

El error sustancial considerado por el art. 1080 del C. C. es distinto al vicio redhibitorio que contempla el art. 1351 y siguientes del mismo Cuerpo de leyes.

Recurso de nulidad interpuesto por don Víctor Salas, en la causa que sigue con doña Alicia Holguín, sobre rescisión de contrato. — Procede de Arcuquiya.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

A fs. 1 doña Alicia H. de Zimmerman y doña Carmen Holguín González. entablan demanda en vía ordinaria contra don Víctor Salas para conseguir que se declare la nulidad del contrato de promesa de venta que corre a fs. 1 del cuaderno agregado. La demanda reposa en el concepto del error sustancial considerado éste sobre la base de que el campo que fué objeto de la promesa de compra-venta disfruta de una dotación de agua menor que la necesaria para ser cultivado en toda su extensión. Se alega además que ha mediado dolo en la celebración del contrato por haber prometido don Víctor Salas tomar en arrendamiento el fundo por la merced conductiva de 1,000 soles anuales como medio de inducir a las optatarias a celebrar el contrato por el precio de 15 mil soles.

El demandado Salas interpone, a su vez, mutua reconvencción para que se lleve adelante la promesa y se le indemnizen los daños y perjuicios causados por la infundada negativa de las demandantes a perfeccionar la compra-venta.

La sentencia de primera instancia corriente a fs. 145 declara fundada en parte la demanda e infundada la reconvencción, anulando el contrato de promesa de venta sobre la base del error sustancial; desechando el dolo por improbadado; y eliminando por infundada la reconvencción. La sentencia de vista corriente a fs. 175 vta. ha confirmado aquel fallo en todos sus extremos.

No tiene interés jurídico en esta controversia considerar el aspecto concerniente al plazo de la promesa, porque las partes lo han eliminado. Por la misma razón carece de objeto hacer comentario de este aspecto con referencia al auto de fs. 18 vta. dictado en el cuaderno que corre anexo y por el cual la Corte Superior de Arequipa establece que no hubo plazo convencional en la promesa. El debate y los fallos se han concretado a examinar el aspecto del error sustancial alegado como fundamento de la demanda y el relativo al dolo imputado al demandado Salas; admitiendo el primero y desechando el segundo.

El error sobre las cualidades esenciales de una cosa se refiere al que versa sobre aquella que se ha tenido en mira para celebrar el contrato, lo que significa decir sobre la cualidad principal de la cosa y la que constituye su carácter inherente y sustancial; porque sin ella la cosa dejaría de ser lo que es; — por ejemplo — si alguno compra un par de candelabros creyéndolos de plata y después resultan de latón plateado; si se com-

pra un cuadro de Bacaflor o de Hernández y resulta ser una copia; o, si se adquiere un caballo suponiéndolo de raza y no es efectivamente tal. Calidad esencial de una cosa es, como dice Pothier, lo que constituye la sustancia; esta calidad existe o nó; pero no es nunca una simple cuestión de cantidad referida al valor; por eso, la escasez de agua para irrigar un campo, cuando las partes no pactaron sobre su dotación reglamentaria como elemento del contrato, es una calidad accidental que puede influir en su valor, pero que no determina por sí sola la nulidad del acto practicado sobre la base del error sustancial.

Una cosa es la teoría jurídica del error como causal de anulabilidad de los actos jurídicos y otra distinta la de los vicios redhibitorios, cuando efectivamente se trata de un defecto oculto que el comprador no ha podido conocer por sí mismo y que haga inútil la cosa para el uso a que se destina, o disminuye este uso de tal modo, que a saberlo el adquirente, no hubiere verificado la adquisición de la cosa, o hubiera dado menos por ella. He ahí la interpretación del artículo 1080 del Código Civil al contemplar el error como causal de anulabilidad, resultando claramente equivocada la sentencia de primera instancia y la confirmatoria, en cuanto ambos fallos hacen reposar sus conclusiones sobre la base inexacta del error esencial. Es evidente que la mayor o menor dotación de agua de que dispone reglamentariamente un campo no es, por lo general, un error esencial, sino accidental, como si se comprara un libro creyéndolo una obra científica o literaria de gran valor y no resultara ser así.

En mérito de las consideraciones precedentes soy de dictámen que HAY NULIDAD en el fallo de vista de fs. 175 vta. por el que se confirma el de primera instancia de fs. 145, en la parte en que ambos fallos declaran fundada la demanda; y que reformando el segundo y revocando el primero se declare sin lugar la demanda de fs. 1 y la reconvencción de fs. 6 vta.: salvo más ilustrado parecer de VE.

Lima, 8 de noviembre de 1943.

Olaechea.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 12 de noviembre de 1943.

Vistos; de conformidad con el dictámen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproduce: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 185 vta., su fecha 27 de julio del año en curso; reformándola, y revocando la apelada de fs. 145, su fecha 26 de octubre anterior, declararon infundada la demanda interpuesta a fs. 1 por doña Alicia H. de Zimmerman e infundada la reconvencción deducida a fs. 6 por don Víctor Salas, sin costas; y los devolvieron.

**Valdivia. — Portocarrero. — Pastor. — Benavides
Canseco.**

Mi voto es por la no nulidad de la sentencia de vista, que confirmando la apelada, declara fundada la demanda e infundada la reconvención.

Ballón.

Se publicó conforme a ley.

A. