

2° SALA CIVIL PERMANENTE- SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 4600-2016-0-0904-JM-CI-02
MATERIA : Anulabilidad de acto jurídico
DEMANDADO : Javier Eduardo Roca Nación
DEMANDANTE : Maximandro Horacio Lozano Mori
JUZGADO : Segundo Civil MBJ Condevilla

El dolo causante y el error o la falsa representación mental de la realidad se ha acreditado en el proceso configurándose el supuesto fáctico contenido en el artículo 210 y 221.2 del Código Civil; la sanción que corresponde al acto jurídico contenido en la escritura pública de compra venta de 10 de octubre de 2008 es la anulabilidad.

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTISIETE

Independencia, 1 de julio de 2021.

VISTA: La causa con informe oral interviniendo como ponente el juez superior Torres López y **CONSIDERANDO:**

I. Antecedentes. -

Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución 19 de 22 de septiembre de 2020 que declara **INFUNDADA** la demanda de anulabilidad de acto jurídico interpuesta por don Maximandro Horacio Lozano Mori contra don Javier Eduardo Roca Nación.

II. Fundamentos de la sentencia apelada

2.1 El actor solicita que se declare la anulabilidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa del 50% de las acciones y derechos correspondiente al inmueble ubicado en Jr. Alejandro Deustua N°3876-3878 antigua numeración Mz. P, lote 40.



- 2.2** Indica que se ha configurado la causal prevista en el inciso 2 del artículo 221 del Código Civil, acto es anulable por vicio resultante de error.
- 2.3** Se evidencia que el dolo, al que hace referencia el demandante, es haber sido engañado, en tanto suscribió el contrato de compraventa del 50% de su propiedad, sin saber que lo estaba haciendo.
- 2.4** Él dice que pensaba que la transferencia serviría para impulsar el proceso de desalojo en contra de los poseedores del inmueble ubicado en Alejandro Deustua N° 3876-3878, distrito de San Martín de Porres.
- 2.5** El engaño, según alude el demandante, se configuró cuando el demandado Javier Eduardo Roca Nación le expresó que tenía que firmar los documentos que había elaborado su hermano, quien era su abogado defensor en el proceso de desalojo.
- 2.6** Se le indicó que era un trámite que estaban haciendo para que avance su proceso judicial; ignorando que se trataba de una transferencia de compraventa a favor del demandado.
- 2.7** La escritura pública materia de anulabilidad, tiene como fecha 10 de octubre de 2018; el proceso judicial fue iniciado el 2009.
- 2.8** La transferencia se realizó antes del proceso de desalojo; se puede concluir que no tenía como motivo el impulso de su proceso.
- 2.9** En el proceso formativo de la voluntad del demandante no se ha probado que se haya producido como consecuencia de haber sido inducido maliciosamente por el demandado o por un tercero.
- 2.10** Los medios probatorios del actor no prueban que en el presente caso se haya configurado un vicio de voluntad, que indujera a error al demandante para vender el 50% del predio materia de litis debido a una creencia equivocada o falsa representación de la realidad.



III. Fundamentos de la apelación.-

- 3.1** En la demanda se establece que contrató los servicios del abogado José Antonio Roca Nación, hermano del demandado, para que inicie un proceso de desalojo; que se siguió en el Tercer Juzgado Mixto de Condevilla, Expediente 299-2009.
- 3.2** El abogado José Antonio Roca Nación le hizo firmar unos documentos en la notaría para avanzar el proceso de desalojo, según le refirió, ignorando que se trataba de una compraventa para el demandado Javier Eduardo Roca Nación.
- 3.3** El abogado José Antonio Roca le hizo creer que firmando unos documentos en la notaría, impulsaría su proceso judicial de desalojo, cuando recién lo inició en 2009.
- 3.4** Fue el abogado José Antonio Roca Nación que efectuó todos los trámites para realizar la transferencia.
- 3.5** En la declaración testimonial el abogado Hildebrando Rojas Ramírez dice que no recuerda las características de don Javier Eduardo Roca Nación (demandado) y que solo elaboró la minuta y que del resto no sabe.
- 3.6** Se acredita la falsedad del testigo, porque el abogado José Antonio Roca Nación al declarar dijo que su hermano (el demandado) pagó US\$ 10,000 dólares en la notaría, que la minuta fue elaborada por el abogado Hildebrando Rojas Ramírez.
- 3.7** Asimismo que el pago se efectuó en el domicilio de su hermano en Comas; luego se trasladaron hacia el inmueble del testigo; a fin de que suscriban ambos la minuta.
- 3.8** Las declaraciones son contradictorias.



