto, respecto al engaño al que hacen alusión los demandantes en el sentido de que confiaron que la demandada había realizado el pago íntegro del precio pactado; y no lo hizo pese a que así lo declaró en la escritura pública del contrato de compraventa, dicho argumento no resulta convincente, dado que el depósito se realizó el veintitrés de febrero de dos mil trece; y es a partir de esa fecha que los demandantes pudieron verificar su estado de cuenta para comprobar el depósito; es decir, es un hecho que debió conocerse actuando con la diligencia debida.
- De otro lado, la parte demandante alega que no verificó el pago debido a la familiaridad y confianza que tenían, por tener la demandada una hija con su hijo mayor, Joel Maximiliano Cortez López, lo que tampoco resulta creíble si se tiene en cuenta que al momento de la celebración tanto del contrato de compraventa como de la escritura pública, la demandada ya tenía problemas con su ex conviviente, conforme así se verifica de la copia certificada de la denuncia policial de fecha dos de agosto de dos mil doce y medidas de protección de fecha veintitrés de enero de dos mil trece, en la que incluso el Ministerio Público prohibió al hijo de los demandantes acercarse a la demandada; además de existir una demanda de alimentos de fecha catorce de enero de dos mil trece, por tanto de los hechos mencionados, se infiere que las circunstancias no eran las adecuadas para que los demandantes confíen en la demandada dado los niveles de conflicto existentes.

III. RECURSO DE CASACION

En fecha veintitrés de setiembre de dos mil dieciséis los demandantes Juan Elugio Córtez Bravo y Rafaela López Pineda, mediante escrito de fojas quinientos noventa y cuatro, interponen recurso de casación contra



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, por las siguientes infracciones: **i) Infracción normativa de los artículos 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, 197 del Código Procesal Civil y 210 del Código Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si se han infringido las reglas del debido proceso, valoración probatoria y motivación de las resoluciones judiciales, asimismo si el caso de autos se encuentra enmarcado en lo dispuesto en el artículo 210 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- En el presente recurso de casación se han denunciado infracciones normativas de orden procesal y material, debiendo analizarse en primer término lo que respecta a la causal de naturaleza procesal, esto es la infracción normativa del **artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 50, inciso 6, y 197 del Código Procesal Civil.**

SEGUNDO.- Los recurrentes expresan que se habría infringido el deber de motivación debido a la falta de valoración de los medios probatorios. Así señalan que el informe emitido por el Banco BBVA Banco Continental, respecto a la cuenta interbancaria cuyos titulares son los recurrentes, con lo cual se acredita de forma contundente que con fecha veintitrés de febrero de dos mil trece ingresó a dicha cuenta la suma de treinta soles



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

(S/. 30.00) y no la suma pactada de treinta mil soles (S/. 30,000.00), constituye la forma el engaño que indujo a error a los accionantes; no habiéndose valorado tal hecho.

TERCERO.- El Tribunal Constitucional ha indicado que una correcta motivación supone establecer si se han respetado las reglas de la lógica formal, así como la justificación externa y la motivación propiamente dicha. Así en el caso Giuliana Llamuja indicó que el contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales queda delimitado, entre otros, por: (a) inexistencia de motivación o motivación aparente; (b) falta de motivación interna del razonamiento; (c) deficiencias en la motivación externa: justificación de las premisas; (d) la motivación insuficiente; (e) la motivación sustancialmente incongruente; y (f) las motivaciones calificadas¹. Elementos que fueron ratificados en el caso Scotiabank².

CUARTO.- En esa línea interpretativa, en el presente caso no se advierte inexistencia de valoración probatoria, ni ninguna otra de las infracciones a la motivación delimitadas en las sentencias del Tribunal Constitucional aludidas en el considerando precedente. En efecto, la Sala Superior ha sido explícita, analizando e indicando en los considerandos 9 a 10 de la sentencia de vista que tal hecho nada tiene que ver con la anulabilidad del acto jurídico y que, en todo caso, el engaño no se produjo (considerandos 11 y 12). Tal valoración ha sido clara, razonada y lograda dentro del abanico de interpretaciones posibles, razón por la que debe descartarse la denuncia presentada, más aún si los recurrentes confunden defecto en la motivación con discrepancia sobre lo que se decide.

