



**CAS. 2190-2014 LIMA**

**ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO.**

Lima, cinco de agosto del dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:**

Vista la causa número dos mil ciento noventa – dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha; luego de verifi cada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**- MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la empresa Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada a fojas cuatrocientos siete, contra la sentencia de vista de fojas trescientos noventa y cinco, de fecha dieciocho de junio de dos mil catorce, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada de fojas trescientos veintiuno, de fecha dieciséis de octubre de dos mil trece, que declara infundada la demanda; en los seguidos por Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada contra Argenta Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada, sobre Anulabilidad de Acto Jurídico.-

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

El recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha once de diciembre de dos mil catorce, de fojas cincuenta y seis del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por las causales de:

i) Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y 122 inciso 4 del Código Procesal Civil:

La sentencia de vista resulta incongruente al haber omitido el análisis propuesto en el recurso de apelación referido al desconocimiento por parte de la recurrente sobre la disputa legal relativa a la titularidad de la hipoteca. Mientras que el tema central de la demanda y de la apelación es la existencia de la disputa legal sobre la hipoteca, la razón para negar la presencia del vicio (por la Sala) es que la recurrente sabía que sobre los bienes pesaba una hipoteca.

En palabras sencillas, la Sala no absolvió la materia y descartó la presencia del error soslayando el tema central. La recurrente nunca afirmó que desconociera que los inmuebles estuvieran hipotecados; lo que ha señalado es que se sabía de esa hipoteca, pero se desconocía que había controversia respecto de la titularidad de la misma;

ii) Infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil: A decir de la Sala todo Asiento Registral debe llevar a pensar a la persona que lo revise que sobre el mismo hay una posible disputa legal. Pero, no habiendo ninguna anotación en las partidas que diera cuenta de la demanda arbitral o del litigio entre Intervida y Solaris no había por qué suponer que “ese” litigio existía y que estaba en riesgo la titularidad de la hipoteca. La recurrente se comportó diligentemente y actuó en todo momento de buena fe, esperando que la contraparte actuara igual; sin embargo, a pesar de que el proceso arbitral se remontaba al año dos mil ocho, la



recurrente jamás fue informada de su existencia. Por lo tanto, no tenía cómo saber o prever la existencia de dicho proceso arbitral; y

iii) Infracción de los artículos 201 y 202 del Código Civil: La causal prevista en el inciso 1 del artículo 202 del Código Civil debe ser interpretada en sentido amplio, indagando sobre la intención de las partes o la finalidad buscada con el acto jurídico. La intención de la recurrente fue adquirir los inmuebles libres de gravámenes.

La recurrente sostiene que en el caso de autos existe un supuesto de anulabilidad por error, al no haber conocido de la situación litigiosa de la hipoteca que recaía sobre los inmuebles y por lo tanto éstos no estarían libres de gravamen al tiempo de la transferencia ni había certeza de su inmediato levantamiento.

La Corte Superior interpreta indebidamente el artículo 201 del Código Civil y concluye que no hay gravedad en el error, o sea que no es esencial. La sentencia desestima la demanda sobre la base de que las partes y un tercero podían llegar a un nuevo acuerdo, es decir, establecer estipulaciones distintas sobre la metodología del pago del precio. ¿Qué le permite afirmar a la Sala que el vendedor y/o el antiguo titular y/o el nuevo titular de la hipoteca estarán dispuestos a celebrar ese nuevo contrato?.

Lo que se debe verificar es si la parte contratante hubiera celebrado ese específico contrato aún si hubiera tenido conocimiento de los hechos que lo llevaron al error y es que la recurrente repetidamente ha sostenido que ante la disputa o incertidumbre sobre el levantamiento de la hipoteca sencillamente no hubiera celebrado el contrato. Como la propia sentencia señala la hipoteca ascendía a veintisiete millones quinientos treinta y tres mil sesenta nuevos soles (S/.27'533,060.00) y por lo mismo resulta más que aventurado que la Sala considere que debe preservarse el contrato, no obstante que la condiciones negociadas difieren sustancialmente y que en adición a ello la recurrente deba desestimar (apostar) millones de soles a la incertidumbre de que se levantarán las hipotecas. No hay pues ninguna lógica jurídica ni económica por la que se deba preferir poner en riesgo millones de soles en lugar de anular el contrato.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **Primero.-**

Que, del examen de autos se advierte que mediante escrito de fojas ciento noventa y uno, subsanado mediante escrito de fojas doscientos sesenta y cuatro, la empresa Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada interpone demanda contra Argenta Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada para que se anule el Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles con Reserva de Propiedad suscrito entre la parte recurrente y Argenta Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada con fecha once de marzo de dos mil once, por vicio resultante de error.

##### **Segundo.-**

Que, admitida a trámite y notificada la demanda conforme a ley, mediante Resolución número cinco de fecha cuatro de junio de dos mil doce, de fojas doscientos ochenta y siete, se declara



rebelde a la empresa Argenta Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada; que mediante la Resolución número siete, de fecha once de setiembre de dos mil doce, de fojas trescientos dos a trescientos tres, se fija el punto controvertido se admiten los medios probatorios declarándose el juzgamiento anticipado del proceso, por lo que quedó expedita para dictar sentencia.