- 3.9** El abogado Hildebrando Rojas Ramírez es amigo del abogado José Antonio Roca Nación.
- 3.10** No es posible que el abogado que elaboró la minuta no conozca al comprador en cuanto a sus características físicas, no puede ser posible que no conozca en qué notaría se realizó la compraventa del inmueble si tuvo que firmar la minuta.
- 3.11** El demandado no ha probado en el proceso, haber pagado los US\$ 10,000 por la propiedad del inmueble.
- 3.12** Se ha vulnerado la motivación de las resoluciones al no valorarse las declaraciones contradictorias de los intervinientes en la transferencia de compraventa.
- 3.13** Se ha vulnerado el debido proceso debido a que mediante resolución 9 se consideró como medio probatorio la declaración de parte del demandado, bajo apercibimiento de tenerse presente su conducta procesal en caso de inasistencia.
- 3.14** Está demostrado en autos el interés del apoderado del demandado para que no concurra a declarar su hermano.

IV. Asunto Controvertido.-

Determinar si el acto jurídico contenido en la escritura pública de 10 de octubre de 2008 adolece de anulabilidad por la causal de dolo causante.

V. Análisis del caso concreto.

- 5.1** El artículo 139.3 de la Constitución Política del Estado, ordena que es principio y garantía de la función jurisdiccional, la observancia de la tutela judicial y el debido proceso.



- 5.2 El artículo 140 del Código Civil, define al acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriendo para su validez; manifestación de voluntad, capacidad objeto y finalidad.
- 5.3 El presupuesto de un negocio jurídico es la **declaración de voluntad** del sujeto en conformidad con la norma legal y la búsqueda de la producción de efectos jurídicos.
- 5.4 La declaración de voluntad generadora del acto jurídico es aquella voluntad sana, resultado de la concurrencia de los elementos que dan lugar a la formación de la voluntad interna (discernimiento, intención y libertad) y de su elemento externo, que viene a ser la manifestación.
- 5.5 Los vicios de la voluntad son los factores que impiden que la voluntad interna se configure con veracidad, libertad y rectitud. Pueden presentarse en el sujeto de manera consciente (violencia o intimidación), o inconsciente (error o dolo); impidiendo la necesaria correlación entre lo que se quiere y lo que se manifiesta.
- 5.6 El ordenamiento legal ofrece los remedios para enervar los actos jurídicos suscritos con vicios de la voluntad.
- 5.7 En los actos bilaterales el titular de la acción es la parte afectada que ha caído en error, o que ha sido víctima del dolo, violencia o intimidación.
- 5.8 En el caso don Maximandro Horacio Lozano Mori persigue la anulabilidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de 10 de octubre de 2008 con el que se transfiere a Javier Eduardo Roca Nación el 50% de las acciones y derechos del predio ubicado en Jr. Alejandro Deústua N° 3876 – 3878 (Mz. P Lote 40), San Martín de Porres.
- 5.9 El juez de instancia ha declarado infundada la demandada.



