



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA
Anulabilidad de acto jurídico**

El dolo es un vicio de la voluntad que causa la anulación del acto jurídico cuando el engaño usado por una de las partes haya determinado la voluntad de la otra parte, de tal modo que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto.

Lima, veinte de octubre de dos mil veintidós

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil seiscientos trece de dos mil diecinueve-Ica, con el expediente acompañado, 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 Suprema Sala, el recurso de casación de fecha 17 de junio de 2019, interpuesto por **Oscar Félix Ugarte Peña** contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 23, de fecha 30 de mayo de 2019, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución N.º 17, de fecha 24 de enero de 2019, que declaró infundada la demanda sobre anulabilidad de acto jurídico, integraron la misma sentencia declarando infundada la pretensión de cancelación de inscripción registral.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, presentado con fecha 28 de junio de 2017, obrante a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

folios 62, **Oscar Félix Ugarte Peña y Luisa Lupe Muñoz Muñoz**, interponen demanda sobre anulabilidad de acto jurídico, en contra de Yuri Vanessa Neyra Medina y Martha Ruth Medina Gonzales, solicitando como pretensión principal la anulación de la escritura pública de compraventa, de fecha 05 de febrero de 2016 y del acto jurídico que lo contiene, otorgado por Oscar Félix Ugarte Peña y Luisa Lupe Muñoz Muñoz, a favor de Yuri Vanessa Neyra Medina, respecto del bien inmueble ubicado en el lote N.º 26, de la manzana R1, del Centro Poblado del distrito de Subtanjalla, de la provincia y departamento de Ica, celebrado ante la notaría Cesar Sánchez Baiocchi, como pretensión subordinada a la principal, la cancelación de la inscripción registral por nulidad de venta del citado inmueble inscrito en la partida N.º P07021090 de la Zona Registral N.º XI-Sede Ica, por causal de vicio resultante de dolo incurrido por la demandada, Yuri Vanessa Neyra Medina, que se establece en el numeral 2, del artículo 221 del Código Civil, con expresa condena de costas y costos en caso de oposición.

Sostienen que son propietarios del inmueble constituido por el lote N.º 26, de la manzana R1 (calle Ica N.º 474), con área de 155.20 m², ubicado en el Centro Poblado del distrito de Subtanjalla, de la provincia y departamento de Ica, con colindancias y medidas perimétricas que constan en la partida N.º P07021090 de la Zona Registral N.º XI – Sede Ica, a inicios de febrero de 2016, pasaban por una crisis familiar a causa de la situación legal de su hijo que estaba siendo procesado por tentativa de robo agravado y tenían que pagar los honorarios de su abogada defensora, por un monto de S/ 15 000.00, por lo que se vieron en la necesidad de recurrir ante un prestamista de dinero, hallando a Martha Ruth Medina Gonzales, quien les indicó que para que les facilite el préstamo de S/ 15,000.00, tenían que reconocer una suma de S/ 5,000.00, a través de una firma de escritura pública de hipoteca de su



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

vivienda por un total de S/ 20,000.00 y que dicha escritura no iba ser firmada por ella, sino que tenía que ser suscrita por su hija, Yuri Vanessa Neyra Medina, para así garantizar el pago del préstamo de dinero por el plazo de 06 meses, siendo el caso que la hipoteca fue la condición de las demandadas para conceder el préstamo de dinero, y asegurando que después de la devolución del dinero y los intereses pactados, la demandada dejaría sin efecto la hipoteca, los demandantes aceptaron firmar dicha escritura. Por lo que, las demandadas hicieron entrega de la suma inicial de S/ 5,000.00, a cuenta del préstamo, acordando que luego de firmar la escritura pública de hipoteca se entregaría la diferencia de S/ 10,000.00; las demandadas se encargaron de la tramitación de la correspondiente escritura, invitando a los demandantes a concurrir a la notaría y firmar, sin haber dado lectura a su contenido, luego de firmar la escritura, con fecha 05 de febrero de 2016, que las demandadas refirieron era la firma de la hipoteca del inmueble de propiedad de los demandantes, se dirigieron al banco a retirar la suma de S/ 15,000.00, quedando en poder de los demandados la suma de S/ 10,000.00, y entregando a las demandadas la suma de S/ 5,000.00 que era por el monto de intereses.

Al cumplir los 06 meses del plazo del préstamo de S/ 15,000.00, aproximadamente la primera semana de agosto, las demandadas no aceptaron la devolución del préstamo más los intereses de S/ 5,000.00, sino que adujeron que los recurrentes le debían la suma de S/ 70,000.00 de intereses, negándose a recibir el dinero, y sin cumplir la demandada, Yuri Vanessa Neyra Medina, con levantar la hipoteca; luego, con fecha 02 de setiembre de 2016, la demandada, Yuri Vanessa Neyra Medina, cursa carta notarial a los demandantes requiriendo desocupar y hacer la entrega física del inmueble de propiedad de los demandados, expresando que, mediante escritura pública de compraventa, de fecha 05 de febrero de 2016, le habían



