

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

Sumilla: La intimidación como vicio de voluntad requiere la existencia de un fundado temor, esto implica que no basta un simple temor sino un temor razonable, que es consecuencia de sufrir un mal grave e inminente, sin embargo, lo primero a advertir es que tratándose de intimidación, lo que importa es que el mal con que se amenaza produzca impresión decisiva en el sujeto, llevándolo a hacer la declaración. No impera un criterio objetivo; la gravedad del mal, sino subjetivo: que el temor producido haya perturbado la voluntad del sujeto.

Lima, dieciocho de julio de dos mil diecisiete.-

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

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto KS Broker Inmobiliario E.I.R.L., contra la sentencia de vista contenida en la resolución número diecinueve de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis, obrante a folios doscientos veinte, que confirmó la sentencia de primera instancia, inserta en la resolución número nueve, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince, obrante a folios ciento cuarenta y nueve, que declaró infundada la demanda de anulabilidad de acto jurídico interpuesto por la recurrente contra Walter Alonso Aranibar Saniz y Stephany Alexandra Esquivel Eguiluz.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda



SENTENCIA
CASACIÓN N° 2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

Mediante escrito de fecha dos de octubre de dos mil catorce, obrante a folios setenta y tres, la empresa KS Broker Inmobiliario E.I.R.L. interpone demanda de anulabilidad de acto jurídico bajo el amparo de los artículos 214, 215 y 221 del Código Civil contra la sociedad conyugal conformada por Stephany Alexandra Esquivel Eguiluz y Walter Alonso Aranibar Saniz. En su petitorio solicita que se declaren nulas: *i)* la escritura pública de «Reconocimiento y Contrato Preparatorio de Compraventa» suscrito por la empresa con los demandados; y, *ii)* el documento denominado «Reconocimiento de Derechos y Obligaciones de Hacer» suscrito entre el demandante y los demandados.

La demandante sostiene que es una empresa dedicada al rubro inmobiliario en todas sus modalidades; por ello, con fecha veintiocho de marzo de dos mil doce, luego de adquirir un terreno en la Urbanización Los Palmeros K-7, distrito de Gregorio Albarracín Lanchipa, edifica allí cuatro “departamentos”. El ocho de noviembre de dos mil trece, los demandados muestran su decisión de adquirir uno de los departamentos construidos y otorgan como inicial US\$ 5, 000.00 (cinco mil dólares americanos) para luego, entre la semana depositar el saldo, a efectos de completar el treinta por ciento de la inicial. El quince de noviembre de dos mil trece exhiben un *voucher* de un depósito de US\$ 7, 000.00 (siete mil dólares americanos); y, el dieciocho de noviembre de dos mil trece, suscriben un contrato de opción de compraventa de bien futuro, celebrado entre ambas partes respecto del bien inmueble antes referido, por la suma de \$ 110,000.00 (ciento diez mil dólares americanos). Como al momento del contrato se entregó US\$ 12,000.00 (doce mil dólares americanos) subsistía un saldo de US\$ 98,000.00 (noventa y ocho mil dólares americanos) que debían ser pagados por



SENTENCIA
CASACIÓN N° 2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

cheque bancario el seis de diciembre dos mil trece, comprometiéndose la empresa a entregar el departamento terminado el treinta de diciembre de dos mil trece.

Sin embargo, los demandados no cumplieron con el pago del saldo pactado, por lo que la empresa no entregó el departamento. Por ello, el veintitrés de diciembre de dos mil trece se suscribe un nuevo contrato privado de opción de compraventa de bien inmueble futuro, donde el precio convenido esta vez era de US\$ 100,000.00 (cien mil dólares americanos) con un saldo de US\$ 88, 000.00 (ochenta y ocho mil dólares americanos) que debían ser cancelados con un cheque para luego entregar el departamento. No obstante, el día veinte de enero de dos mil catorce los demandados comunican que el banco no haría el desembolso hasta que la independización de los departamentos este completa. Ante dicha situación, la empresa de buena fe acepta que se instalen en el departamento sin haber cancelado el precio.

Finalmente, el veintiuno de febrero de dos mil catorce las partes suscriben la minuta de compraventa definitiva, pactándose en la cláusula tercera que el precio de venta del inmueble asciende a la suma de US\$ 100,000.00 (cien mil dólares americanos) que serían pagados del siguiente modo: i) US\$ 17,000.00 (diecisiete mil dólares americanos) mediante depósito bancario a la firma de la minuta, ii) US\$ 2,000.00 (dos mil dólares americanos) por depósito bancario a la firma de la escritura pública; y, iii) 81,000.00 (ochenta un mil dólares americanos) con préstamo hipotecario gestionado por parte de los compradores ante el banco, el cual se le entregaría a la vendedora mediante cheque de gerencia a la firma de la escritura pública.