- 5.10** El recurrente alega en esencia como agravios: **a)** El abogado José Antonio Roca Nación le hizo firmar unos documentos en la notaría, ignorando que se trataba de una compraventa para el demandado; **b)** El demandado Javier Eduardo Roca Nación no ha probado en el proceso que haya pagado los US\$ 10,000 dólares; **c)** Las declaraciones testimoniales son contradictorias; **d)** No se ha considerado la conducta procesal del demandado; **e)** Se ha vulnerado el deber de motivación de las resoluciones judiciales.
- 5.11** La demanda de anulabilidad de acto jurídico de compraventa invoca como causal específica **el error en que incurrió el actor al ser inducido por el demandado Javier Eduardo Roca Nación y el abogado José Antonio Roca Nación** a firmar una escritura pública de compraventa de inmueble de su propiedad, en la creencia de que estaba firmando documentos para impulsar el trámite de un proceso de desalojo.
- 5.12** En esencia, el actor alega dolo, al haber sido engañado.
- 5.13** El dolo como vicio de la voluntad previsto en el inciso 2 del artículo 221 del Código Civil, consiste en las maniobras deshonestas usadas con el fin de provocar un error determinante en el consentimiento del contratante y celebre un negocio jurídico que beneficiará a la parte que actuó de mala fe o a un tercero.
- 5.14** El error no es espontáneo sino provocado o inducido. En esta acepción, el dolo es un vicio de la voluntad que genera en la contraparte una falsa representación de la realidad.
- 5.15** El tipo de dolo al que hace referencia la causal de anulabilidad invocada en el presente caso, es el dolo causante, regulado en el primer párrafo del artículo 210 del Código Civil, que prescribe *“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”*.



- 5.16** El demandante expresa que nunca quiso vender ni convino en celebrar la transferencia con el demandado. El abogado y el demandado -hermanos- lo engañaron haciéndole creer que la transferencia de su propiedad era en realidad un trámite para el proceso judicial de desalojo.
- 5.17** Respecto al dolo o error vía el engaño. En el documento Ingreso N° 617-2011 de 6 de enero de 2011, acápite “Hechos denunciados”, se describe que Maximandro Horacio Lozano Mori denuncia *“se dirigió a la oficina del abogado José Antonio Roca Nación -hoy denunciado- para tomar conocimiento sobre el estado y **avances de sus juicios llevados desde el año 2008, circunstancias en la cual la madre del denunciado le solicitó que le haga entrega a aquel** de diversas notificaciones, ...”* (fs. 138) (resaltado nuestro).
- 5.18** Así también, obra en autos copias de las actas de audiencia de 7 de noviembre de 2011 y 11 de julio de 2011 del proceso de desalojo, Expediente 299-2009 seguido en el Juzgado Mixto MBJ Condevilla (fs. 126 a 131); consta en las documentales que el abogado José Antonio Roca Nación **actúa como apoderado** del demandante Maximandro Horacio Lozano Mori.
- 5.19** Asimismo, obra a folios 143, la carta notarial de 28 de febrero de 2013 que envía don Maximandro Horacio Lozano Mori al abogado José Antonio Roca Nación expresando su disconformidad en el patrocinio del proceso de desalojo y de otros procesos referidos como de divorcio y alimentos.
- 5.20** Estas instrumentales acreditan que existió una relación de patrocinio entre el abogado José Antonio Roca Nación y el demandante; previo al proceso de desalojo, sobre otras materias.
- 5.21** Acreditan también que existía una relación de confianza entre ellos, que se confirma al haber el demandante otorgado poder al abogado para que actúe en su representación en el proceso de desalojo.
- 5.22** Así también se debe tener en cuenta en la configuración del engaño y error, la posición del demandante, quien tenía 73 años a la firma de la



compraventa, tiene como grado de instrucción primaria completa, sin mayor conocimiento profesional de la materia del contrato.

