



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

Sumilla. El error puede ser espontáneo o provocado. El error espontáneo (en la voluntad o en la declaración) se le conoce simplemente como error y cuando es provocado se llama dolo, que en sede de vicios de voluntad es sinónimo de engaño.

Lima, cuatro de junio
de dos mil diecinueve

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

I. Vista; la causa número trece mil quinientos sesenta y dos – dos mil dieciocho; con el acompañado, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Rueda Fernández, Toledo Toribio, Bermejo Ríos y Bustamante Zegarra; y, luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1. Antecedente

La **Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq Sociedad Anónima**, representada por su Gerente General Porfirio Delgado Moscoso, plantea una demanda con las pretensiones principales de anulabilidad del contrato de compraventa del predio Huaca Puñuna contenido en la escritura pública del uno de agosto de dos mil trece, celebrada por Gary Ascencio Flores Farfán a favor de la demandante ante la Notaria del Cusco, Antonieta Ocampo Delahaza, por vicio resultante de error, nulidad de documento que lo contiene, devolución del precio pagado, pago de interés legal, nulidad de asiento registral y accesoriamente indemnización de daños y perjuicios.

2. Sentencia materia de casación

La sentencia de vista contenida en la resolución número veintitrés, de fecha seis de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos treinta y uno del expediente principal, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

Cusco, que resuelve **revocar** la sentencia contenida en la resolución número diecisiete, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento ochenta y cinco, que declaró **fundada** la demanda interpuesta por la Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq Sociedad Anónima contra Gary Ascencio Flores Farfán sobre Anulabilidad de acto jurídico por vicio resultante de error, nulidad del documento que lo contiene, devolución del precio pagado, pago de interés legal y nulidad de asiento registral contra Gary Ascencio Flores Farfán; en consecuencia, **declaró** nulo y sin valor el acto jurídico de compra-venta del predio Huaca Puñuna contenido en la escritura pública de fecha uno de agosto de dos mil trece, celebrada por Gary Ascencio Flores Farfán a favor de la empresa de Transportes Turístico Pachacutecq Sociedad Anónima, ante la notaría del Cusco Antonieta Ocampo Delahaza; y **reformándola** declaran **infundada** la referida demanda.

3. Recurso de casación y auto calificadorio

La parte demandante, **Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq Sociedad Anónima**, interpuso recurso de casación con fecha once de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cuarenta y tres del expediente principal, el cual fue declarado procedente por auto calificadorio de fecha dos de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, por las siguientes causales:

i) Infracción normativa por vulneración al debido proceso por motivación aparente. Sostiene que en la sentencia de vista existe una motivación aparente y/o incongruente, toda vez que la Sala Superior solo hace mención a doctrina la cual ha sido mal interpretada, solo se ha tenido en consideración los artículos 201 y 203 del Código Civil olvidando que el Código Civil debe ser interpretado de manera conjunta y en armonía en todo su contenido, no de manera individualizada, y no toma en consideración los argumentos esgrimidos por dicha parte y el demandado, tanto de la demanda como de la contestación.

ii) Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 201 del Código Civil. Alega que en la sentencia de vista ha existido un error toda vez que ha creado un juicio equivocado en el actor de la presente demanda, ya que este desde un principio y conforme a la documentación dada por el demandado habían creado una certeza falsa de que el área de terreno era mucho



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

mayor al que en la realidad se presentaba; agrega que la Sala Superior ha efectuado una aplicación indebida del artículo 201 del Código Civil, toda vez que de manera equivocada usa aquel concepto en favor del demandado argumentando que este es quien actúa de buena fe cuando se evidencia que desde un inicio el demandado pretende seguir haciendo creer que se vendió el área total del terreno y que existía la posibilidad de una invasión del mismo y de ahí el motivo de la disminución del área total del inmueble comprado.

iii) Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 203 del Código Civil. Afirma que el mismo demandado dentro de su contestación alega la posibilidad de la invasión del terreno materia del litigio, por lo tanto, se advierte que el demandado se mantiene con la postura que vendió el área de tres punto cero treinta y cinco metros cuadrados (3.035 m²); asimismo, conforme ha quedado demostrado debe de existir una actuación diligente siendo que la Sala Superior no ha tenido en consideración que aquello se da en la verificación de los documentos mostrados por el demandado, pues los mismos le fueron otorgados por instituciones públicas; además que la normal diligencia se da al constatar la documentación necesaria para poder celebrar el acto jurídico, más no realizar una medición del terreno cuando el área se encontraba establecida en los documentos públicos, sobre todo que el predio no está cercado y fácilmente se pudo inducir error.

iv) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1360 del Código Civil. Alega que en la sentencia de vista se inaplica el artículo en comento, por cuanto conforme se ha demostrado los contratos en general y sin excepción son obligatorios en todas las cláusulas que se encuentren estipuladas en ellas, y conforme se tiene del presente caso, se procedió a realizar el pago por un bien inmueble que tenía un extensión mucho menor a la pactada dentro del contrato, hecho que no fue analizado por la Sala Superior.

v) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1362 del Código Civil. Afirma que la Sala Superior al momento de emitir la sentencia no ha aplicado el artículo en mención, toda vez que quien actúa de buena fe es la recurrente, a diferencia del demandado que en su contestación de la demanda manifestó que el terreno había sido invadido es por ello de la disminución, lo que termina siendo incorrecto, pues aquel en todo momento tenía conocimiento que el terreno era mucho menor al que figuraba en la documentación que dicha parte le otorgó.



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

II. CONSIDERANDO:

Primero. Objeto de pronunciamiento

1.1 El presente caso está referido a **derecho civil**, el cual viene en casación en control de derecho por vulneración al debido proceso [**infracción procesal**] y por infracción de los artículos 201, 203, 1360 y 1362 del Código Civil [**infracciones materiales**]; que en ese orden serán absueltas en el desarrollo de la sentencia casatoria.

1.2. Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, ***solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria***, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema.

Segundo. Sobre la denuncia de vulneración al debido proceso

2.1. El auto calificadorio tiene anotado como fundamento medular que en la sentencia de vista existe una motivación aparente y/o incongruente, toda vez que solo se hace mención a la doctrina la cual ha sido mal interpretada y se ha tenido en consideración los artículos 201 y 203 del Código Civil olvidando que el Código Civil debe ser interpretado de manera conjunta y en armonía en todo su contenido, y no se ha considerado los argumentos esgrimidos por las partes.

2.2. Absolviendo la causal cabe indicar que el artículo 139 numeral 5 de la Constitución¹, reconoce el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales, en el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluido como garantías procesales en el

¹Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

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.



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo este derecho fundamental uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso², que se encuentra reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución³. Asimismo, a nivel legal las normas contenidas en los artículos 121 y 50 numeral 6 del Código Procesal Civil⁴, establecen que mediante la sentencia el Juez se pronuncia en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes y que es obligación de los jueces de fundamentar las sentencias, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia, el incumplimiento de lo previsto se encuentra sancionado con nulidad.

Del mismo modo, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la Constitución), estableciendo que *es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas y en este caso —pretensiones de la demanda—, han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos*⁵, y que: *“(...) la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia,*

² El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es parte del derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, el cual exige que en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.

³ Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

⁴Decretos, autos y sentencias.-

Artículo 121.- Mediante los decretos se impulsa el desarrollo del proceso, disponiendo actos procesales de simple trámite.

Mediante los autos el Juez resuelve la admisibilidad o el rechazo de la demanda o de la reconvenção, el saneamiento, interrupción, conclusión y las formas de conclusión especial del proceso; el concesorio o denegatorio de los medios impugnatorios, la admisión, improcedencia o modificación de medidas cautelares y las demás decisiones que requieran motivación para su pronunciamiento.

Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

⁵ Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)⁶.

Por otro lado, la falta de **motivación o motivación aparente**⁷, implica una fundamentación inexistente, sin razones mínimas, o que invoca frases sin sustento fáctico o jurídico. Respecto a dicha patología del razonamiento judicial, se encuentra vinculada a la justificación interna de la decisión⁸, ya que denota la *ausencia total* de premisas de derecho o de hecho en la estructura lógica de la resolución judicial o, también se refiere a la exposición de argumentos no vinculados a la materia debatida, lo que implica la exposición de afirmaciones sin respaldo jurídico o fáctico. Al respecto, la doctrina la identifica como *omisión formal de la motivación* la cual: “*se produce cuando la sentencia consta solo de una parte dispositiva (o fallo), sin que en ella haya rastro de prosa supuestamente motivatoria*”⁹.

En cuanto a la **motivación incongruente**, cabe indicar que el derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Que, partiendo de

⁶ Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008, fundamento 77.

⁷ Definida por el Tribunal Constitucional en el Fundamento jurídico 7^{mo} **STC Nº 00728-2008-PHC/TC** “Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.”

⁸ “Una decisión está internamente justificada si y sólo si entre las premisas utilizadas y la conclusión del razonamiento existe una conexión lógica (i.e la conclusión se deduce lógicamente de las premisas, mediante un razonamiento válido)”. En: Martínez, David (2007) Conflictos constitucionales, ponderación e indeterminación normativa. Marcial Pons, Madrid. pág. 39.

⁹ Igartua, Juan. Ob Cit. pág. 29.



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139 numerales 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas.

2.3. Para verificar si se ha incurrido en la infracción objeto de absolucón en este extremo, el análisis a efectuarse debe ser necesariamente de las razones que sirvieron de sustento a la impugnada; por lo tanto, al realizar el control de derecho, se realizará un examen de las razones que justificaron la decisión contenida en ella, a efectos de establecer si se ha incurrido en vulneración al debido proceso.

2.4. La recurrida ha expresado las siguientes **razones [r]** esenciales que justificaron la decisión de revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda de autos:

r₁. Conforme al artículo 201 del Código Civil para que se configure el error como causal de anulabilidad del acto jurídico por un vicio en la voluntad, deben concurrir dos presupuestos: i) que el error sea esencial y ii) que el error sea conocible.

r₂. Es un hecho que en el proceso ha llegado a acreditarse la existencia de un error esencial en el acto jurídico de transferencia objeto de la pretensión, en cuanto a la determinación del área del inmueble objeto de dicho contrato, con la actuación del informe pericial del tres de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento treinta y dos; verificación que ha sido ordenada de oficio por el juzgado, cuyas conclusiones permiten conocer el área real del terreno en referencia, que alcanza a mil novecientos ochenta punto once metros cuadrados (1980.11 m²), con un perímetro de ciento ochenta y dos metros lineales (182.03 metros lineales) que es parte integrante de la Unidad Catastral 12120; cuando en el acto jurídico de transferencia, se ha consignado como área real del terreno, la extensión de tres mil quinientos cinco metros cuadrados (3.505.00 m²); resultados que han sido ampliamente debatidos en la audiencia de pruebas del diecinueve de mayo de dos mil diecisiete.

r₃. No obstante el artículo 203 de Código Civil, establece que el error se considera conocible cuando, en relación al contenido, a las circunstancias del acto o a la calidad de las partes, una persona de normal diligencia hubiese podido advertirlo.



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

r₄. Lohmann Luca de Tena señala que "[el carácter esencial del error no es suficiente para declarar la anulación del negocio. Es menester que además el error como tal sea conocible por la otra parte (cuando la hay, se entiende). Y según dispone el numeral 203, se considera conocible cuando, en relación al contenido, a las circunstancias del acto o a la calidad de las partes, una persona de normal diligencia hubiera podido advertirlo]. Por su parte Morales Hervias, señala que "(...) *la normativa sobre el error busca ponderar el interés de la parte incurso en el error, que quiere desvincularse del contrato, con el interés de la contraparte que quiere preservar el contrato. El punto de equilibrio entre tales intereses se concreta en los tres presupuestos del error*". Estos presupuestos son que: i) el error sea determinante. ii) sea esencial y iii) sea reconocible.

r₅. En lo que atañe al último presupuesto, el mismo autor señala lo siguiente: "(...) Reconocible por la contraparte, que se haya dado cuenta o podía darse cuenta del error y, por eso, no puede invocar una confianza merecedora de protección. El fundamento de la norma (artículo 203 del Código Civil) es la protección de la confianza no culpable. El legislador no quiere imponer el riesgo de la anulabilidad del contrato sobre la parte que ha confiado en la validez del contrato siempre que ella hubiese podido darse cuenta, utilizando la normal diligencia requerida en el caso concreto, del error en el cual la otra parte incurrió. Por eso, el contratante es protegido en su confianza pero en los límites en que haya cumplido la carga de diligencia en determinar el eventual error objetivamente reconocible.

r₆. Si bien es cierto que el error es determinante, porque en efecto como señala el juez, que de haber tenido conocimiento el demandante la situación real del inmueble en el momento de la venta, es probable que esta no se hubiera concretado.

r₇. Sin embargo, no consideramos correcto afirmar que no es atribuible el error al comprador (demandante), quien ha celebrado dicho contrato únicamente teniendo a la vista los antecedentes documentales que le han sido presentados por el demandado, en los que figuraba el área de cero punto tres mil quinientos cinco hectáreas (0.3505 ha.) y más aún que esta conducta puede ser reputada como una de buena fe.

r₈. Si bien amparándose en el artículo 203 del Código Civil, lo que pretende el actor es que se anule el contrato celebrado porque ha confiado en la validez del contrato "de buena fe"; dicha afirmación no es correcta, pues, el actor se encontraba en la posibilidad de darse cuenta del error, utilizando la normal diligencia requerida en el caso concreto; pues, no es creíble que una persona no pueda percibir que está comprando un terreno de más de cinco mil metros cuadrados, cuando en la realidad tiene una extensión de casi la mitad de la misma; un actuar diligente habría posibilitado que el actor hubiera efectuado una medición del mismo; por tanto, la confianza a la que hemos hecho referencia, no puede estar protegida, porque no ha cumplido con la carga de diligencia en determinar el error invocado que era objetivamente reconocible.

2.5. En cuanto a las alegaciones de la casacionista, relacionadas a que la resolución recurrida presenta motivación aparente, cabe indicar que la sentencia



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

impugnada tiene señalado como fundamento basilar que es incorrecto considerar que no es atribuible el error al comprador (demandante), quién ha celebrado dicho contrato únicamente teniendo a la vista los antecedentes documentales que le han sido presentados por el demandado (vendedor), en los que figuraba el área de cero punto tres mil quinientos cinco hectáreas (0.3505 ha.) y más; habiendo explicado y desarrollado que el actor se encontraba en la posibilidad de darse cuenta del error, utilizando la normal diligencia requerida en el caso concreto; pues, no es creíble que una persona no pueda percibir que está comprando un terreno de más de cinco mil metros cuadrados, cuando en la realidad tiene una extensión de casi la mitad de la misma, añadiendo que un actuar diligente habría posibilitado que el actor hubiera efectuado una medición del mismo, razonamiento que tiene como sustento las normas de los artículos 201 y 203 del Código Civil y como respaldo citas doctrinarias respecto a ésta última.