SENTENCIA
CASACIÓN N°2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

Dicha coyuntura fue aprovechada de manera mal intencionada por los demandados, puesto que, una vez suscrito la minuta de compraventa de fecha veintiuno de febrero de dos mil catorce, los demandados intimidaron a la empresa recurrente con amenazas de no pagar el saldo de precio convenido de US\$ 81,000.00 (ochenta un mil dólares americanos) y no salir del departamento si es que no se le cedía a título gratuito una cochera y se culminen los acabados del departamento con plazos perentorios, con el pago de leoninas penalidades. Además, dado que el gerente de la empresa se encontraba en etapa de gestación, la empresa se vio obligada a suscribir los actos jurídicos controvertidos en el presente proceso.

2. Contestación de la Demanda y Rebeldía

Los esposos demandados contestaron la demanda alegando que los actos jurídicos cuestionados fueron suscritos por los contratantes libremente y dentro de los parámetros que exige la ley. No obstante, mediante resolución número cuatro, obrante a fojas ciento veinte se declara por no contestada la demanda al no subsanar lo dispuesto por resolución número tres, obrante a fojas ciento catorce, en consecuencia, se declara rebeldes a los demandados.

3. Puntos Controvertidos

Mediante resolución número seis, obrante a fojas ciento treinta, se fijan como puntos controvertidos: i) Determinar si la escritura pública sobre reconocimiento de derecho y contrato preparatorio de compraventa suscrito por la empresa demandante con los demandados Walter Alonso Aranibar Saniz y Stephany Alexandra Esquivel Eguiluz otorgada con fecha seis de marzo del año dos mil catorce es anulable por adolecer de un vicio resultante de intimidación; y, ii) Determinar si el

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

documento denominado “Reconocimiento de Derechos y Obligaciones de Hacer”, suscrito por la empresa demandante con los demandados Walter Alonso Aranibar Saniz y Stephany Alexandra Esquivel Eguiluz, de fecha seis de marzo del año dos mil catorce, es anulable por adolecer de un vicio resultante de intimidación.

4. Sentencia de Primera Instancia

Culminado el trámite correspondiente, el Juez emite la resolución de fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, el mismo que declara infundada la demanda. Sostiene que las partes han suscrito varios «documentos» en relación a la transferencia de la unidad inmobiliaria 401, manzana K, lote 7 de la urbanización Los Palmeros, tales como contratos de opción de compra, minuta de compraventa, «Reconocimiento de Derechos y Obligaciones de Hacer» y la escritura pública de «Reconocimiento de Derecho y Contrato Preparatorio». No obstante, solo son los dos últimos actos, los cuales la demandante sostiene que son nulos porque fueron suscritos bajo la amenaza de no pagar el saldo de US\$ 81.000,00 (ochenta y un mil dólares americanos) y no salir del departamento, amenaza que se produjo cuando esta estaba en gestación. Sin embargo, sostiene el juez, que no está probado que los demandados hayan intimidado con no pagar dicho saldo y no salir del departamento, pero principalmente porque «lo que la demandante considera como intimidación no reúne los elementos necesarios para generar la anulabilidad de los actos jurídicos, pues la amenaza debe ser de tal magnitud, que pueda ser considerada como grave, el mal debe ser inminente, que genere una autentica presión sobre el declarante, y no una simple molestia o contrariedad o contrariedad, de tal forma que en efecto pueda llegarse a la conclusión, de haberse viciado la voluntad».



SENTENCIA
CASACIÓN N° 2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

5. Recurso de Apelación

Mediante escrito obrante a fojas ciento sesenta y seis, la empresa *KS Broker E.I.R.L* interpone recurso de apelación señalando que el juez no valoró en su real dimensión la prueba aportada por lo que fundamenta su resolución de modo “aparente” e “incongruente”. Por otro lado, señala que la Constitución Política del Perú no ampara el abuso del derecho, por lo que la sentencia le causa agravio al vulnerar los principios, garantías y derecho al debido proceso.

6. Sentencia de Vista

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos veinte, confirma la sentencia apelada y declara infundada la demanda. Señalan que no existe medio probatorio fehaciente que acredite que la Gerente General de la empresa demandante Karina Salome Saloma Lazo haya celebrado los actos jurídicos citados bajo intimidación; esto es, que los demandados Walter Alonso Aranibar Saniz y Stephany Alexandra Esquivel Equiluz la hayan atemorizado mediante amenazas injustas e ilegítimas de hacerle sufrir un mal inminente y grave para obligarla a realizar los actos jurídicos (materia de nulidad) que no desea o que lo desea en otros términos y condiciones. Precisan que el hecho de que no se le pague a la vendedora-demandante el saldo deudor del precio de los bienes inmuebles vendidos y el hecho de no desocupar el departamento por parte de los compradores no constituyen una amenaza de tal magnitud que permita inferir que, la Gerente General ha celebrado los actos jurídicos materia de nulidad, bajo intimidación, por cuanto, el ordenamiento legal le da la protección necesaria, en caso se susciten tales hechos, para iniciar las acciones legales correspondientes con la