- 5.23** Y que el supuesto comprador del inmueble -demandado Javier Eduardo Roca Nación- es hermano del abogado José Antonio Roca Nación; habiendo concertado voluntades.
- 5.24** Respecto a la celebración del contrato de compraventa se tiene que en el acta de audiencia de pruebas de 23 de julio de 2019 (fs. 257) se deja constancia que el testigo Hildebrando Rojas Ramírez declara que el señor Maximandro Horacio Lozano Mori le solicitó elabore la minuta de compraventa; servicio por el que, -expresa-: *“le pedí S/ 300 soles, me dio 100 soles y al día siguiente me dio 100 soles y quedó debiendo 100 soles, venía diario.”*
- 5.25** El testigo agrega *“sólo elaboré la minuta más el resto no sé, en cuanto a la notaría y que en cuanto al precio le había referido el ahora demandante que ya le habían pagado el precio.”*
- 5.26** La declaración del testigo no es verosímil. El abogado Hildebrando Rojas Ramírez -según refiere- sólo elaboró la minuta de compraventa, no obstante, declara que desconoce cómo se realizó el pago, cuando en la minuta indica que el precio pactado por la venta del inmueble era la suma de US\$ 10,000 **a la firma de dicho documento.**
- 5.27** El testigo autorizó la minuta con su firma. En la copia de la escritura pública de compraventa de 10 de octubre de 2008 se lee *“autoriza la presente minuta Hildebrando Rojas Ramírez. Abogado. C.A.L 36429”* (fs. 124); lo que implica darle validez legal al contenido del acto jurídico. Un abogado no es un simple tramitador.
- 5.28** Las máximas de la experiencia indican que previo a la celebración de un negocio jurídico existen diversas tratativas entre los contratantes y sus abogados, y para redactar un contrato de compraventa se requiere de cierta documentación -copia literal del inmueble, copias de los



documentos de identidad de los intervinientes, HR y PU del inmueble a transferir, entre otros- que debe ser evaluada previamente.

- 5.29** Una minuta es una expresión formal de un acto jurídico y para su elaboración se necesita un estudio de los antecedentes, trato con los interesados y plasmar en las cláusulas contractuales el acuerdo al que arribaron las partes.
- 5.30** El testigo, al preguntársele si puede describir la fisonomía del comprador Javier Eduardo Roca Nación, declaró *“no recuerdo sus características y es más alto que el declarante no recordando la tez de la persona que se le pregunta ni su cabello porque **hace 10 años no lo veo.**”* (resaltado nuestro).
- 5.31** Declaración que revela que el abogado Hildebrando Rojas Ramírez no tuvo reunión alguna con el supuesto comprador del predio y desconocía del pago del precio; concluyéndose que en los hechos no redactó el contrato de compraventa.
- 5.32** A ello se agrega que el testigo refirió conocer al abogado Javier Eduardo Roca Nación al ser su *“colega y vecino de estudio”* y que sabía que era abogado del señor Maximandro Horacio Lozano Mori. Hecho que permite inferir que el testigo pudo firmar la minuta de compraventa en favor a dicho abogado.
- 5.33** Se debe tener presente también que el abogado José Antonio Roca Nación declaró en audiencia: (el precio) *“que pagó mi hermano porque él es el que compró pagando 10,000 dólares en la notaría que fue elaborado por el abogado Hildebrando Rojas Ramírez que está como testigo, habiéndose realizado el pago en el domicilio de mi hermano en Comas y de ahí se **trasladaron donde el testigo y abogado Hildebrando Rojas Ramírez a fin de que suscriban la minuta ambos.**”* (resaltado nuestro)
- 5.34** Esta respuesta es discordante con lo declarado por el testigo Hildebrando Rojas Ramírez; quien expresó que hace *“10 años”* no ve a Javier Eduardo Roca Nación; por lo que éste no acudió a su estudio.