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

vendido el inmueble de propiedad de los demandantes y ofrecido desocuparlo en 06 meses, por lo que es recién cuando se dirigen a la notaría a solicitar la copia de la citada escritura pública, que se enteran que lo que las demandadas les habían hecho firmar era una compraventa y no una hipoteca de su vivienda, la demandada ha instaurado en contra de los demandantes un procedimiento de conciliación, aduciendo ser la propietaria del inmueble del inmueble materia de *litis*, sobre desalojo por ocupante precario, debe tenerse en cuenta el accionar sistemático de las demandadas, al engañar a los demandantes haciéndoles creer que firmaban una escritura pública de hipoteca, cuando maliciosamente les hicieron firmar sin su conocimiento una escritura pública de compraventa, además, debe tenerse en cuenta que los hechos configuran como causal de anulabilidad por vicio resultante de dolo, lo que se evidencia con el hecho de que no corresponde el precio del inmueble a la suma de S/ 20,000.00, que se consigna como precio de venta del inmueble en la escritura pública de compraventa fraudulenta, ya que ni siquiera es el valor del terreno urbano, pues el valor del inmueble de material noble de dos pisos es de S/ 258,368.38, según informe de tasación de vivienda, de fecha 26 de mayo de 2017.

2. Contestación de la demanda

Mediante escrito, de fecha 04 de setiembre de 2017, obrante a folios 103, la demandada, **Yuri Vanessa Neyra Medina**, cumple con contestar la demanda sosteniendo que el precio del bien inmueble materia de la compraventa fue establecido por las partes, en el monto de S/ 20,000.00, los mismos que fueron debidamente cancelados en dos partes, la cantidad de S/ 5,000.00 antes de firmar la minuta y el saldo de S/ 15,000.00 a la firma de dicha escritura pública, con depósito en su cuenta, que, antes de firmar la escritura pública sobre la que se pretende su anulabilidad, la notaría pública los instruyó sobre el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

acto jurídico que estaba celebrando, así como se verificó y se insertó el pago del saldo del precio del mencionado inmueble, indicando en cada momento a los actores si se encontraban conformes con dichos pagos. Por la urgencia que tenían los demandantes de vender su propiedad, no les dio tiempo de trasladar sus cosas y buscar donde habitar, por lo que la demandada aceptó que en el plazo de 06 meses le harían entrega del inmueble, por lo que en la misma notaría sugirieron que en una cláusula se establezca dicho acuerdo, para no tener problemas posteriores, y con consentimiento y a pedido de los demandantes se estableció en la cláusula séptima, una vez formalizada la compraventa, de acuerdo a las normas, la propia notaría cursó los partes a los Registros para su inscripción. Que, no se verifica la causal que los demandantes alegan para poder anular el acto jurídico que se demanda, pues en todo momento ellos sabían y ofrecieron en compraventa su inmueble, así lo hicieron conocer en la notaría pública, siendo en consecuencia falso lo alegado por los demandantes.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia contenida en la resolución N.º 17, de fecha 24 de enero de 2019, a folios 245, el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, declaró infundada la demanda de anulabilidad de acto jurídico.

Señala como fundamentos, los siguientes:

- En el caso concreto se desprende que el acto jurídico cuya nulidad se solicita está constituido por la escritura pública de compraventa, de fecha 05 de febrero de 2016, otorgado por Oscar Félix Ugarte Peña y Luisa Lupe Muñoz Muñoz, a favor de Yuri Vanessa Neyra Medina, respecto del bien inmueble ubicado en el lote N.º 26, de la manzana R1, del Centro Poblado del distrito de Subtanjalla, de la provincia y departamento de Ica, celebrado ante la notaría Cesar Sánchez



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA
Anulabilidad de acto jurídico

Baiocchi.

- Este acto jurídico tiene por objeto la transferencia a título oneroso (compraventa) que otorgan los demandantes, Oscar Félix Ugarte Peña y Luisa Lupe Muñoz Muñoz, en calidad de vendedores en favor de la demandada, Yuri Vanessa Neyra Medina, como compradora, respecto del bien inmueble ubicado en el lote N.º 26, de la manzana R1, del centro poblado del distrito de Subtanjalla, de la provincia y departamento de Ica, el mismo que además corre inscrito en la partida N.º P07021090 de la Zona Registral N.º XI-Sede Ica.
- Con relación a la causal de dolo, se debe tener presente que el dolo como causal de anulación del acto jurídico es entendido como un vicio de la voluntad consistente en el engaño usado por una de las partes en la celebración del acto jurídico, ya sea para inducir a error a la contraparte o para mantenerla en el mismo, en ese sentido, se tiene que el dolo como causal de anulabilidad exige en primer término la existencia de engaño usado por una de las partes en la celebración del acto jurídico, en perjuicio de la otra, tal como lo establece el artículo 210 del Código Civil.
- Al respecto de todo lo expuesto es necesario considerar que como argumentos la parte demandante ha señalado que en la suscripción de la escritura pública existe dolo, toda vez que les hicieron creer que firmaban una escritura pública de “hipoteca” cuando maliciosamente les hicieron firmar sin su conocimiento una escritura pública de “compraventa”, en ese sentido, en el caso de autos es evidente que en los hechos referidos tal engaño no han sido debidamente acreditados, pues no se debe perder de vista que en el acto jurídico materia de anulabilidad, la parte demandante ha sostenido que la parte demandada ha utilizado el engaño en su contra al momento de la celebración de la compraventa para inducirla o mantenerla en error respecto a la celebración del acto jurídico objeto de anulabilidad, debiendo precisar que, a criterio de este órgano jurisdiccional, los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

celebrantes de un acto jurídico, deben ser diligentes en revisar las cláusulas del mismo, por lo que la demanda debe ser desestimada en este extremo.