#### **Tercero.-**

Que, valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos, mediante sentencia de primera instancia de fecha dieciséis de octubre del dos mil trece, que corre a fojas trescientos veintiuno, se declara infundada la demanda interpuesta por Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada, sin costas ni costos; de los fundamentos de dicha sentencia se extrae básicamente que el A quo señala que el accionante considera que el error recae sobre la esencia o cualidad del objeto del acto. Siendo así, resulta importante determinar si de lo que se trata es de una causal de invalidez (anulabilidad por error) o de una causal de ineficacia (resolución por incumplimiento de contrato) conforme al artículo 1428 del Código Civil.

De lo señalado por las partes contratantes en la cláusula octava del contrato de compraventa se entiende que la parte demandada (vendedora) se obligó al saneamiento de los inmuebles, por lo que la accionante, al momento de suscribir el contrato, conocía que los mismos se encontraban hipotecados a favor de un tercero, que aparecía registrada en cada una de las partidas registrales de los inmuebles, y si bien la demandada se había obligado a levantar la hipoteca a través de una cláusula adicional, lo cual efectuó; sin embargo, la misma no tuvo efectos legales al haber sido otorgada por persona que carece de titularidad, por lo que se puede concluir que la causa del incumplimiento de la referida cláusula es sobrevenida respecto de la formación del contrato, no afectando la estructura del mismo, pues la compraventa materia del contrato ha mantenido su eficacia, siendo las prestaciones recíprocas a que se obligan las partes contratantes no siempre constituyen causales de error, pues sería difícil e incierto prever que las mismas van a ser cumplidas por la parte obligada, pues no constituye vicio al momento de contratar que posteriormente por causas sobrevenidas se dé el incumplimiento del contrato, lo cual ha sucedido en el caso de autos.

#### **Cuarto.-**

Que, apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha dieciocho de junio del dos mil catorce, obrante a fojas trescientos noventa y cinco, confirma la sentencia apelada de fecha dieciséis de octubre del dos mil trece, obrante trescientos veintiuno, señalando que en el contrato de compraventa de fecha once de marzo del dos mil once se precisa:

- a) En la cláusula tercera que el precio de los bienes asciende a la suma de veintinueve millones doscientos veintitrés mil doscientos setenta y cuatro dólares americanos (US\$.29'223,274.00), que será cancelada totalmente por la compradora a la firma de la Escritura Pública a que dé origen la minuta; y
- b) En la cláusula octava que la vendedora declara que los inmuebles no se encuentran afectos a ningún gravamen, hipoteca, medida jurídica o extrajudicial que restrinja el derecho de libre



disponibilidad de la compradora, con excepción de la hipoteca inscrita en el Asiento D0003 de cada una de las Partidas Registrales correspondientes a los inmuebles, la misma que será levantada en virtud de una cláusula adicional que formará parte de la minuta. Añadiendo que la vendedora se obliga al saneamiento en la forma más amplia solicitada.

Que de las Partidas Registrales números 44151294 y 11037752, Asiento D0003, correspondientes a los terrenos materia de venta se aprecia:

a) A fojas doscientos treinta y tres y doscientos cincuenta y tres, la hipoteca constituida por Argenta Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada a favor de Asociación para la Ayuda del Tercer Mundo – INTERVIDA por la suma de veintisiete millones quinientos treinta y tres mil sesenta nuevos soles (S/.27'533,060.00), en garantía del pago del préstamo otorgado y otras obligaciones; y

b) A fojas doscientos cuarenta y dos y doscientos cincuenta y seis, la modificación de citada hipoteca, en mérito del laudo arbitral de fecha quince de mayo del dos mil ocho, declarando que la Asociación Solaris Perú, es el actual acreedor hipotecario de todos los derechos de crédito que al treinta y uno de diciembre del dos mil siete mantenía Edpyme Razí Sociedad Anónima frente a la Asociación para la Ayuda al Tercer Mundo – **INTERVIDA**.

Que la declaración prestada por la accionante para la celebración del contrato de compraventa no puede reputarse nulo por vicio resultante de error, ya que tal declaración se efectuó con el conocimiento que sobre los inmuebles materia de venta pesaba una hipoteca, conforme se indicó en la cláusula octava; es decir, no se encontraban totalmente libres de gravámenes, por lo que mal hace la demandante en alegar desconocimiento de la misma e ignorancia de una posible disputa legal relativa a dicha hipoteca, pues tal conflicto se podría colegir de una valoración realizada con cuidado y seriedad por su parte.