Es de anotar que en relación a si los fundamentos de la recurrida superan la corrección material de la misma en justificación externa es pertinente examinar al absolver las infracciones materiales en la resolución judicial, referidas a la denuncia de infracción normativa de los artículos 201, 203, 1360 y 1362 del Código Civil, que respecto a la justificación interna, si cumple con las exigencias de motivación, al expresar las razones por las que considera que no es correcto señalar que el error no es atribuible al comprador (demandante), no habiendo incurrido en motivación aparente; ya que, ha cumplido con exponer las razones mínimas bajo una estructura lógica, que justifican la decisión contenida en la resolución impugnada.

2.6. Por otro lado, en lo concerniente a la denuncia de **motivación incongruente**, resulta que la sentencia de vista tampoco presenta dicho vicio en la fundamentación, pues, ha cumplido con justificar su decisión de conformidad con las alegaciones contenidas en el escrito de demanda; empero, ha establecido que la afirmación de la demandante, respecto a que ha confiado en la validez del contrato "de buena fe", no es correcta, en razón de que se encontraba en la posibilidad de darse cuenta del error, utilizando la normal diligencia requerida en el caso concreto, añadiendo en el penúltimo párrafo del considerando 3.3.8. de la sentencia recurrida: *que ello desvanece el actuar de buena fe del actor, en el*



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

entendido que el campo contractual es aquella entendida como “principio jurídico que introduce en el contenido de las obligaciones deberes coherentes con un modelo de comportamiento objetivo”, que se expresa a través de las reglas de honestidad y corrección propias de dicho modelo (buena fe objetiva), y no en la elemental creencia acerca de la existencia de una situación regular; está más bien en relación con establecer ciertos “estándares jurídicos” o conductas-tipos, exigiéndose a los individuos que desplieguen una conducta asimilable a dichos patrones predeterminados, de carácter objetivo; conducta que no ha sido desarrollada por el actor.

Por ende, no se observa vulneración al debido proceso por la sentencia de vista, no habiendo incurrido en motivación aparente ni incongruente, correspondiendo **desestimar** la denuncia de infracción procesal.

Tercero. Sobre la denuncia de infracción normativa por aplicación indebida de los artículos 201 y 203 del Código Civil y por inaplicación de los artículos 1360 y 1362 del Código Civil

3.1. El auto calificadorio, respecto a la denuncia de infracciones normativas de derecho material, tiene anotado como fundamentos medulares lo siguiente:

i) Se ha creado un juicio equivocado respecto a la demandante, ya que este desde un principio y conforme a la documentación dada por el demandado habían creado una certeza falsa de que el área de terreno era mucho mayor al que en la realidad se presentaba. Agrega que, de manera equivocada se indica que el demandado actuó de buena fe cuando se evidencia que desde un inicio pretende seguir haciendo creer que se vendió el área total del terreno y que existía la posibilidad de una invasión del mismo y de ahí el motivo de la disminución del área total del inmueble comprado **[aplicación indebida del artículo 201 del Código Civil]**.

ii) El demandado en su contestación alega la posibilidad de la invasión del terreno materia del litigio, por lo tanto, se mantiene con la postura que vendió el área de tres punto cero treinta y cinco (3.035 m²). No se ha tenido en consideración que la actuación diligente se da en la verificación de los documentos mostrados por el demandado, pues los mismos le fueron otorgados por



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

instituciones públicas; además que la normal diligencia se da al constatar la documentación necesaria para poder celebrar el acto jurídico, más no realizar una medición del terreno cuando el área se encontraba establecida en los documentos públicos, sobre todo que el predio no está cercado y fácilmente se pudo inducir error **[aplicación indebida del artículo 203 del Código Civil]**.

iii) Los contratos en general y sin excepción son obligatorios en todas las cláusulas que se encuentren estipuladas en ellas, y conforme se tiene del presente caso, se procedió a realizar el pago por un bien inmueble que tenía una extensión mucho menor a la pactada dentro del contrato, hecho que no fue analizado **[inaplicación del artículo 1360 del Código Civil]**.

iv) La recurrente es quien actúa de buena fe, a diferencia del demandado que en su contestación de la demanda manifestó que el terreno había sido invadido es por ello de la disminución, lo que termina siendo incorrecto, pues aquel en todo momento tenía conocimiento que el terreno era mucho menor al que figuraba en la documentación que dicha parte otorgó **[inaplicación del artículo 1362 del Código Civil]**.

3.2. La labor interpretativa se inicia acudiendo al texto de las disposiciones de los artículos 201, 203, 1360 y 1362 del Código Civil¹⁰, y luego atendiendo a la distinción entre disposición y norma¹¹ [por la cual la primera remite al enunciado sin interpretar como fuente del derecho, y la segunda contiene el resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico], se extraen respectivamente las siguientes **normas [n]** vinculadas con los sustentos de las causales:

n₁. El error es causa de anulación del acto jurídico cuando sea esencial y conocible por la otra parte [artículo 201 del Código Civil].

¹⁰ Requisitos de error

Artículo 201.- El error es causa de anulación del acto jurídico cuando sea esencial y conocible por la otra parte.

Error conocible

Artículo 203.- El error se considera conocible cuando, en relación al contenido, a las circunstancias del acto o a la calidad de las partes, una persona de normal diligencia hubiese podido advertirlo.

Validez del contrato con reserva

Artículo 1360.- Es válido el contrato cuando las partes han resuelto reservar alguna estipulación, siempre que con posterioridad la reserva quede satisfecha, en cuyo caso opera retroactivamente.

Buena Fe

Artículo 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

¹¹ Podemos llamar disposición a todo enunciado perteneciente a una fuente del derecho y reservar el nombre de norma para designar el contenido de sentido de la disposición, su significado, que es una variable dependiente de la interpretación. En este sentido. La disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa, y la norma su resultado. Guastini, Riccardo (1999) *Estudios sobre la Teoría de la Interpretación jurídica*. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, México. Pp. 11.



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

n₂. El error se considera conocible cuando, en relación al contenido, a las circunstancias del acto o a la calidad de las partes, una persona de normal diligencia hubiese podido advertirlo [artículo 203 del Código Civil].

n₃. Es válido el contrato cuando las partes han resuelto reservar alguna estipulación, siempre que con posterioridad la reserva quede satisfecha, en cuyo caso opera retroactivamente [artículo 1360 del Código Civil].

n₄. Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes [artículo 1362 del Código Civil].

Respecto a **n₃** cabe indicar que dicha norma se encuentra referida a la posibilidad de reservar estipulaciones al celebrar un contrato, sin embargo, el desarrollo argumentativo de la causal se orienta a que los contratos en general son obligatorios; no resultando estimable la denuncia de infracción del artículo 1360 del Código Civil, por falta de coherencia con los fundamentos del recurso relacionados a que no se habría considerado que se procedió a realizar el pago por un bien inmueble que tenía un extensión mucho menor a la pactada dentro del contrato.

En lo que atañe a **n₁** y **n₂** cabe indicar que estas normas se refieren al error vicio o propio, el cual *perturba la formación de la voluntad negocial, no hay aquí una falta de coincidencia entre la voluntad real y la declarada, lo que ocurre es que esta voluntad real es producto de una deformación de la realidad, proveniente de un desconocimiento (ignorancia) o de un conocimiento defectuoso de las cosas, las personas o el derecho, o de la representación mental de una falsa realidad que ha sido determinante de la voluntad*¹². Asimismo, cabe distinguir que el error puede ser espontáneo o provocado, *el error espontáneo (en la voluntad o en la declaración) se le conoce simplemente como error y cuando es provocado se llama dolo, que en sede de vicios de voluntad es sinónimo de engaño*¹³.

Por otro lado, el error es causa de anulación del acto jurídico cuando es esencial, determinante y conocible, *el error es esencial cuando recae sobre aspectos de la operación que el legislador considera vitales (cualidad del objeto del acto, motivo*

¹² Lohmann Luca de Tena, Juan Guillermo, El Negocio Jurídico, Librería Studium, Lima Perú, 1986, pág. 341.

¹³ Ob. Cit. pág. 365



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

*del acto, etcétera)*¹⁴; es determinante cuando, si no hubiera sido por ignorancia o por falsa representación de la realidad que han conducido a error, no se hubiera celebrado el negocio¹⁵; y es conocible cuando, actuando diligentemente, la otra parte puede darse cuenta de la existencia del equívoco¹⁶, respecto a esto último corresponde agregar *aunque el error tiene su origen en una de las partes, se tutela a la otra porque requiere una protección ante la falta en la voluntad o en la declaración que recibe y sobre la cual debe normar su conducta*¹⁷.

En consecuencia, **la deformación de la realidad proveniente de un desconocimiento (ignorancia) o de un conocimiento defectuoso de las cosas, las personas o el derecho, o de la representación mental de una falsa realidad es causa de anulación del acto jurídico cuando si no hubiera sido por la ignorancia o por la falsa representación de la realidad, no se hubiera celebrado el negocio, y cuando el destinatario, actuando diligentemente, pudo darse cuenta de la existencia del equívoco.**

Finalmente, en relación a **n₄** cabe señalar que la buena fe comercial supone un comportamiento leal y honesto de los sujetos. Esta buena fe se expresa en la confianza depositada para cada sujeto en el actuar del otro. La buena fe comercial comporta un nivel de diligencia en el sujeto ajustado a determinados cánones o estándar de conducta, similar al del buen padre de familia romano, o sea un prototipo de conducta social media, ello a partir del entorno en que se desenvuelve el sujeto, o sea, las circunstancias de tiempo y lugar en que cada sujeto despliega un comportamiento, que las normas éticas exigen su adecuación al arquetipo de conducta que se impone a dicho sujeto, con independencia de su creencia, o sea, la buena fe actúa como un baremo de la conducta, no del conocimiento, creencia, estado psicológico, convicción, o persuasión de actuar conforme con la ley¹⁸. En lo que concierne a la común intención de las partes, debe ser entendida como la "voluntad común", o sea la absoluta coincidencia de las voluntades de las partes en

¹⁴ Escobar Rozas, Freddy, El error en los contratos (justificaciones impuras para la modificación de las reglas de anulación), *Ius La Revista*, n.º 35, Pucp, Lima-Perú, pág. 40 y 41

¹⁵ Lohmann Luca de Tena, Juan Guillermo, *Ob. Cit.*, pág. 343.