- Habiéndose establecido que el acto jurídico cuestionado judicialmente no se encuentra incurso en la causal de anulabilidad invocada en la demanda, esto es la causal estipulada en el inciso 2, del artículo 221 del Código Procesal Civil, se puede concluir que la demanda resulta evidentemente infundada. De igual manera, en vista que la pretensión principal ha sido desestimada, las pretensiones accesorias deberán correr la misma suerte conforme al artículo 87 del Código Procesal Civil, determinándose de esta manera los puntos controvertidos establecidos en autos.

4. Recurso de apelación

Mediante escrito, de folios 260, **Oscar Félix Ugarte Peña y Luisa Lupe Muñoz Muñoz**, interponen apelación, señalando como agravios, lo siguiente:

- El contrato, de fecha 05 de febrero de 2016, no ha sido analizado por el Juzgado, no se ha tenido en consideración la necesidad económica de los recurrentes reconocida en la contestación a la demanda; la inexperiencia, ignorancia y dependencia negociadora de los recurrentes de obrero y ama de casa, frente a la demandada enfermera, y además que la madre es quien les prestó el dinero. La demandada acompañada de su madre, Martha Ruth Medina Gonzáles, tenían listos documentos, no hubo instrucción en la notaría por la empleada, el notario no se acercó ni conversó ni explicó los alcances del acto jurídico, se aprovecharon de la ignorancia y desesperación y confiaron por ser vecinas, de saber que era una compraventa no habría firmado. No es posible que el formalismo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

supere a la verdad no ha existido apreciación justa y razonada de los medios probatorios.

- El audio de conversación con la madre de la demandada comprueba el préstamo de dinero, donde les pide S/ 70,000.00 para la devolución del predio, por un préstamo de S/ 15,000.00.
- La tasación de su vivienda acredita que su valor comercial es de S/ 258,368.38, acredita que no hubieran vendido su predio por S/ 15,000.00 ni S/ 20,000.00.

5. Sentencia de vista.

Por sentencia de vista contenida en la resolución N.º 23, de fecha 30 de mayo de 2019, a folios 293, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, confirmó la sentencia expedida por el Juzgado de primera instancia, que declaró infundada la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- **Respecto del contrato, de fecha 05 de febrero de 2016.** A página 32 obra copia legalizada del testimonio de la escritura pública, de fecha 05 de febrero de 2016, del contenido del contrato corroborado con la información del documento nacional de identidad de la RENIEC en línea se verifica los datos siguientes:

- Los demandantes han estudiado secundaria completa y tienen ocupaciones que les ha permitido convivir en sociedad, saben leer, escribir; acredita que están en capacidad de entender cada uno de los actos jurídicos que celebran, así como lo hizo constar el notario público en la parte introductoria del testimonio referido; y, respecto a la demandada, se verifica que tuvo la edad, grado de instrucción y capacidad por la cual conocía del acto jurídico que celebró.
- Del contenido del testimonio público referido se colige que el notario instruyó a los contratantes del contenido de la compraventa, por la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

lectura que de ella les hizo, y que afirmaron y ratificaron su contenido; incluso se hizo constar que el notario advirtió a los comparecientes sobre los efectos legales del instrumento, aspectos que si bien han sido cuestionados en la demanda no han sido acreditados con medio probatorio alguno.

- Pueden existir situaciones en las que se infrinjan disposiciones que generen una causal de anulabilidad de acto jurídico, como el dolo (invocado en este caso); siendo así le corresponde a la parte demandante que lo invoca, acreditar con pruebas, los argumentos esbozados, esto es, que fue inducida a error por la compradora y madre de ésta a firmar el contrato de compraventa cuando en realidad su voluntad era firmar uno de hipoteca; sin embargo, del contenido de la escritura pública referida, no se verifica este argumento.
- En cuanto a la afirmación que no hubo instrucción en la notaría por la empleada, el notario no se acercó ni conversó ni explicó los alcances del acto jurídico, ha sido desvirtuado con el contenido del acto jurídico contenido en el testimonio de las páginas 33 y siguientes. En cuanto al argumento que se aprovecharon de la desesperación y confiaron por ser vecinas; no se acredita de este medio probatorio. En consecuencia, no se acredita dolo por parte de la compradora–demandada del predio *sub litis* ni de la madre de la compradora (tercero).
- Con relación al audio de conversación entre el demandante, Oscar Félix Ugarte Peña y la madre de la demandada, Martha Ruth Medina Gonzales (testigo), fue actuado en audiencia, de fecha 29 de mayo del 2019, la testigo en toda su conversación se refiere a deudas de dinero impagas, afirma que si hubo voluntad de vender la casa por parte del demandante. Y con relación al demandante, Oscar Félix Ugarte Peña, éste afirma que no le otorgó en compraventa sino en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

hipoteca, sin embargo, esta es su afirmación, que no fue reconocida por la testigo.

