



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE PISCO

EXPEDIENTE : 00195-2020-0-1411-JR-CI-01.
DEMANDANTE : CENTRO MÉDICO VIAL SAN CLEMENTE S.A.C.
DEMANDADO : MIRIAN YSABEL PAZ LÓPEZ.
MATERIA : ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO.
PROCEDENCIA : JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE PISCO.
JUEZ : ALFREDO ALBERTO AGUADO SEMINO.

RESOLUCIÓN N° 09.-

Pisco, trece de abril

De dos mil veintidós.-

VISTOS; Observando las formalidades previstas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, interviene como ponente el señor juez superior Víctor Malpartida Castillo; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: DECISIÓN IMPUGNADA.

Es materia de grado, la sentencia contenida en la resolución número cinco de fecha uno de setiembre de dos mil veintiuno (fs. 76 y ss.) que resuelve declarar infundada la demanda de fojas veintinueve y siguientes, interpuesta por la empresa demandante Centro Medico de Salud Vial San Clemente S.A.C. representada por su gerente general Jorge Antonio Nieto Segura sobre anulabilidad de acto jurídico contra la demandada Miriam Ysabel Paz López; en consecuencia, se ordena que consentida o ejecutoriada que sea la sentencia, se archive definitivamente el proceso, dejándose copia de la sentencia en el legajo respectivo, con costas y costos.

SEGUNDO: DEL OBJETO DE LA APELACIÓN.

- 2.1. El artículo 364° del Código Procesal Civil señala: *“El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”*.
- 2.2. Del citado artículo se comprende que: *“La apelación es una petición que se hace al superior jerárquico para que repare los defectos, vicios y errores de una resolución dictada por el inferior, por lo que, de advertirse por el Colegiado que absuelve el grado de irregularidades en la tramitación del proceso, aun cuando estas no hayan sido invocadas en la apelación, es facultad del mismo pronunciarse al respecto”*¹.

TERCERO: FUNDAMENTOS DE LA PRETENSIÓN IMPUGNATORIA.

¹Cas. N° 2163-2000-Lima, El Peruano, 31-07-2001, p. 7574.



PODER JUDICIAL

DEL PERÚ

Por escrito de folios ochenta y siete y siguientes, la defensa técnica del Centro Médico de Salud Vial San Clemente S.A.C. interpone recurso de apelación contra la decisión anotada en el acápite primero, exponiendo para tales efectos que:

- a. La sentencia que declara infundada la demanda realiza una aplicación de manera restrictiva del inciso 2) del artículo 221° del Código Civil, vulnerando su derecho al debido proceso garantizado en el artículo 139° incisos 3) y 5 de la Constitución Política del Perú.
- b. El artículo 210° del Código Civil, en su primer párrafo prescribe que *“el dolo es causa de anulación del acto jurídico cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto”*, por tal razón, lo que debió determinarse en la sentencia materia impugnada, es si lo que ha acontecido en el presente caso constituye un supuesto dolo que vició la voluntad del apoderado de la demandante al suscribir el contrato de fecha catorce de agosto de dos mil veinte.
- c. La sentencia impugnada adolece de motivación aparente ya que no ha respondido fundadamente la existencia o no del vicio de la voluntad afectada del apoderado del demandante, la cual está viciada porque quien arrendaba el bien engañó a esta parte, no con el propósito deliberado de inejecutar la prestación debida, sino induciendo a error del apoderado del demandante para que celebraran el acto jurídico, provocándole una falsa representación de la realidad. Es decir, de ningún modo se habría celebrado el acto si el apoderado de la demandante hubiera conocido que el comportamiento de la arrendadora iba a ser el negarse a renovar el contrato de arrendamiento por un año más.
- d. No se podría alegar que al arrendatario le podría ser interpuesta exitosamente una demanda de desalojo ante el mero vencimiento del plazo acordado por las partes para el arrendamiento, sino que se hace necesaria la conclusión del mencionado contrato, conforme con el artículo 1700 y siguientes del Código Civil.

CUARTO: CONSIDERACIONES LEGALES.

- 4.1. La voluntad del sujeto constituye la esencia misma del acto jurídico, pues la falta de ella hace que el acto no llegue a ser tal; que la voluntad sola no es suficiente, pues su manifestación necesita que entre ambas exista una imprescindible correlación toda vez que la manifestación debe dar contenido a la verdadera y real voluntad interna del sujeto; y, que entre lo que el sujeto manifiesta y lo que quiere exista también una necesaria e imprescindible correlación. Sin embargo, también se presentan casos en que la voluntad jurídica no llega a formarse, ya sea por ausencia del discernimiento, de la intención o de la libertad. Además, la voluntad manifestada debe responder a una determinación seria, destinada a crear un resultado jurídico².
- 4.2. De esta manera, el artículo 221° del Código Civil señala como una de las causas de anulabilidad del acto jurídico, el vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.
- 4.3. El error es un factor perturbador inconsciente que distorsiona el proceso formativo de la voluntad jurídica, ya en el aspecto relativo a la voluntad interna, en cuyo caso se configura el denominado error vicio, o ya en lo que se refiere a la exteriorización de la voluntad interna, en cuyo caso se configura el denominado error en la declaración, que

² Vidal Ramírez, Fernando. El acto jurídico. Gaceta Jurídica S.A. Novena edición agosto de 2013. Pág. 163.



el Código Civil legisla claramente diferenciados en el articulado, pero bajo el título común de vicios de la voluntad. **El error es esencial cuando es determinante en la formación de la voluntad interna e induce al sujeto a la celebración del acto jurídico mediante una manifestación de voluntad que no va a ser correlativa a los efectos queridos, o, en otras palabras, el error es esencial cuando de no haber mediado el sujeto no hubiera celebrado el acto jurídico.**

- 4.4. El dolo es también un factor perturbador inconsciente del proceso formativo de la voluntad jurídica que **afecta a la función cognoscitiva del sujeto y, por tanto, distorsiona su voluntad interna.** Pero, a diferencia del error-vicio, que es espontáneo, **el dolo es una inducción al error, un engaño para provocar el error, y por eso se caracteriza por la mala fe, por el designio de perjudicar a otro**³.

QUINTO: CONSIDERACIONES DEL PRONUNCIAMIENTO DE FONDO.

- 5.1. De la revisión de autos se tiene que mediante escrito obrante a folios veintinueve y siguientes, el Centro Médico de Salud Vial San Clemente S.A.C. interpone demanda contra Mirian Ysabel Paz López sobre anulabilidad de acto jurídico del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el catorce de agosto de dos mil veinte, por adolecer de vicio resultante de error y dolo.
- 5.2. Es soporte de la demanda que, con fecha treinta de mayo de dos mil diecinueve, celebraron con la demandada un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la Urbanización San Jorge Mz. O Lote 4 del Distrito y Provincia de Pisco, Ica, por el cual se otorgó en arrendamiento el primer piso del citado inmueble a fin de destinarlo a un centro médico, señalando que el plazo era de doce meses, esto es, a partir del treinta de mayo de dos mil diecinueve al treinta de mayo de dos mil veinte, pudiendo renovarse por acuerdo de las partes. Llegada la fecha de vencimiento, la arrendadora no manifestó su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por lo que en aplicación del artículo 1700° del Código Civil, la parte demandante entendió la existencia de una continuación de arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones al haberse convertido en uno a plazo indeterminado.
- 5.3. En ese estado de cosas, la demandada previas conversaciones, tratativas y acuerdos condicionales, en el mes de agosto de dos mil veinte, inducen a error dolosamente al representante legal del centro médico demandante señalando que con la finalidad de regularizar el alquiler del inmueble materia del contrato, se hace suscribir un segundo contrato de arrendamiento con fecha catorce de agosto de dos mil veinte con un plazo de duración de siete meses, esto es, desde el treinta de mayo de dos mil veinte hasta el treinta de diciembre de dos mil veinte, indicándole de manera verbal al representante legal de la demandada que se regularizarían la duración de los futuros contratos desde el uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de cada año, por lo cual suscribió este último contrato ya referido. Sin embargo, con fecha trece de octubre de dos mil veinte la demandada les remite una carta notarial donde da a conocer que el contrato de arrendamiento no podrá ser renovado a su vencimiento, esto es, al treinta de diciembre

³ Ibídem. Págs. 167-211.

de dos mil veinte, modificando la vigencia de un contrato de arrendamiento de duración indeterminada a uno a plazo determinado.

- 5.4. A folios cincuenta y cinco y siguientes, obra el escrito de absolución de demanda, donde la emplazada, donde refiere que nunca hubo inducción alguna al error, todo lo contrario, conforme puede apreciarse de la suscripción (manifestación de voluntad) del contrato de arrendamiento celebrado entre su apoderado y el accionante, éste acepta en señala de conformidad todos los términos estipulados en él. Asimismo, es cierto que la demandada remitió una carta notarial comunicando la no renovación del contrato de arrendamiento, ello fue en atención de tener la libre disponibilidad del inmueble al ser propietaria de la misma, entre otros argumentos que ahí se exponen.
- 5.5. Transcurridas las etapas procesales previas, el juez de la causa emite sentencia con fecha uno de setiembre de dos mil veintiuno (fs. 76 y ss.) declarando infundada la demanda; sentencia que es impugnada por la defensa técnica del centro médico demandante.
- 5.6. Pues bien, el **error esencial** (invocado en la demanda) es determinante en la formación de la voluntad interna e induce al sujeto a la celebración del acto jurídico mediante una manifestación de voluntad que no va a ser correlativa a los efectos queridos, o, en otras palabras, el error es esencial cuando de no haber mediado el sujeto no hubiera celebrado el acto jurídico; al respecto tenemos que para que dicho vicio se configure se requiere de la concurrencia de ciertos requisitos como son: a) la esencialidad del error; b) la conocibilidad del error; y, c) el perjuicio del errante; lo cual resulta concordante con el artículo 201 del Código Civil: *“El error es causa de anulación del acto jurídico cuando sea esencial y conocible por la otra parte”*. Al respecto, en la Cas. N° 3845-2017 Arequipa, publicada en el diario oficial El Peruano, señala que: *“El error consiste en la ausencia de conocimiento o conocimiento equivocado, o de aquello que comúnmente es aceptado como realidad, que da lugar a la formación de una voluntad cuyos efectos no son queridos por el sujeto y que, por lo mismo, no la hubiese declarado de haber advertido que está en error; es decir, constituye la falsa representación mental de la realidad o la ignorancia de la misma.”*
- 5.7. Por otro lado, el dolo es un vicio del consentimiento, un engaño -distinto al error-, caracterizándose por la mala fe, por el designio de perjudicar a otro; lo cual debe ser concordado con lo previsto por el artículo 210° del Código Civil: *“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 (...)”*.
- 5.8. En ese sentido, la demanda está sustentada en que: *“la demandada previas conversaciones, tratativas y acuerdos condicionales, en el mes de agosto de 2020, (...) hace suscribir un segundo contrato de fecha 14 de agosto de 2020, habiendo dolosamente inducido a error al representantes de la demandante recurrente de manera verbal el regularizar la duración de los futuros contratos desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año (...) Sin embargo, y de manera sorpresiva con fecha 13 de octubre de 2020 la demandada doña Mirian Ysabel Paz López nos remite una carta notarial haciendo de nuestro conocimiento que el contrato de arrendamiento no podrá ser renovado a su vencimiento del 30 de diciembre”*.



- 5.9. Al momento de efectuar su intervención oral en la audiencia de fijación de puntos controvertidos y admisión de medios probatorios (fs. 68 y ss.), la defensa técnica de la parte accionante señaló: (...) sin embargo bajo el pretexto de regularizar la situación contractual existente entre demandante y demandada, hizo comunicaciones previas con la finalidad de **convencer al apoderado legal de la demandante a efectos de que se suscriba un nuevo contrato para regularizar supuestamente los siete meses restantes, de mayo a diciembre del 2020, bajo la promesa de que iban a ser renovados desde el primero de enero al 31 de diciembre de cada año o sea que había una intención de renovar; sin embargo la sorpresa fue grande al recibir comunicaciones por parte de la hoy demandada, en el sentido de que variando el ofrecimiento verbal que le hizo al apoderado, señaló que ya no iba a renovar los contratos y solicitar la entrega, ese es el asunto en el que esta parte señala que existe inducción de manera dolosa por parte de la demandada a efectos de variar ese estatus de un contrato a plazo indeterminado a plazo determinado** y así lograr después señalar que no se va renovar y es por eso que esta parte señala que existe un vicio, que si bien puede ser subsanable, pero es un vicio que invalida el contrato de fecha 14 de agosto del 2020 por **haberse suscrito manteniendo dolosamente en error a su patrocinado (...)**”.
- 5.10. Tal como se aprecia, los argumentos que sustentan su demanda consisten en: i) que al haberse producido el vencimiento del contrato de arrendamiento de fecha treinta de mayo de dos mil diecinueve (30 de mayo de 2020), la demandada no manifestó su voluntad de renovarlo o no renovarlo, por lo que resultaría de aplicación el artículo 1700° del Código Civil, es decir, el contrato de arrendamiento pasó a ser de duración indeterminada; ii) en ese razonamiento, luego señala que, la demandada bajo la promesa de renovar el contrato de arrendamiento cada año, convence al apoderado legal del centro médico demandante para suscribir un segundo contrato de arrendamiento desde el 30 de mayo de 2020 al 30 de diciembre de 2020; sin embargo, luego le cursan una carta notarial a la parte demandante donde la demandada le manifiesta su intención de no renovar el contrato antes citado, por lo cual sería evidente su actitud dolosa al haberle hecho firmar un nuevo contrato de arrendamiento bajo el pretexto que sería renovado cada año, con la finalidad de variar a su favor la condición de contrato a plazo indeterminado que había adquirido el primer contrato de arrendamiento, a uno de plazo determinado.
- 5.11. A folios once y siguientes, obra el contrato de arrendamiento celebrado por la demandada Mirian Ysabel Paz López en su calidad de propietaria del bien materia del contrato, y el Centro Médico de Salud Vial San Clemente S.A.C. representada por su gerente general Jorge Antonio Nieto Segura, a través del cual las partes pactan de común acuerdo dar en arrendamiento el primer piso del inmueble ubicado en la Urbanización San Jorge Mz. O Lote 4 del Distrito y Provincia de Pisco, a cambio de una merced conductiva, conforme a lo estipulado en las cláusulas primera, segunda y cuarta, señalándose en la cláusula tercera que el plazo del contrato será por doce meses a partir del 30 de mayo de 2019 al 30 de mayo de 2020, **pudiendo renovarse por acuerdo de ambas partes.**



- 5.12.** Ahora bien, está acreditado en autos que al haberse producido el vencimiento del contrato de arrendamiento, las partes no suscribieron inmediatamente uno nuevo hasta el mes de agosto de dos mil veinte, debido a las restricciones sanitarias dispuestas por el Gobierno a causa del COVID-19. En ese sentido, queda probado en autos que con fecha catorce de agosto de dos mil veinte, las partes suscriben un nuevo contrato de arrendamiento en cuya cláusula tercera pactaron: *“El plazo del presente contrato es de 7 meses, el cual rige a partir del 30 de mayo de 2020 fecha en que se retrotraen sus efectos y vencerá indefectiblemente el 30 de diciembre de 2020 pudiendo renovarse en acuerdo de ambas partes. El presente contrato se encuentra rigiendo como figura en el párrafo anterior desde el 30 de mayo de 2020, el mismo que no se había podido formalizar por las circunstancias que afrontamos en nuestro país debido a la cuarentena por la pandemia ocasionada por la propagación de la COVID-19. Que el arrendatario ha hecho uso del inmueble materia del contrato durante los meses de junio y julio hasta el día de hoy encontrándose al día en los pagos de las mensualidades, por lo que la arrendadora se encuentra conforme con los pagos mencionados”*.
- 5.13.** En ese contexto, de acuerdo a lo pactado por las partes en ambos contratos de arrendamiento, se desprende que en éstos se pacta de manera expresa el plazo de su duración por lo que no es uno de carácter indeterminado, asimismo, al haberse producido el vencimiento del plazo del primer contrato de arrendamiento y al no haberse realizado inmediatamente la suscripción de otro contrato de arrendamiento, no lo convirtió en uno de duración indeterminada como erróneamente lo entiende la parte accionante, puesto que se ha acreditado que las partes suscribieron otro contrato de arrendamiento pactando de igual forma (de manera expresa) su plazo de duración y que sus efectos se retrotraen al treinta de mayo de dos mil veinte (fecha de vencimiento del contrato primigenio), por lo que la parte accionante invoca de manera errónea la aplicación del artículo 1700° del Código Civil, que prevé: *“Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación táctica, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”*.
- 5.14.** De otro lado, en cuanto a la alegación de la anulabilidad del contrato de arrendamiento de fecha catorce de agosto de dos mil veinte, sustentado en las causales de vicio resultante del error y dolo; cabe señalar que la parte accionante confunde dichas causales al momento de sustentar su demanda, pues ambas representan una institución jurídica diferente ya que conforme se señaló con antelación, el error-vicio es espontáneo mientras que el dolo es una inducción al error, un engaño para provocar el error.
- 5.15.** En ese sentido, de los argumentos de la demanda: *“habiendo dolosamente inducido en error al representante de la demandante recurrente de manera verbal el regularizar la duración de los futuros contratos desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año (...)”*, asimismo, en su intervención oral la defensa técnica de esta parte señala: *“(…) ese es el asunto en el que esta parte señala que existe inducción de manera dolosa por parte de la demandada a efectos de variar este estatus de un contrato a plazo indeterminado a plazo determinando y así después señalar que no se va renovar y es*



por eso que esta parte señala que existe un vicio, que si bien puede ser subsanable, pero es un vicio que invalida el contrato de fecha 14 de agosto del 2020 por haberse suscrito manteniendo dolosamente en error a su patrocinado (...)", se desprende la alegación de la causal de vicio resultante de dolo para su pretensión de anulabilidad de acto jurídico, pues se señala la intención de parte de la demandada de hacer suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, el cual es materia de litis, incurriendo en engaños para provocar su cometido.

- 5.16.** En ese entendido, de autos no se ha acreditado la configuración de esta causal de anulabilidad de acto jurídico dado que las partes celebraron el contrato de arrendamiento de fecha catorce de agosto de dos mil veinte, estipulando su plazo de duración (del 30 de mayo de 2020 al 30 de diciembre de 2020) y que **podía renovarse por acuerdo de ambas partes**, y si bien existe disponibilidad de la parte actora para su renovación, es el caso que no existe dicho interés por parte de la demandada, conforme así se desprende de la carta notarial obrante a folios veintiuno; en tal sentido y estando a que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos conforme así lo prevé el artículo 1361° del Código Civil, no se desprende la configuración del dolo al momento de su celebración,
- 5.17.** En tal sentido, al no configurarse las causales invocadas para la anulabilidad del contrato de arrendamiento de fecha catorce de agosto de dos mil veinte, es correcta la decisión del juez de la causa de desestimar la demanda en todos sus extremos, careciendo de objeto analizar sobre cuestiones ajenas a la presente materia pues en este caso concreto no se discute ninguna pretensión de desalojo, por lo que corresponderá confirmar la sentencia apelada.

POR TALES CONSIDERACIONES:

CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución número cinco de fecha uno de setiembre de dos mil veintiuno (fs. 76 y ss.) que resuelve declarar infundada la demanda de fojas veintinueve y siguientes, interpuesta por la empresa demandante Centro Medico de Salud Vial San Clemente S.A.C. representada por su gerente general Jorge Antonio Nieto Segura sobre anulabilidad de acto jurídico contra la demandada Miriam Ysabel Paz López; en consecuencia, se ordena que consentida o ejecutoriada que sea la sentencia, se archive definitivamente el proceso, dejándose copia de la sentencia en el legajo respectivo, con costas y costos; y los devolvieron. Intervienen los señores jueces superiores que suscriben la presente resolución por conformar el Colegiado para el presente año judicial.
NOTIFÍQUESE.

S.S.

LEGUÍA LOAYZA

MALPARTIDA CASTILLO

AQUIJE OROSCO