¹ Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00728-2008-HC/TC. Fundamento 7.

² Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC. Fundamento 34.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

QUINTO.- En lo que concierne a la infracción material, los recurrentes sostienen que se ha infringido el artículo 210 del Código Civil, dispositivo que en su primer párrafo prescribe que “el dolo es causa de anulación del acto jurídico cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto”. Así las cosas, lo que debe determinarse es si lo que ha acontecido en el presente caso constituye un supuesto dolo que vició la voluntad de los demandantes.

SEXTO.- Sobre el particular la sentencia impugnada refiere que “en ningún momento (los demandantes) alegan la existencia de dolo al momento de la celebración del contrato”, lo que parece determinante para que se provoque la anulabilidad del acto jurídico. Siendo ello así se observa:

1. Que al formularse la demanda, los recurrentes indicaron que con fecha veinte de febrero de dos mil trece se comprometieron a transferir un inmueble y que la demandada les pague como contraprestación el precio de treinta mil soles (S/. 30.000) (considerando 3.1).
2. Este Tribunal Supremo estima que se está ante un caso límite, y siendo ello así prefiere una interpretación acorde con las reglas de la buena fe que permita solucionar la controversia existente. Así las cosas, considera que la formación de voluntad de los demandantes, mediante el cual consideraron deseable la celebración del negocio jurídico, lo constituyó que se le pagara la cantidad de treinta mil soles (S/. 30,000.00), esto es, el precio, elemento esencial de la compraventa, fue la que originó que se celebrara la compraventa.
3. Siendo ello así, la voluntad de los vendedores estaba viciada porque quien adquiriría el bien engañó a las partes, no con el propósito deliberado de inejecutar la prestación debida (lo que lo hubiera puesto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

en la situación regulada en el artículo 1318 del Código Civil: dolo en el incumplimiento de obligaciones), sino induciendo a error a los demandantes para que celebraran el acto jurídico, provocándoles una falsa representación de la realidad. Es decir, de ningún modo se habría celebrado el acto si los demandantes hubieran conocido que el comportamiento de la compradora iba a ser el de fraguar un voucher de pago.

4. Debe reiterarse que no se trata de un incumplimiento en el pago, en cuyo caso, el atraso en la ejecución de las obligaciones nada tiene que ver con un comportamiento inicial de engaño, sino que lo que aquí ha existido es la clara intención de provocar un negocio jurídico llevando al equívoco a quienes transferían el bien, lo que se evidencia con un depósito a todas luces fraudulento, cuya falsedad es la que acredita que no se trata de un problema de pago, sino de uno de conformación de la voluntad al momento de celebrar el acto jurídico.
5. En suma, existe dolo porque: (i) cuando se celebró la compraventa los compradores fueron engañados, para lograr la transferencia, en torno a un precio que nunca se deseó cumplir, y (ii) la compradora fue quien provocó ese engaño.

SÉTIMO.- Habiéndose infringido lo dispuesto en el artículo 210 del Código Civil, debe ampararse el recurso de casación.

VI. DECISIÓN

Por las consideraciones glosadas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establece el tercer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N°29364, se declara:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

1. **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes Juan Elogio Cortez Bravo y Rafaela López Pineda (fojas quinientos noventa y cuatro); en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis (fojas quinientos ochenta), **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia del seis de noviembre de dos mil quince (fojas cuatrocientos cuarenta y dos), que declaró: “*FUNDADA la demanda de anulabilidad de acto jurídico, por ende, NULO el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha veintisiete de febrero de dos mil trece y ORDENÓ la cancelación del asiento 0008 de la Partida N° P09071261 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII Sede Huaraz*”, con lo demás que contiene.
2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos con Beatriz Victoria Baca Azaña, sobre anulabilidad de acto jurídico. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**. Por impedimento del señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo integra esta Sala Suprema la señora Juez Supremo Céspedes Cabala.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 218 - 2017

SANTA

Anulabilidad de Acto Jurídico

CESPEDES CABALA

Ymbs/Maam

Lpderecho.pe