- Analizando los puntos sobre los cuales la abogada del demandante solicitó enfatizar, se verifica que en la conversación la testigo da una afirmación poco clara.
- Respecto de la cantidad de S/ 60,000.00, se verifica que la testigo da afirmaciones que no especifican que sea relacionado con la compraventa. Sobre la inclusión de Yuri, no es relevante con la tesis del dolo, porque ambas partes sostienen que Yuri es hija de la testigo, y es la persona con quien celebraron el acto materia de nulidad; y coinciden en afirmar que quien las contactó fue la testigo. Lo relevante para el caso es lo que la abogada solicita se resalte si el demandante no tenía conocimiento de la compraventa sino de hipoteca; sin embargo, la única persona que sostiene esta afirmación es el demandante.
- Cabe precisar que se actuó la declaración de la testigo, Martha Ruth Medina Gonzáles, en audiencia, de fecha 29 de mayo del 2019, quien en forma uniforme ha declarado que en la conversación se ha referido a la deuda impaga con el demandante y que es un hecho ajeno al contrato de compraventa *sub litis*.
- Del medio probatorio del CD y declaración de la testigo, no se ha verificado el dolo invocado por los accionantes en el acto jurídico de compraventa materia de anulabilidad.
- Sobre la tasación de la vivienda, se verifica el informe de tasación comercial de vivienda, de fecha 26 de mayo de 2017, donde se concluye que el valor comercial del predio materia de *litis*, es de S/ 258,368; valor que sin duda supera ampliamente el precio por la compra venta del predio contenido en la escritura pública, de 05 de febrero de 2016; sin embargo, esta desproporción en el precio, no acredita la existencia de artificio, astucia, maquinación de la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

demandada ni de la madre de la compradora (testigo) para alterar la voluntad de los demandantes en el acto jurídico de compraventa.

- Se resalta que en el caso de autos quien es la contratante es Yuri Vanessa Neyra Medina, y respecto de esta contratante no se han ofrecido ni actuado medios probatorios destinados a acreditar que fue la persona que usó artificio, astucia o maquinación para engañar a los demandantes e inducirlos a celebrar el acto jurídico de compraventa cuestionado; así del proceso judicial se verifica que se ha admitido y actuado medios probatorios, los cuales no son conducentes para acreditar el dolo invocado, conforme lo ha valorado el Juzgado de origen.
- En cuanto a los recibos de pagos de agua, luz y constatación policial de posesión del predio, acredita posesión; incluso no hace sino ratificar lo acordado por las partes en el contrato materia de nulidad, de que la posesión del inmueble no fue asumida por la compradora de inmediato, acordaron hacerlo en un plazo de 06 meses; que a decir de la demandada no se efectivizó por lo que tuvo que remitirles una carta para que desocupen su propiedad; incluso la demandada fue quien formuló su pedido de denuncia civil a fin que se emplace al notario público que intervino en el acto jurídico *sub litis*, según escrito de las páginas 178 y siguientes, conducta procesal que no hace sino ratificar su intención de que el notario público detalle lo acontecido en el acto jurídico materia de nulidad.
- Del CD que contiene una conversación entre el demandante con la testigo; y, además la declaración de la testigo en audiencia, de fecha 29 de mayo de 2019; se verifica que la testigo ha precisado que la deuda de dinero con ella era diferente al contrato de compraventa cuestionado. Además, que no se ha ofrecido ni actuado medios probatorios tendientes a acreditar que la compradora conoció de dichas actuaciones. Además de la afirmación de los demandantes en sus distintos actos postulatorios: demanda, apelación y otros; en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

el sentido que la demandada y madre de ésta (tercero) los engañaron e indujeron a celebrar el acto jurídico de compraventa cuando en realidad era de hipoteca; no se colige medio probatorio fehaciente que acredite dicha afirmación; no se verifican los datos de la presunta hipoteca, esto es: monto de préstamo, forma de pago, fecha de pago, intereses, monto de la hipoteca; y demás aspectos propios de la hipoteca; tampoco existen medios probatorios de donde se verifique que el comportamiento de las partes haya sido de hacer celebrado una hipoteca, alguna propuesta de pago de deuda, requerimiento de pago de deuda; incluso en la compraventa señalan plazo de entrega de posesión del predio.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución, de fecha 17 de agosto de 2019, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Oscar Félix Ugarte Peña**, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado; sostiene el recurrente que, en la sentencia de vista se realizó un análisis que se contradice con los medios de prueba que se han actuado, sobre todo con la declaración de la testigo, en la audiencia especial, de fecha 29 de mayo de 2019. Asimismo, refiere que en el literal c), tasación de la vivienda, se minimiza el valor probatorio del informe de tasación, señalando que la desproporción en el precio *“no acredita la existencia de artificio, astucia, maquinación de la demanda ni de la madre de la compradora (testigo) para alterar la voluntad de los demandados en el acto jurídico de compra venta”*; este razonamiento carece de lógica, porque si los recurrentes conociendo el valor comercial de su vivienda, por más necesitados de dinero que se encontraran por los problemas judiciales de su hijo, jamás hubieran vendido su vivienda por veinte mil soles (S/



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

20,000.00). Respecto al literal a), de los fundamentos referentes al contrato, de fecha 05 de febrero de 2016, la sentencia analiza que son personas que han estudiado secundaria completa y que tienen una ocupación que ha permitido convivir en sociedad, saben leer, escribir; y, que el notario público certificó esto en el contrato; del mismo modo, se añade en la sentencia de vista, que se les dio lectura, se les instruyó de los efectos legales y firmaron el documento ratificando su contenido; sin embargo, no se consideró que en la realidad y la máxima de la experiencia que se da y se practica en las notarías públicas, el notario no cumple con esta formalidad y que la documentación, redacción de las escrituras y atención de las personas contratantes, son los empleados de las notarías.

Además el hecho que hayan seguido estudios secundarios, no puede ser tomado como referente para que se dé por válido un acto anulable y que no haya mediado dolo por parte de la demandada (estudios superiores) y su madre (testigo), ésta última quien ha reconocido en la audiencia especial, de fecha 29 de mayo de 2019, que se dedica a prestar dinero, y que esto sí es determinante para establecer que tiene conocimientos de trámites notariales, y que les indujo con engaños a firmar sin saber que se trataba de una compraventa, aprovechándose de que existía amistad por ser vecinos de años.

B) Infracción normativa del artículo II del Título Preliminar, del Código Civil, primera parte; alega que, en el caso de autos, al confirmarse la sentencia de primera instancia, se está permitiendo el abuso de derecho, al dar por válido un acto jurídico donde ha mediado dolo, engaño y aprovechamiento de la demandada, pese a la desproporcionada diferencia existente en el valor de la propiedad con el supuesto pago por la compra del mismo; y, que se ha cumplido con la carga de probar que existió un motivo para recurrir a un préstamo de dinero y que no tienen un proceso de pago de suma de dinero por parte



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

de la testigo, madre de la demandada, que justifique un supuesto préstamo de dinero equivalente a setenta mil soles (S/ 70,000.00) como hace mención en el audio actuado el 29 de mayo de 2019.

C) Infracción normativa del artículo 210 del Código Civil; Señala el recurrente que el literal b), del punto de agravios del recurso de apelación, señala: *“Testigo afirma lo siguiente: ‘Mira Oscar, si tú no sales en seis meses de tu casa, tú me dijiste cuatro, yo te he dado seis meses, si es más antes más antes más antes, si tu no devuelves el dinero en seis meses no se te dije yo, en vez de eso me dices estafadora a mí’* (sic); justamente ese plazo de seis meses es el que establecieron la demandada y su madre, la testigo, para cancelar el préstamo de veinte mil soles (S/ 20,000.00) y que consta en el documento de fecha 05 de febrero de 2016, lo cual no se consideró como prueba de que en el audio se conversa del mismo asunto de la vivienda y el documento motivo de anulabilidad. Asimismo, la testigo afirma: *“te dije tu hijo dijo que me iba a dar acaso me diste, no me has dado nada si me hubieras dado 70 mil no importa te dije porque yo te estaba cobrando por seis meses nada más”* (sic); esta declaración es relevante puesto que sí guardan relación sobre la participación de la testigo en los actos y de los cuales tenía pleno conocimiento la demandada para inducirlos a firmar sin conocer realmente lo que firmaron ante la notaría. El beneficio es notorio, ya que la propiedad está valorizada en doscientos cincuenta y ocho mil trescientos sesenta y ocho soles (S/ 258,368.00), ya que se trata de una construcción noble de dos plantas; y, se ha corroborado con el informe de tasación comercial de la vivienda, de fecha 26 de mayo de 2017, advirtiéndose una desproporción abismal en la supuesta transferencia, lo que no ha sido valorado, por tanto se infringe la norma contenida en el artículo 210, del Código Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA
Anulabilidad de acto jurídico**

IV. FUNDAMENTOS

Materia controvertida

La materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha infringido el derecho al debido proceso y motivación de las sentencias judiciales, y finalmente, si se ha aplicado en forma errónea las normas de carácter material al conflicto planteado.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO: El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como se advierte del artículo 384 del Código Procesal Civil, pero además tiene un fin didáctico, vinculado al valor justicia y uno pedagógico.

SEGUNDO: Sobre la infracción normativa se debe precisar que ésta existe cuando la resolución impugnada adolece de vicio o error de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico –*ratio decidendi*– en el que incurre el Juzgado que de manera evidente perjudica la solución de la *litis*, siendo remediado mediante el recurso de casación, siempre que se encuentre dentro del marco legal establecido.

TERCERO: Estando a la calificación de procedencia del recurso, en la que se comprende la infracción procesal y material, debe analizarse previamente la causal adjetiva denunciada, pues debido a su naturaleza y a los efectos que produce, si mereciera ser amparada por infracción al debido proceso, entonces carecería de objeto



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

pronunciarse respecto a la causal sustantiva por ser incompatible con aquella.

CUARTO: En ese entendido, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa del artículo 139, numeral 5, de la Constitución Política del Perú, que concierne a la afectación al derecho a un debido proceso por carecer la sentencia de vista de una motivación suficiente, por lo que corresponde examinar esta causal desde el marco jurídico de las garantías contenidas en dicho derecho fundamental en resguardo de la tutela de los derechos procesales con valor constitucional que éste encierra, por lo tanto se procede con el análisis de la infracción a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

QUINTO: El derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones. La motivación debida de las decisiones de las entidades públicas -sean o no de carácter jurisdiccional- es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional.

