



(Sentencia de Vista)

Expediente : 0158-2017-0-1001-SP-CI-01
Demandante : Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq.
Demandados : Flores Farfán, Gary Ascencio.
Materia : **Civil**: Anulabilidad de Acto Jurídico.
Procede : Juzgado Mixto de Urubamba.
Juez Superior : **Velásquez Cuentas.**

Resolución N° 23.

Cusco, 6 de noviembre de 2017.

VISTO: El presente proceso sobre anulabilidad de acto jurídico, venido en grado de apelación.

I. MATERIA DE APELACIÓN:

La sentencia contenida en la Resolución N° 17, del 19 de mayo de 2017, que declara: ***FUNDADA*** la demanda interpuesta por la Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq S.A. representada por su Gerente General (...) contra Gary Ascencio Flores Farfán sobre Anulabilidad de acto jurídico por vicio resultante de error, Nulidad del documento que lo contiene, devolución de precio pagado, pago de interés legal y nulidad de asiento registral contra Gary Ascencio Flores Farfán, en consecuencia, **declaro:** Nulo y sin valor el acto jurídico de compraventa del predio Huaca Puñuna contenido en la escritura pública de fecha 01 de agosto de 2013, celebrada por Gary Ascencio Flores Farfán a favor de la empresa de Transportes Turístico Pachacutecq S.A. (...) ante la Notaría del Cusco Antonieta Ocampo de la Haza (...)" (folios 185 a 191).

II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:

La demandante, mediante escrito presentado el 2 de junio de 2017, apela la sentencia, pretendiendo su revocatoria o su nulidad (folio 204).

III. FUNDAMENTOS:

3.1. Antecedentes.

3.1.1. La Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq S.A., representada por su Gerente General Porfirio Delgado Moscoso, plantea una demanda con la pretensión de "(...) *Anulabilidad de Acto Jurídico por vicio resultante de error, nulidad de documento que lo contiene,*



devolución del precio pagado, pago de interés legal, nulidad de asiento registral y accesoriamente indemnización de daños y perjuicios (...)”

3.1.2. En el escrito de la demanda se afirma principalmente que:

- El demandado vendió a favor de la actora por documento del 24 de julio de 2013, contenido en la Escritura Pública del 2 de agosto de 2013; el predio denominado “Huaca Puñuna” sito en el sector de Rumira del distrito de Ollantaytambo, provincia de Urubamba, departamento del Cusco con una extensión de 3,505 m² por el precio pactado de US\$ 175,250.00 que ha sido cancelado en su integridad. Transferencia que se encuentra inscrita en registros públicos.
- Realizadas las mediciones a fin de iniciar la construcción de cercos, la arquitecta contratada para dicho fin, ha hecho conocer que el área real del terreno es de 1,978.50 m², es decir un área menor, con una diferencia de 1,526.21 m², que equivale al 43.44% menos del área supuestamente adquirida.
- Señala que se habría incurrido en vicio de voluntad consistente en error, pues se ha declarado la compra de un predio con un área distinta a la que existe en la realidad; con lo que se ha afectado la voluntad expresada por el representante de la compradora al haberse admitido que el título del vendedor y la inscripción registral del predio indicado, respaldaban con suficiencia que el predio objeto de la venta tenía un área física de 3,505 m², área requerida para una futura inversión hotelera, que resultó determinante para tomar la decisión de compra.
- Puntualiza que la oferta derivó de la valoración de tres documentos públicos: la escritura pública de donación de la Asociación de Productores Rumira Ollantaytambo, Urubamba, a favor del demandado; del asiento registral 01 de la partida registral N° 11131757 y del recibo de impuesto predial de 2013.

3.1.3. Por otro lado, el demandado contesta la demanda con los siguientes argumentos:

- Niega la concurrencia de error en la transferencia, ya que esta causal exige, según la doctrina, la concurrencia de tres requisitos para que produzca la anulabilidad del acto jurídico.
- La esencialidad, el error es determinante solo si influye decisivamente en la realización del acto jurídico; por tanto, no basta que lo invoque, sino que debe estar probado a través de un peritaje correctamente realizado y no solo a través de un plano y memoria



descriptiva que adolecen de defectos, elaborado por una profesional de la que no se conoce si está habilitada o no para otorgarlo.

- La excusabilidad, por el que el error no debe ser imputable a la persona que padece del mismo, caso el que, siendo la demandante una empresa, se entiende que antes de la adquisición, conocía la extensión del terreno y los datos de su inscripción para lo que cuenta con los profesionales necesarios.
- La espontaneidad, por el que el vicio no sea provocado por la otra parte del negocio, podría admitirse un error a partir de una falsa creencia, que si bien no ha sido provocada por la otra parte, es debida a él.
- Señala que actuó de buena fe sin que el actor haya alegado lo contrario.

3.1.4. El juez ha estimado la demanda, declarándola fundada; resolución que ha sido objeto de apelación.

3.1.5. **Argumentos de la apelación**

- Se ha considerado suficiente el hecho de que exista una discrepancia entre el área declarada en el acto jurídico de compraventa y el área real que fue objeto de compraventa, sin embargo, considera que no lo es y que el juez ha incurrido en muchos errores.
- No se ha tomado en cuenta la escritura de compraventa del 1 de agosto de 2013, en cuya cláusula cuarta contiene la voluntad de ambas partes no solo a renuncia a cualquier reclamo posterior a la celebración del acto jurídico, sino que expresamente hemos pactado donarnos cualquier diferencia o exceso que pudiera haberse configurado al momento de delimitar el objeto de la compraventa.
- El vendedor conocía muy bien el bien objeto de compraventa y todas sus características, ya que el comprador recibo el bien en la fecha de la suscripción de la escritura pública, sin que haya expresado observación alguna; de no haberle satisfecho alguna característica, debió desistirse de la compraventa, en el momento.
- No toma en cuenta lo dispuesto por el artículo 203 del Código Civil, referido a que el error es conocible cuando una apersona de norma diligencia hubiera podido advertirlo; no es una conducta diligente comprar un predio verificando únicamente los documentos.



- No se ha tomado en cuenta que las pretensiones son incongruentes, vulnerando el derecho de defensa la forma cómo han sido consideradas en la sentencia.
- Se ha incurrido en el supuesto de motivación sustancialmente incongruente.

3.2. **Materia de análisis.**

Corresponde establecer si: **i)** los argumentos de la apelación tienen suficiente virtualidad para enervar la sentencia; y, **iii)** la sentencia cumple con los estándares mínimos de motivación.

3.3. **Análisis.**

3.3.1. Este Tribunal va a centrar su atención en el petitorio de la demanda y en la causal de anulabilidad invocada, "*por vicio resultante de error*", planteada por la parte demandante, del contrato de compraventa del predio Huaca Puñuna contenido en la escritura pública del 1 de agosto de 2013, celebrada por Gary Ascencio Flores Farfán a favor de la Empresa de Transportes Turísticos Pachacutecq S.A., representada por su Gerente General Raúl Jara Flores, ante la Notaría del Cusco, Antonieta Ocampo de la Haza.

3.3.2. Debe **revocarse** la sentencia apelada, en atención a los fundamentos siguientes:

3.3.3. El Código Civil en el artículo 201, establece que: "(...) *El error es causa de anulación del acto jurídico cuando sea esencial y conocible por la otra parte.*" Es decir, para que se configure la causal de anulabilidad del acto jurídico por un vicio en la voluntad, en este caso, el error; deben concurrir dos presupuestos: i) que el error sea esencial; y , ii) que el error sea conocible.

3.3.4. Es un hecho que el proceso ha llegado a acreditarse la existencia de un error esencial en el acto jurídico de transferencia objeto de la pretensión, en cuanto a la determinación del área del inmueble objeto de dicho contrato (Cf. artículo 5 de la sentencia), con la actuación del informe pericial del 3 de marzo de 2016 (folio 132), cuya verificación ha sido ordenada de oficio por el juzgado (Cf. Audiencia de Conciliación - folio 67), cuyas conclusiones permiten conocer el área real del terreno en referencia, que alcanza a 1980.00 m², con un perímetro de 182.03 ml que es parte integrante de la Unidad Catastral 12120 (folio 136); cuando en el acto jurídico de



transferencia, se ha consignado como área real del terreno, la extensión de 3.505.00 m²; resultados que han sido ampliamente debatidos en la audiencia de pruebas del 19 de mayo de 2017 (folio 148).

- 3.3.5. Es decir, se ha cumplido con el primer presupuesto que el artículo 202 exige; no obstante el artículo 203 de Código Civil, establece: "(...) *El error se considera conocible cuando, en relación al contenido, a las circunstancias del acto o a la calidad de las partes, una persona de normal diligencia hubiese podido advertirlo*".

Al comentar este artículo, Lohmann Luca de Tena señala que "[e]l carácter esencial del error no es suficiente para declarar la anulación del negocio. Es menester que además el error como tal sea conocible por la otra parte (cuando la hay, se entiende). Y según dispone el numeral 203, se considera conocible cuando, en relación al contenido, a las circunstancias del acto o a la calidad de las partes, una persona de normal diligencia hubiera podido advertirlo¹.

Por su parte Morales Hervias, señala que "(...) *la normativa sobre el error busca ponderar el interés de la parte incurso en el error, que quiere desvincularse del contrato, con el interés de la contraparte que quiere preservar el contrato. El punto de equilibrio entre tales intereses se concreta en los tres presupuestos del error*"². Estos presupuestos son:

- i) Que el error sea determinante.
- ii) Que sea esencial.
- iii) Que sea reconocible.

Corresponde ocuparnos de este último presupuesto. El mismo autor señala lo siguiente:

"(...) *Reconocible por la contraparte, que se haya dado cuenta o podía darse cuenta del error y, por eso, no puede invocar una confianza merecedora de protección. El fundamento de la norma (artículo 203 del CC) es la protección de la confianza no culpable. El legislador no quiere imponer el riesgo de la anulabilidad del contrato sobre la parte que ha confiado en la validez del contrato siempre que ella hubiese podido darse cuenta, utilizando la normal diligencia requerida en el caso*

¹ Lohmann Luca De Tena, Guillermo. Comentario al artículo 203 del Código Civil. Código Civil por los 100 mejores especialistas. Tomo I.

² Morales Hervias, Rómulo. Patologías y Remedios del Contrato. Jurista Editores. Lima 2011.p. 234.



concreto, del error en el cual la otra parte incurrió. Por eso, el contratante es protegido en su confianza pero en los límites en que haya cumplido la carga de diligencia en determinar el eventual error objetivamente reconocible³.

- 3.3.6. Con este antecedente exegético de la norma, veamos qué es lo que el juez ha señalado para amparar la demanda:

"(...) se expresa que el error debe ser esencial para que motive la anulación del acto jurídico de compraventa. En contra de lo afirmado por el vendedor, se concluye que el error en el área es esencial porque de considerar la línea señalada por el propio vendedor el área que se reduce es casi la mitad del precio vendido y de considerar solo el área del pozo séptico, la reducción del área total se hace en casi una séptima parte del predio, lo que desnaturaliza el objeto de la compra en su área real y que de haber tenido conocimiento en el momento de la venta, ésta es probable que no se hubiera concretado.

No se ha demostrado que el comprador haya tenido conocimiento de que se vendía un área real menor, pues de los documentos antecedentes de la venta se tiene que en ellos figura un área de 0.3505 hectáreas que es el área que los compradores compraban y que como es previsible, ha sido exhibido a ellos por el vendedor a quienes tampoco se les hizo saber la presencia del pozo séptico.

No puede atribuirse el error al comprador habida cuenta que los documentos que sirvieron para tomar conocimiento de la existencia física del terreno y de su área han sido presentados por el vendedor en tanto que los compradores han basado su compra en la buena fe

Concluyendo se tiene entonces que existe error en la compra pues se ha comprado un predio con un área real distinta a la que figura en los documentos precedentes a la venta (...)"

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

- 3.3.8. Sin embargo, no consideramos correcto afirmar que no es atribuible el error al comprador (demandante), quien ha celebrado dicho

³ Idem. p. 236.



contrato únicamente teniendo a la vista los antecedentes documentales que le han sido presentados por el demandado, en los que figuraba el área de 0.3505 hectáreas y más aún que esta conducta puede ser reputada como una de buena fe.

¿Puede una persona diligente adquirir un inmueble de las características que aparecen del documento de compraventa (área y precio), con solo tener a la vista los documentos que así lo señalen?

Si bien el fundamento de la norma contenida en el artículo 203 del Código Civil, es la protección de la confianza no culpable, ¿podría afirmarse que el proceder del demandante está protegido de esa confianza a la que pretende proteger la norma?

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

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



Es esta la buena fe que exige el artículo 1362 del Código Civil, cuando señala: "*Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes*".

3.3.9. Debe por tanto revocarse la sentencia en virtud de lo establecido por el artículo 200 del Código Procesal Civil, que establece: "*Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada*".

POR ESTOS FUNDAMENTOS:

Se **REVOCA** la sentencia contenida en la Resolución N° 17, del 19 de mayo de 2017, que declara: "**FUNDADA** la demanda interpuesta por la Empresa de Transportes Turísticos Pachacutec S.A. representada por su Gerente General (...) contra Gary Ascencio Flores Farfán sobre Anulabilidad de acto jurídico por vicio resultante de error, Nulidad del documento que lo contiene, devolución de precio pagado, pago de interés legal y nulidad de asiento registral contra Gary Ascencio Flores Farfán, en consecuencia, **declaro:** Nulo y sin valor el acto jurídico de compraventa del predio Huaca Puñuna contenido en la escritura pública de fecha 01 de agosto de 2013, celebrada por Gary Ascencio Flores Farfán a favor de la empresa de Transportes Turístico Pachacutec S.A. (...) ante la Notaría del Cusco Antonieta Ocampo de la Haza (...)" (folios 185 a 191).

REFORMÁNDOLA: Se declara **INFUNDADA** la demanda referida. Y los devolvieron. **T.R. y H.S.**
S.S.

VELASQUEZ CUENTAS

DELGADO AYBAR

HOLGADO NOA