SENTENCIA
CASACIÓN N°2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

finalidad de lograr el pago del saldo deudor y la desocupación del bien inmueble sub litis, debiéndose tener en consideración que, el hecho de que, con fecha siete de marzo de dos mil catorce se haya celebrado la escritura pública definitiva de compraventa del departamento sin considerar la cochera y los acabados reclamados no demuestra que la Gerente General de la empresa demandante haya sido objeto de intimidación mediante amenaza grave e injusta.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución de fecha veintisiete de enero de dos mil diecisiete, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación por **infracción normativa de los artículos 221 inciso 2 del Código Civil y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado** al haber sido expuestos con claridad y precisión las referidas denuncias de infracción normativa, bajo los siguientes argumentos: «Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso al aplicarse de manera restrictiva la referida norma, pues se ha acreditado en autos la intimidación que ha sufrido la gerente general de la inmobiliaria por los demandados, quien se encontraba en estado de gestación al momento de celebrar el acto materia de anulabilidad, amenaza consistente en no pagar el saldo deudor del precio de venta del inmueble sub litis; que si bien el derecho le otorga las acciones legales para iniciar el cobro de cualquier deuda, también lo es que iniciar un proceso legal involucraría muchos gastos judiciales lo que generaría un perjuicio a la empresa inmobiliaria».

IV. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR

De la lectura del recurso de casación y del auto de procedencia la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

vista y la sentencia apelada se encuentran debidamente motivadas y sin en el transcurso del proceso se ha incurrido en algún defecto que ocasione vulneración al debido proceso o a la tutela jurisdiccional efectiva.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero: La empresa recurrente sostiene que en el presente caso se aplicó de manera restrictiva el artículo 221 inciso 2 del Código Civil, tal aplicación no solo habría soslayado el hecho de que se acreditó en el proceso la intimidación sino también habría vulnerado su derecho al debido proceso. Sobre el particular cabe precisar que efectivamente el artículo 221 inciso 2 del Código Civil establece que un acto jurídico es anulable por «vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación». Anulabilidad que, entre otras cuestiones, implica que la voluntad comercial existe, pero precisamente se formó de manera defectuosa. Una de esas anomalías que vician el acto jurídico es el que resulta de la intimidación como lo establece el artículo 215 del Código Civil se produce «(...) cuando se inspira al agente el fundado temor de sufrir un mal inminente y grave en su persona, su cónyuge, o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o en los bienes de unos u otros». Ahora bien, en virtud de la intimidación al sujeto se le coloca en una situación en la que se ve constreñido a elegir entre dos males: el mal con el que se le amenaza o el mal que supone concluir el contrato (que no se quiere, o no en esas condiciones) y dada las características del «mal» con el que se amenaza, la víctima no tiene otra opción que celebrar el contrato. La Corte Suprema de Justicia de la República ya ha señalado que «la doctrina entiende por intimidación a la amenaza dirigida contra una persona con la finalidad de atemorizarla y obtener así una declaración de voluntad constreñida a evitar el sufrir



SENTENCIA
CASACIÓN N° 2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

un mal grave e inminente, de lo que se infiere que la voluntad del interviniente si existe pero se encuentra viciada por haber tenido como objetivo no la celebración del acto jurídico, sino el librarse de un mal no querido (...)» (CAS. N° 2406-2003-Lima).

Segundo: Como se advierte la intimidación como vicio de la voluntad requiere «la existencia de un fundado temor» (artículo 215 del Código Civil) esto implica que no basta un «simple temor», sino un temor razonable, que es consecuencia de la amenaza de «sufrir un mal grave e inminente». Sin embargo, como sostiene Barandiarán «lo primero a advertir es que, tratándose de intimidación, lo que importa es que el mal con que se amenaza produzca impresión decisiva en el sujeto, llevándolo a hacer la declaración. No impera un criterio objetivo; la gravedad del mal, sino subjetivo: que el temor producido haya perturbado la voluntad del sujeto»¹. Esto implica que para apreciar la violencia o la intimidación debe atenderse a la edad, al sexo, a la condición de la persona y a las demás circunstancias que puedan influir sobre su gravedad. Por ello, el artículo 216 del Código Civil establece que «para calificar la violencia o la intimidación debe atenderse a la edad, sexo, a la condición de la persona y a las demás circunstancias que puedan influir sobre su gravedad». Ahora bien, la «amenaza de un mal grave e inminente» puede efectuarse por cualquier medio o procedimiento: puede hacerse de manera expresa, empleando palabras, o de manera tácita, mediante signos que en una circunstancia concreta puedan tener un significado intimidatorio (por ejemplo, un guiño, una mala cara). El «mal» como sostiene Manuel Jesús Marín López «debe entenderse de manera flexible. Se trata de cualquier

¹. Barandiarán, José León. *Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica editores, tercera edición, 1999, pág. 126.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

transformación desfavorable en la situación del sujeto que lo padece»² y para cuya aplicación se requiere especial cuidado al momento de atender las circunstancias en las que se produce, puesto que la percepción de la gravedad del mal implica que tenga suficiente fuerza para determinar la voluntad contractual y la inminencia a la proximidad temporal del mal que constituye la amenaza, de modo tal que ambas no dejen en el contratante otra alternativa.