SEXTO: Una sentencia judicial que no contenga motivación, o la contenga solo de modo aparente, sobre la valoración de los medios probatorios, implica también una sentencia que contiene una infracción procesal por afectación al derecho a la motivación de las resoluciones



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA

Anulabilidad de acto jurídico

judiciales. En ese sentido, esta Corte Suprema ha señalado que el debido proceso *“constituye una garantía establecida en el artículo 139 incisos 3 de la Constitución Política del Estado, cuya vulneración es sancionada de ordinario con la nulidad procesal, configurándose cuando no se ha respetado el derecho de las partes a acudir al órgano jurisdiccional en procura de tutela efectiva, cuando se transgrede el derecho de defensa de las partes, el de ser oídos, de producir prueba, de formular los medios impugnatorios y de obtener una sentencia motivada en hechos y en derecho con sujeción a los actuados (...)”*¹. Concordante con ello, el Tribunal Constitucional en la sentencia N.º 6713-2005-HC/TC en el fundamento 15, ha señalado que; *“la valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectivo y adecuadamente realizado”*.

SEPTIMO: En ese contexto, debe precisarse que el artículo 197 del Código Procesal Civil dispone que: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. Hay en esta norma un mandato de exhaustividad en la valoración de la prueba y una obligación de expresar los elementos y las razones que justifican la importancia de determinada prueba en el juicio. De esto se desprende también que existe una diferencia esencial entre valorar la prueba y motivarla, así, no debe *“confundirse valoración de la prueba con la motivación de dicha valoración (...) la motivación es simplemente, al menos en cuanto a la parte probatoria, la expresión de dicha valoración, de porqué unos medios probatorios le merecen al*

¹ Casación N.º 130-2008 Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, publicado en el diario oficial El Pe4ruano con fecha 30 de octubre de 2008.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

*Juez mayor o menor valor, certeza y credibilidad*².

OCTAVO: En ese sentido, habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si ésta es breve o concisa.

El control de logicidad es el examen que efectúa la Corte de Casación o Tribunal Superior para conocer si el razonamiento realizado por los jueces inferiores es formalmente correcto y completo desde el punto de vista lógico, esto es, se quiere verificar el cumplimiento de las reglas que rigen el pensar, es decir, los errores *in cogitando*, dentro de los cuales se encuentran: a) la falta de motivación y b) la defectuosa motivación, dentro de esta última encontramos la motivación aparente, la insuficiente y la defectuosa en sentido estricto³.

NOVENO: Siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si, por el contrario, la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido.

DÉCIMO: El recurrente en el recurso de casación ha sostenido que en la sentencia de vista se ha realizado un análisis que se contradice con los medios de prueba, sobre todo con la declaración de la testigo, Martha Ruth Medina Gonzáles, quien no supo justificar el monto de dinero que el reclamaba como supuesta deuda de dinero que tiene con ella, cuando en realidad el dinero que solicita en el audio es porque pretende que el pague S/ 80,000.00 cuando el préstamo de dinero fue

² Nieva Fenoli, Jordi. La valoración de la prueba, Marcial Pons, Barcelona, Madrid, Buenos Aires, 2010, P 197.

³ Casación 1099-2006-Moquegua. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

por S/ 20,000.00 y de cumplir con dicha exigencia, su hija les devuelve el inmueble.

Sobre la tasación de la vivienda, se minimiza el valor probatorio del informe de tasación, señalando que la desproporción en el precio *“no acredita la existencia de artificio, astucia, maquinación de la demanda ni de la madre de la compradora (testigo) para alterar la voluntad de los demandados en el acto jurídico de compra venta”*; este razonamiento carece de lógica, porque si los recurrentes conociendo el valor comercial de su vivienda, por más necesitados de dinero que se encontraran por los problemas judiciales de su hijo, jamás hubieran vendido su vivienda por S/ 20,000.00.

De los fundamentos referentes al contrato de compraventa, de fecha 05 de febrero de 2016, la sentencia analiza que son personas que han estudiado secundaria completa y que tienen una ocupación que ha permitido convivir en sociedad, saben leer, escribir; y, que el notario público certificó esto en el contrato; del mismo modo, se añade, que se les dio lectura, se les instruyó de los efectos legales y firmaron el documento ratificando su contenido; sin embargo, no se consideró que en la realidad y la máxima de la experiencia, el notario no cumple con esta formalidad y que la documentación, redacción de las escrituras y atención de las personas contratantes, son los empleados de las notarías.

Además el hecho que hayan seguido estudios secundarios, no puede ser tomado como referente para que se dé por válido un acto anulable y que no haya mediado dolo por parte de la demandada (estudios superiores) y su madre (testigo), ésta última quien ha reconocido en la audiencia especial, de fecha 29 de mayo de 2019, que se dedica a prestar dinero, y que esto sí es determinante para establecer que tiene conocimientos de trámites notariales, y que les indujo con engaños a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

firmar sin saber que se trataba de una compraventa, aprovechándose de que existía amistad por ser vecinos de años.

DECIMO PRIMERO: Las competencias de la Corte Casatoria no inciden en la valoración de la prueba sino en su motivación, en cuanto implica una garantía procesal y un ejercicio esencial de la jurisdicción que consiste en explicitar las razones que permitieron a los jueces de mérito dar valor y eficacia, o en su caso, negarles valor a determinados medios probatorios.