- 5.35** El colegiado advierte que existe contradicción en las declaraciones testimoniales que permiten inferir que el abogado Hildebrando Rojas Ramírez no intervino en la redacción de la minuta de compraventa y que sólo estampó su firma para dar una aparente legalidad al documento; descartándose que el demandante haya acudido a su oficina a solicitar sus servicios.
- 5.36** El demandado Javier Eduardo Roca Nación fue citado para que brinde su declaración de parte en el proceso. En el acta de audiencia de 5 de junio de 2019 se deja constancia de su inasistencia, disponiendo el A quo tener presente su conducta procesal al momento de sentenciar (fs. 223).
- 5.37** Efectivamente, el juez está facultado para extraer conclusiones en contra de las partes atendiendo a su conducta en el proceso, sobre todo cuando alguna de ellas ha obstaculizado la actividad probatoria.
- 5.38** El demandado Javier Eduardo Roca Nación no ha brindado declaración a pesar de que en el proceso se ha objetado el supuesto derecho de propiedad que adquirió sobre el bien inmueble. Pudo en audiencia pública brindar información de los hechos que rodearon al negocio jurídico y desvirtuar la pretensión del actor; no obstante, no asistió a la diligencia.
- 5.39** En autos no existe prueba que demuestre que el demandado (comprador) Javier Eduardo Roca Nación haya pagado el precio de US\$ 10,000 dólares por el predio en litis.
- 5.40** En la escritura pública el notario deja constancia: *“no se exhibió ningún medio de pago...”* (fs. 124); dato adicional que conlleva a corroborar que la compraventa del inmueble sólo es un acto aparente.
- 5.41** La conducta omisiva o falta de colaboración del demandado para dilucidar el proceso, aunada a los otros indicios analizados en los puntos previos, permiten concluir que los hechos de engaño que se invocan como causa que provocaron error en el demandante se encuentren suficientemente acreditados.



5.42 En conclusión:

a) En autos se acredita que existió engaño ocasionado por el demandado Javier Eduardo Roca Nación y el abogado José Antonio Roca Nación (con intervención del abogado Hildebrando Rojas Ramírez) induciendo a error al demandante para que celebrara el acto jurídico, provocándole una falsa representación de la realidad que vició su voluntad.

b) El demandante actuó desconociendo que transfería el 50% de los derechos de acciones de su propiedad al demandado.

c) El demandante firmó una compraventa en la creencia de que firmaba documentos para el proceso de desalojo que su abogado -José Antonio Roca Nación- iniciaría; por lo que es evidente la divergencia entre la voluntad interna y la manifestación declarada por el demandante.

d) Los efectos queridos (relacionados con un proceso de desalojo) no corresponden con el efecto traslativo de dominio que ha resultado de la celebración del acto jurídico de compraventa.

5.43 El dolo causante y el error o la falsa representación mental de la realidad se ha acreditado en el proceso configurándose el supuesto fáctico contenido en el artículo 210 y 221.2 del Código Civil; la sanción que corresponde al acto jurídico contenido en la escritura pública de compra venta de 10 de octubre de 2008 es la anulabilidad.

5.44 En consecuencia, se debe declarar nulo dicho acto jurídico desde su suscripción por efecto de la presente sentencia a mérito del artículo 222 del Código Civil.

5.45 En conclusión, los agravios deben estimarse y revocarse la sentencia apelada, por haber sido expedido sin arreglo a los antecedentes ni la ley.

Fundamentos por los que:



REVOCARON: La sentencia contenida en la resolución 19 de 22 de septiembre de 2020 que declara **INFUNDADA** la demanda de anulabilidad de acto jurídico interpuesta por Maximandro Horacio Lozano Mori contra Javier Eduardo Roca Nación. **REFORMANDO:** declararon **FUNDADA** la demanda de anulabilidad de acto jurídico interpuesta por Maximandro Horacio Lozano Mori contra Javier Eduardo Roca Nación; así como la pretensión accesoria de cancelación de asiento registral. En consecuencia, **SE DECLARA NULO** el acto jurídico contenido en la escritura pública de 10 de octubre de 2018; **DISPUSIERON:** La cancelación registral de asiento C00007 de la partida N° P01195548 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX Sede Lima, en relación a la referida transferencia. Notifíquese por casilla electrónica.

SS

Torres López

Pinedo Coa

Catacora Villasante