Tercero: En el presente caso, se aprecia de autos que por medio de la minuta de fecha veintiuno de febrero de dos mil catorce suscrita por la demandante en su condición de vendedora y los demandados en su condición de compradores se transfirió a estos últimos la unidad inmobiliaria 401 Mz. K, lote 7 de la urbanización Los Palmeros por la suma de US\$ 100,000.00 (cien mil dólares americanos). Por otro lado, obra dos documentos complementarios al mismo, en primer lugar, la instrumental de «Reconocimiento de Derechos y Obligaciones de Hacer» obrante a folios cincuenta y ocho a sesenta y uno, de fecha seis de marzo de dos mil catorce, que tiene como antecedente el contrato de compraventa de fecha veintiuno de febrero de dos mil catorce antes referido, en el cual se reconoce: *i)* Que, el precio de venta de la unidad inmobiliaria ya indicada incluye «una cochera» (UI-101-A2); y, *ii)* La obligación de la vendedora de realizar en el mencionado inmueble una serie de acabados con penalidades en caso de incumplimiento. En segundo lugar, se aprecia en el expediente la escritura pública de «Reconocimiento de Derecho y Contrato Preparatorio» de fecha seis de marzo de dos mil catorce, por medio del cual se precisa que el contrato de compraventa de fecha veintiuno de febrero de dos mil catorce, incluye una «cochera» (IU-101-A2) y que el

². Marín López, Manuel Jesús. *Los Vicios del Consentimiento*. En: www.raadabogado.es/es/noticias-Detalle/los-vicios-del-consentimiento.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

predio destinado a esa cochera no aparece en el contrato de compraventa antes señalado porque el trámite de subdivisión estaba en proceso.

Cuarto: La empresa recurrente precisamente impugna o solicita la nulidad de estos dos últimos actos jurídicos señalando que su suscripción fue consecuencia de intimidación. En ese contexto, se aprecia en autos que los demandados al momento de la suscripción de estos actos jurídicos estaban en posesión del inmueble 401 Mz. K, lote 7 de la urbanización Los Palmeros, posesión que obedecía al contrato de compraventa que suscribieron entre las partes, respecto del inmueble antes descrito. También se advierte que Karina Salome Saloma Lazo representante de la empresa *KS Broker Inmobiliario E.I.R.L* al momento de la suscripción de los actos jurídicos cuya nulidad se solicita, estaba en estado de gestación de la menor Z. E. Rivera. Ahora bien, la configuración de la intimidación como causal de anulabilidad, como ya se precisó, conforme los artículos 215 y 216 del Código Civil no solo requiere para su calificación la existencia de la amenaza de sufrir un mal inminente y grave, sino también debe considerarse la edad, sexo, la condición de la persona y a las demás circunstancias que puedan influir sobre su gravedad, situación que en el presente caso, se verifica por cuanto la representante de la demandante, por su especial condición de gestación, y frente a las amenazas de no pagar el saldo del precio pactado por el inmueble que la empresa demandante transfirió, se vio constreñida a suscribir dichos actos jurídicos, por lo que corresponde amparar el recurso de casación por infracción normativa del artículo 221 inciso 2 del Código Civil, en atención al artículo 396 del Código Procesal Civil, corresponde amparar la demanda y en sede de instancia declarar fundada la demanda.



SENTENCIA
CASACIÓN N°2942-2016
TACNA
Anulabilidad de Acto Jurídico

9. DECISIÓN:

De conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos treinta y ocho, en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número diecinueve de fojas doscientos veinte, y **actuando en sede de instancia REVOCARON** la sentencia apelada de fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas ciento cuarenta y nueve; y, **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda de anulabilidad de acto jurídico, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la empresa *KS Broker Inmobiliario E.I.R.L.* contra Walter Alonso Aranibar Saniz y otra, sobre anulabilidad de acto jurídico; y los devolvieron. Por licencia del Señor Juez Supremo Távara Córdova interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Chaves Zapater**.

SS.

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CHÁVES ZAPATER

SÁNCHEZ MELGAREJO

CÉSPEDES CABALA

Jbs/Csa