DECIMO SEGUNDO: En ese contexto, se advierte de la sentencia de vista recurrida que confirma la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda al no encontrarse incurso el acto jurídico de compraventa en la causal de anulabilidad prevista en el inciso 2, del artículo 221 del Código Civil, sí cumple los parámetros de validez que el derecho a la motivación exige, y en efecto luego del examen de su fundamentación se advierte que ésta expresa de manera clara las razones que justifican la toma de decisión, teniendo como premisa el correlato de hechos acreditados en autos, las valoraciones probatorias y la absolución de los agravios expuestos en el recurso de apelación. En ese sentido en el numeral 2, literal a) de la sentencia de vista se realiza un análisis fáctico y jurídico del contrato de compraventa, de fecha 05 de febrero de 2016, concluyendo que no se encuentra acreditado que los vendedores hayan sido inducidos a error para firmar el contrato el contrato de compraventa, cuando en realidad su voluntad era uno de hipoteca.

En el numeral 2, literales b y c, se pronuncia respecto de los medios probatorios referidos al audio de conversación entre el demandante, Oscar Félix Ugarte Peña y la testigo Martha Ruth Medina Gonzáles, incluida su declaración testimonial, y la tasación de la vivienda, realizando la valoración probatoria pertinente concluye que no se



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

acredita el dolo invocado como sustento de su demanda de anulabilidad de acto jurídico.

Posteriormente en el numeral 2.3, señala que los medios probatorios actuados en autos no son conducentes para acreditar el dolo invocado.

DECIMO TERCERO: Cabe agregar a lo expuesto, que los fundamentos que sostienen la denuncia, denotan un interés del recurrente de que se evalúen nuevamente las pruebas actuadas en el proceso, así como los asuntos fácticos de la controversia, lo cual es ajeno al debate casatorio.

DÉCIMO CUARTO: De manera que si bien se ha declarado la procedencia del recurso de casación por la causal de infracción normativa referida a la vulneración al debido proceso y a la motivación de resoluciones judiciales, se aprecia que la Sala Superior ha expedido una resolución acorde a derecho, empleado de forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para sustentar su decisión, observando y respetando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y la motivación de las resoluciones judiciales; esto último, por cuanto la sentencia de vista, cumple con exponer las razones fácticas y jurídicas que determinaron la decisión final, ello acorde a los hechos expuestos por las partes a las pruebas aportadas y a la norma pertinente para el caso en concreto. En consecuencia, no se aprecia vicio en la motivación de la sentencia impugnada así como se advierte una tramitación coherente a los principios y garantías mínimas que inspiran el debido proceso.

DECIMO QUINTO: En tal sentido debe declararse infundada la causal de infracción normativa procesal denunciada en la presente resolución, por tal motivo se pasa a analizar la causal referida a la infracción normativa material.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

DECIMO SEXTO: En cuanto a la infracción normativa del artículo II del Título Preliminar del Código Civil, primera parte, norma que regula el ejercicio abusivo del derecho, el recurrente argumenta con relación a dicha infracción, en caso de confirmarse la sentencia se está permitiendo el abuso del derecho al dar por válido un acto jurídico donde ha mediado dolo, engaño y aprovechamiento de la demandada, pese a la desproporcionada diferencia existente en el valor de la propiedad con el supuesto pago por la compra del mismo.

DECIMO SÉPTIMO: El artículo 103 de la Constitución Política del Perú establece, en su último párrafo, que la norma constitucional no ampara el abuso del derecho. Este mismo mandato se reconoce, a su vez, en el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, que dispone en sus primeras líneas que la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusiva de un derecho.

DECIMO OCTAVO: En principio, el ejercicio abusivo de un derecho tiene como presupuesto que el ordenamiento jurídico reconozca una situación jurídica favorable a un sujeto y que este, amparado en dicha condición, actúe causando un perjuicio a otro, impulsado bajo un fin distinto al que persigue proteger el derecho a su favor.

DECIMO NOVENO: La Sala de mérito, ha llegado a la conclusión para confirmar la sentencia de primer grado que del contenido de la escritura pública de compraventa, de fecha 05 de febrero de 2016, suscrito por los vendedores Oscar Félix Ugarte Peña y esposa Luisa Lupe Muñoz Muñoz, con la compradora Yuri Vanessa Neyra Medina, no se verifica que los vendedores (demandantes) hayan sido inducidos a error por la compradora y madre de ésta, para firmar el contrato de compraventa cuando en realidad su voluntad era firmar uno de hipoteca; por el contrario, conforme se verifica que el notario cumplió con sus deberes impuestos en el Decreto Legislativo N.º 1049, instruyó a los otorgantes



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

del contenido de la escritura pública, por la lectura, que ellos se afirmaron y ratificaron su contenido, e incluso consta que el notario les advirtió sobre los efectos legales del instrumento. No se verifica de este medio probatorio actuación de la madre de la demandada, Martha Ruth Medina Gonzales, en este acto jurídico de compraventa. En cuanto a la afirmación que no hubo instrucción en la notaría por la empleada, el notario no se acercó, ni conversó, ni explicó los alcances del acto jurídico, ha sido desvirtuado con el contenido del acto jurídico contenido en el testimonio de la compraventa. En cuanto a la desproporción en el precio, ello no acredita la existencia de artificio, astucia, maquinación de la demandada ni de la madre de la compradora (testigo) para alterar la voluntad de los demandantes en el acto jurídico de compraventa, por lo tanto, la infracción normativa denunciada debe desestimarse, pues carece de sustento fáctico y jurídico.