¹⁶ Escobar Rozas, Freddy, *Op. Cit.*

¹⁷ Lohmann Luca de Tena, Juan Guillermo, *Ob. Cit.*, pág. 352.

¹⁸ Pérez Gallardo, Leonardo B. Comentario al artículo 1362 del Código Civil, En *Código Civil Comentado*, por los 100 mejores especialistas, Tomo VII Contratos en General, Gaceta Jurídica.



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

relación con el objeto del contrato, que es la creación (regulación, modificación o extinción) de la relación jurídica patrimonial¹⁹.

De lo cual resulta que n_4 es una norma que encadena a n_1 y n_2 , pues precisamente las partes en base a la buena fe negocial o confianza depositada para cada sujeto en el actuar del otro, actuando con diligencia normal, **deben otorgar información exacta a su contraparte que le permita formar y declarar su voluntad sin errores, respecto a las cosas, personas o derechos involucrados en el negocio,**

3.3. Expuesta la interpretación jurídica de los dispositivos normativos, se aprecia que el órgano jurisdiccional de primera instancia ha determinado las siguientes **premisas fácticas [pf]**, consistente en las proposiciones fácticas comprobadas determinadas tras la valoración probatoria, relacionadas con los sustentos de las causales:

pf₁. El derecho de propiedad respecto del predio rústico denominado Huaca Puñuna ubicado en el Sector Rumira, jurisdicción del distrito de Ollantaytambo, provincia de Urubamba, departamento del Cusco, cuenta con extensión superficial de tres mil quinientos cinco metros cuadrados (3505 m²) cero punto tres mil quinientos cinco hectáreas (0.3505 ha) se encuentra inscrito en la partida N° 11131757, Asiento N° 1 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Cusco [fundamento 5.8 de la sentencia apelada].

pf₂. El citado predio fue adquirido por el demandado mediante donación otorgada a su favor por la Asociación de Productores Agrarios Rumira, Ollantaytambo - Urubamba conforme a la escritura de fecha veintiséis de enero de dos mil trece, en la que se consigna que tiene cero punto tres mil quinientos cinco hectáreas 0.3505 y está identificado en la Unidad Catastral 12120 como aparece de la cláusula tercera de dicho documento [fundamento 5.9 de la sentencia apelada].

pf₃. La donación fue inscrita en el asiento N° 01 de la partida N° 11131757 consignando como área del terreno cero punto tres mil quinientos cinco hectáreas (0.3505 ha). [fundamento 5.9 de la sentencia apelada].

¹⁹ Ob. Cit.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13562–2018
CUSCO

pf₄. De estos documentos —la escritura de donación y el asiento de inscripción— resulta que el área del predio era de 0.3505 hectáreas o 3505 m² [fundamento 5.9 de la sentencia apelada].

pf₅. El demandado vendió el referido predio rústico a favor de la demandante, como aparece de la cláusula segunda de la escritura pública de fecha uno de agosto de dos mil trece, en la suma de ciento setenta y cinco mil doscientos cincuenta dólares americanos (\$ 175,250.00) [fundamento 5.8 de la sentencia apelada].

pf₆. El precio fue cancelado íntegramente mediante cheques bancarios N° 17125741 y N° 17125742 a cargo de Inte rbank Sucursal Cusco como aparece de la cláusula cuarta [fundamento 5.8 de la sentencia apelada].

pf₇. La escritura pública de fecha uno de agosto de dos mil trece ha sido inscrita en el asiento 02 de la partida N° 111 31757 [fundamento 5.8 de la sentencia apelada].

pf₈. El predio tiene un área inscrita de cero punto tres mil quinientos cinco hectáreas (0.3505 ha), pero su área real de terreno es de mil novecientos ochenta punto once metros cuadrados (1980.11 m²) con un perímetro de ciento ochenta y dos punto cero tres metros lineales (182.03 ml), conforme el informe pericial y plano perimétrico y de ubicación [fundamento 5.10 de la sentencia apelada].

pf₉. El perímetro se divide en dos partes una de ellas, la mayor tiene un área real de mil novecientos ochenta punto once metros cuadrados (1980.11 m²) y el remanente tendría mil quinientos veinticuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados (1524.89 m²) según se consigna en el plano perimétrico y de ubicación [fundamento 5.10 de la sentencia apelada].

pf₁₀. Este trazado se habría efectuado a partir de que el vendedor ha señalado al comprador en presencia de la arquitecta Katia Karina Valdez Manya hasta donde comprendía la venta del predio como aparece de la respuesta a la tercera pregunta de la referida testigo prestada en la audiencia de pruebas [fundamento 5.10 de la sentencia apelada].

pf₁₁. Dentro del área menor del predio aparece un área equivalente a cuatrocientos cincuenta y cinco punto cero novecientos ochenta y cuatro (455.0984 m²) en el que está construido un pozo séptico. El pozo séptico conforme a la fotografía de folios ciento treinta y ocho se ha construido o inaugurado en el año dos mil once, mucho antes que se efectuara la donación del predio a favor del demandado, siendo así el predio al momento de la venta ya no tenía el área que se había consignado en la escritura de donación y menos en el documento de compra-venta que se pretende anular [fundamento 5.11 de la sentencia apelada].