Para que el error sea causa de anulación del acto jurídico debe ser esencial (esto es “grave” para el sujeto declarante), lo que tampoco se presentaría en el caso, dado que de la demanda como del recurso de apelación se aprecia que para la empresa demandante lo determinante para celebrar el contrato fue contar con un inmueble libre de gravámenes, de modo que pudiera llevar a cabo sus proyectos inmobiliarios y pueda ofrecerlos en garantía a los bancos y a sus clientes en las condiciones que exige el mercado inmobiliario y de los medios probatorios se advierte que el costo de los inmuebles supera sobremanera la hipoteca inscrita sobre aquellos, por lo que si alega tal razón bien podría consignar -a cuenta del precio acordado- la cancelación de la hipoteca a favor del nuevo titular hipotecario, a fin de mantener el alegado hecho determinante de la contratación; de lo que se colige que no existiría en sí el vicio que señala para hacer anulable el acto jurídico cuestionado.

#### **Quinto.-**

Que, a efectos de dilucidar si resultan atendibles las causales denunciadas, es necesario señalar que se advierte del petitorio de la demanda que la parte accionante solicita que se anule el Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles con Reserva de Propiedad suscrito entre Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada y Argenta Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada, el once de marzo de dos mil once, por vicio resultante de error, en



el momento de formación de la voluntad sobre el mismo, pues Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada no tenía conocimiento que existía una disputa legal relativa a la titularidad de la hipoteca constituida sobre los bienes materia de compraventa que impedía adquirir la propiedad saneada y libre de contingencias, siendo que las condiciones reales difieren de las negociadas en el contrato, siendo la situación litigiosa sobre un elemento determinante del contrato, habiendo incurrido en un vicio resultante del error, pues de haber tenido el pleno conocimiento de esta situación coetánea al contrato la empresa Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada no lo hubiera celebrado, por lo que el accionante considera que el error recae sobre la esencia o cualidad del objeto del acto.

**Sexto.-**

Que, es menester señalar que de los Asientos números D00006 y D00007 de las Partidas números 44151294 y 11037752, que obran a fojas doscientos cuarenta y dos a doscientos cuarenta y tres y de fojas doscientos cincuenta y seis a doscientos cincuenta y siete respectivamente, se aprecia que obra inscrita desde el veintinueve de diciembre de dos mil once, la modificación de la hipoteca registrada en el Asiento número D00003 de las citadas Partidas Registrales, en mérito al laudo arbitral de fecha quince de mayo de dos mil ocho, mediante el cual se declara que la Asociación Solaris Perú es el actual acreedor hipotecario de la hipoteca constituida mediante Escritura Pública de fecha cinco de marzo de dos mil nueve, inscrita en el indicado Asiento número D00003.

**Sétimo.-**

Que, en el documento denominado Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles con Reserva de Propiedad que celebran Argenta Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada con Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada, se consigna en su octava cláusula titulada obligación de saneamiento “que la vendedora declara que los inmuebles no se encuentran afectos a ningún gravamen, hipoteca, medida judicial o extrajudicial que restrinja el derecho de libre disponibilidad de la compradora con excepción de la hipoteca inscrita en el Asiento D00003 de cada una de las partidas registrales correspondientes a los Inmuebles, la misma que será levantada en virtud de una cláusula adicional que formará parte de la presente minuta.

La vendedora se obliga al saneamiento en la forma más amplia establecida por ley”. Con ello la parte demandante al suscribir el contrato conocía que los mismos se encontraban hipotecados a favor de un tercero y si bien la demandada levantó la hipoteca a través de la cláusula adicional de fojas doscientos veintidós, la misma no tuvo efectos legales por haberse realizado por quien no tenía autoridad para ello, por lo que el incumplimiento de dicha cláusula es una causal sobrevenida respecto a la formación del contrato, lo cual no afecta la estructura del mismo, pues la compraventa mantiene su eficacia, no constituyendo vicio al momento de contratar que por causas sobrevenidas se incumpla una cláusula del contrato.

**Octavo.-**

Que, el artículo 221 del Código Civil señala los casos en que es anulable el acto jurídico, a su vez la doctrina establece que para que el error constituya causa de anulación del negocio es



imprescindible que el mismo sea por un lado esencial, es decir, grave y por el otro cognoscible, esto es, susceptible de ser percibido, lo cual no se da en el presente caso como bien lo señala la Sala de Vista la misma que argumentó su decisión señalando que para la empresa compradora lo determinante para celebrar el contrato fue contar con un inmueble libre de gravámenes y así poder llevar a cabo sus proyectos inmobiliarios, coligiendo que no existe en sí el vicio que señala la demandante para hacer anulable el acto jurídico cuestionado y, en todo caso bien se pudo consignar a cuenta del precio acordado la cancelación de la hipoteca a favor del nuevo titular hipotecario estando a que el costo de los inmuebles superan de sobremanera la hipoteca inscrita sobre aquellos; siendo ello así la Sala ha cumplido con motivar debidamente la sentencia recurrida, y estando a los argumentos esgrimidos precedentemente las causales materiales de infracción a los artículos 201, 202 y 2013 del Código Civil devienen en desestimables.

#### **DECISIÓN:**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada a fojas cuatrocientos siete; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos noventa y cinco, de fecha dieciocho de junio de dos mil catorce, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Constructores Interamericanos Sociedad Anónima Cerrada contra Argenta Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada, sobre Anulabilidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.

**SS. MENDOZA RAMÍREZ, HUAMANÍ LLAMAS, VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA C-1335406-13**