VIGÉSIMO: En lo concerniente a la infracción material del artículo 210 del Código Civil, el tipo de dolo al que hace referencia el recurrente, es el dolo causante, regulado en el primer párrafo, el mismo que señala 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”*.

VIGÉSIMO PRIMERO: Francisco Moreyra García Sayán⁴, en relación a este artículo señala: *“Según la norma, el engaño que sufre la parte que experimenta el dolo debe partir de la otra parte, de quien contrata con el engañado. Así el dolo causante ha sido situado por el legislador en el contexto de la relación creada por un acto en que hay dos partes, es decir, de aquellos que se conocen como bilaterales, principalmente de los contratos”*.

⁴ MOREYRA GARCIA SAYAN, Francisco, “El acto jurídico según el Código Civil peruano” primera edición 2005, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, pág. 298



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

Agrega seguidamente, *“El dolo es vicio solo cuando es determinante, cuando es motivo del error que decide al engañado a contratar. Este declara su voluntad porque actuó por un error, pero no espontáneamente adquirido sino mediante actos u omisiones con los que la otra parte o un tercero, el engañados, le indujo tal error o lo mantuvo en el mismo”*.

VIGESIMO SEGUNDO: El dolo al que hace referencia el recurrente, consiste en que la testigo madre de la demandada, Martha Ruth Medina Gonzales, fue la persona que usó artificio, astucia o maquinación para engañar a los demandantes e inducirlos a celebrar el acto jurídico de compraventa cuando en realidad era una hipoteca.

Expuesto, así las cosas, lo que debe determinarse es si lo que ha acontecido en el presente caso constituye un supuesto de dolo que vició la voluntad de los demandantes, sobre el particular la sentencia impugnada refiere que con relación a la compradora, Yuri Vanessa Neyra Medina, no se han ofrecido ni actuado medios probatorios destinados a acreditar que fue la persona que usó artificio, astucia o maquinación para engañar a los demandantes.

Con relación a la testigo, Martha Ruth Medina Gonzales, se ha actuado el CD que contiene una conversación entre el demandante con la testigo referida; y, además la declaración de la testigo en audiencia, de fecha 29 de mayo de 2019; no verificándose de su contenido declaración de la testigo en este sentido, por el contrario, ha precisado que la deuda de dinero con ella era diferente al contrato de compraventa cuestionado. Además, no se ha ofrecido, ni actuado medios probatorios tendientes a acreditar que la compradora conoció de dichas actuaciones. Aunado a ello, la afirmación de los demandantes en sus distintos actos postulatorios: demanda, apelación y otros; en el sentido que la demandada y madre de ésta los engañaron



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

e indujeron a celebrar el acto jurídico de compraventa cuando en realidad era de hipoteca; no se colige medio probatorio fehaciente que acredite dicha afirmación; no se verifican los datos de la presunta hipoteca, esto es: monto de préstamo, forma de pago, fecha de pago, intereses, monto de la hipoteca; y demás aspectos propios de la hipoteca; y tampoco existen medios probatorios de donde se verifique que el comportamiento de las partes haya sido de hacer celebrado una hipoteca, alguna propuesta de pago de deuda, requerimiento de pago de deuda; incluso en la compraventa señalan plazo de entrega de posesión del predio. De manera que la causal materia de análisis no puede ser amparada. Pues los argumentos están referidos a que se revalore los asuntos fácticos ya tratados en sentencia de vista.

VIGESIMO TERCERO: Por lo tanto, al haber la Sala Superior confirmado la sentencia emitida por el Juzgado de primera instancia, que declaró infundada la demanda de anulabilidad de acto jurídico no ha incurrido en infracción normativa de las normas denunciadas por el recurrente, en la medida que la resolución impugnada se encuentra adecuadamente fundamentada; es decir, se aprecia la existencia de suficiente justificación fáctica y jurídica de la decisión adoptada, por consiguiente, las infracciones denunciadas y el recurso devienen en infundado.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación de lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Oscar Félix Ugarte Peña**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 23, de fecha 30 de mayo de 2019, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución N.º 17, de fecha 24 de enero de 2019, que declaró



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3613-2019
ICA**

Anulabilidad de acto jurídico

infundada la demanda sobre anulabilidad de acto jurídico, integraron la misma sentencia declarando infundada la pretensión de cancelación de inscripción registral, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad. En los seguidos por Oscar Félix Ugarte Peña y Luisa Lupe Muñoz Muñoz, contra Yuri Vanessa Neyra Medina y otra, sobre anulabilidad de acto jurídico; *y los devolvieron*. Interviene como ponente la señorita jueza suprema **Bustamante Oyague**.

SS.

ARANDA RODRIGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

CUNYA CELI

ECHEVARRIA GAVIRIA

RUIDIAS FARFAN

EBO/ujmr/mam.