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

pf₁₂. El propio vendedor ha señalado en el lugar hasta donde comprendía la venta, efectivamente estaba reduciendo el área de venta en mil quinientos veinticuatro punto ochenta y nueve (1524.89 m²) y esa área era menor a la declarada en la venta [fundamento 5.13 de la sentencia apelada].

pf₁₃. Los compradores entendieron que el predio tenía un área total de tres mil quinientos cinco metros cuadrados (3505 m²) y que la venta era de todo el predio Huaca Puñuna [fundamento 5.13 de la sentencia apelada].

pf₁₄. El demandado ya tenía conocimiento de la existencia del pozo séptico en su propiedad y el mismo le restaba un área de cuatrocientos cincuenta y cinco punto cero novecientos ochenta y cuatro (455.0984 m²), pues ya estaba construido antes de la donación a él efectuada, equivalente a la séptima parte del predio [fundamentos 5.14 y 5.15 de la sentencia apelada].

pf₁₅. No se ha demostrado que el comprador haya tenido conocimiento de que se vendía un área real menor, pues de los documentos antecedentes de la venta se tiene que en ellos figura un área de cero punto tres mil quinientos cinco hectáreas (0.3505 ha) que es el área que los compradores compraban y que como es previsible, ha sido exhibido a ellos por el vendedor a quienes tampoco se les hizo saber la presencia del pozo séptico [fundamento 5.18 de la sentencia apelada].

3.4. De lo anotado resulta que está determinado en autos que el predio objeto de la compra-venta según la escritura de donación y asiento de inscripción tenía una cabida de cero punto tres mil quinientos cinco hectáreas (0.3505 ha) o tres mil quinientos cinco metros cuadrados (3505 m²) [pf₁, pf₂, pf₃ y pf₄], que el demandado (vendedor) conocía que el referido predio objeto de la compra-venta materia de la demanda tenía una cabida menor de mil quinientos veinticuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados (1524.89 m²), esto es, que solo tenía el área de mil novecientos ochenta punto once metros cuadrados (1980.11 m²) [pf₅, pf₈, pf₉, pf₁₀, pf₁₁, pf₁₂ y pf₁₄] y que la demandante (compradora) concibió que el predio que adquiriría tenía un área total de tres mil quinientos cinco metros cuadrados (3505 m²) [pf₁, pf₂, pf₃, pf₄, pf₁₃ y pf₁₅]; de lo cual trasciende que la base fáctica descrita no se subsume en el supuesto de hecho contenido en **n₁** ni en **n₂**, ambas encadenadas a **n₄**, que regulan el error espontáneo; ya que la **deformación de la realidad por parte de la demandante ha proveniendo del conocimiento defectuoso de la**



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

cabida del predio *sub litis*, que fue provocado por el propio demandado, dado que este conocía que la información consignada en la escritura de donación y en el asiento de inscripción del predio *sub litis* era inexacta, a pesar de ello declaró que el inmueble tenía una cabida de tres mil quinientos cinco metros cuadrados (3505 m²), cuando lo real era que solo contaba con mil novecientos ochenta punto once metros cuadrados (1980.11 m²), lo cual ha provocado el error en su contraparte al celebrar el acto jurídico materia de la demanda de autos.

3.5. No obstante, lo evidenciado precedentemente, resulta que la sentencia de vista ha aplicado **n₁** y **n₂**, que regulan el error espontáneo como causal de anulabilidad del acto jurídico, cuando los de materia se encuentran referidos a un error provocado por el demandado. Asimismo, si bien la recurrida en el último párrafo aplica **n₄**, al establecer que el actuar de buena fe de la demandante se desvanece en tanto no desarrolló un actuar diligente, al no haber efectuado una medición del predio, ha realizado una interpretación errada de **n₄**, ya que ha establecido una precaución excesiva por parte de la demandante, la misma que implicaba un comportamiento diligente más allá de lo normal, según las circunstancias del caso concreto, dado que se ha determinado que la descripción del inmueble consignada en la Partida Nº 11131757 de los Registros Públicos de Cusco era predio rústico con una extensión superficial de tres mil quinientos cinco metros cuadrados (3505 m²) [pf1], no pudiéndosele exigir la medición del predio, en razón de que dicha información que brindaba Registros Públicos, se presumía cierta y producía todos sus efectos, conforme a la norma contenida en el artículo 2013 del Código Civil, siendo la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos, de acuerdo a la norma contenida en el artículo 3 de la Ley N.º 26366²⁰; en consecuencia, la recurrida ha incurrido en aplicación indebida de los artículos 201 y 203 del Código Civil y en interpretación errónea del artículo 1362 del Código Civil, por lo que este extremo del recurso de casación corresponde ser **estimado**.

²⁰ Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

Cuarto. Actuación en sede de instancia

4.1 De conformidad a lo previsto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, al resultar fundado el recurso de casación por infracción de las normas de derecho material antes anotadas, corresponde casar la sentencia de vista y actuar en sede de instancia, **resolviendo la causa.**

4.2. La norma contenida en el artículo 210 del Código Civil establece que el dolo es causa de anulación cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto. Así, dicho dolo *incide en la creación de la voluntad porque provoca un error, pudiendo ser definido como la conducta de alguien ajeno al declarante que causa un error en este mediante, artificios, astucias o mentiras empleados para inducir a la celebración de un negocio o su celebración de una manera determinada, normalmente y de ordinario en beneficio, ventaja o provecho del contratante, no necesariamente tiene que haber propósito de causar perjuicio, ni conciencia de acusarlo*²¹.

4.3. Asimismo, conforme se tiene anotado líneas arriba, el error en que incurrió la parte demandante fue un error provocado por el dolo del demandado, al haber declarado que el inmueble tenía una cabida de tres mil quinientos metros cuadrados (3505 m²), cuando lo real era que solo contaba con mil novecientos ochenta punto once metros cuadrados (1980.11 m²) error que ha resultado determinante, dado que la demandante creyó que adquiriría un predio rústico con una cabida de tres mil quinientos cinco metros cuadrados (3505 m²), cuando solo tiene un área de mil novecientos ochenta punto once metros cuadrados (1980.11 m²), esto es, realmente solo adquirió el cincuenta y seis punto cuarenta y nueve por ciento (56.49 %) del área total que se le ofreció en venta; lo cual se subsume en el supuesto de hecho establecido en la norma del artículo 210 del Código Civil; en consecuencia, deviene en nulo el acto jurídico de compra-venta del predio Huaca Puñuna contenido en la escritura pública de fecha uno de agosto de dos mil trece, celebrada por Gary Ascencio Flores Farfán a favor de la empresa de Transportes

²¹ Lohmann Luca de Tena, Juan Guillermo, Ob. Cit, pág. 366.



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562–2018
CUSCO

Turísticos Pachacutecq Sociedad Anónima representada por su gerente general Raúl Jara Flores ante la Notaria del Cusco Antonieta Ocampo Delahaza.

4.4. En ese orden de ideas, si bien la actora al sustentar su demanda no ha invocado la norma contenida en la disposición del artículo 210 del Código Civil, el principio *iura novit curia*, contenido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, obliga aplicar el derecho que corresponde aún no haya sido invocado por la actora, por lo que actuando en sede de instancia corresponde confirmar la sentencia apelada que resolvió declarar fundada la demanda interpuesta por la Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq Sociedad Anónima, representado por su Gerente General Porfirio Delgado Moscoso contra Gary Ascencio Flores Farfán sobre anulabilidad de acto jurídico; y en lo demás que contiene.

III. DECISIÓN:

Por tales consideraciones; y de conformidad a lo previsto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq Sociedad Anónima**, con fecha once de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cuarenta y tres del expediente principal; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número veintitrés, de fecha seis de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos treinta y uno, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, y **actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la resolución número diecisiete, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento ochenta y cinco, a través de la cual declaró **fundada** la demanda interpuesta por la Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq Sociedad Anónima, representado por su Gerente General Porfirio Delgado Moscoso contra Gary Ascencio Flores Farfán sobre anulabilidad de acto jurídico, nulidad del documento que lo contiene, devolución de precio pagado, pago de interés legal y nulidad de asiento registral; en consecuencia, declaró nulo y sin valor el acto jurídico de compra-venta del predio Huaca Puñuna contenido en la



SENTENCIA
CASACIÓN Nº 13562-2018
CUSCO

escritura pública de fecha uno de agosto de dos mil trece, celebrada por Gary Ascencio Flores Farfán a favor de la Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq Sociedad Anónima, representada por su gerente general Raúl Jara Flores ante la Notaria del Cusco Antonieta Ocampo Delahaza; y ordenó: **i)** la cancelación del asiento N°02 de la partida N°1113 1757 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sede Cusco en el que se ha inscrito la compra-venta, debiendo cursarse los oficios que corresponda; y **ii)** que el demandado Gary Ascencio Flores Farfán devuelva, dentro del plazo de cinco días de consentida o ejecutoriada que sea esta sentencia, la suma de ciento setenta y cinco mil doscientos cincuenta dólares americanos (US\$ 175,250.00) recibido como pago del precio de la venta, más intereses legales a computarse desde la notificación con la presente demanda, bajo apercibimiento de procederse a la ejecución forzada; con costas y costos a cargo del demandado; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Rueda Fernández.**

S.S.

PARIONA PASTRANA

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

BERMEJO RÍOS

BUSTAMANTE ZEGARRA

Mat/jps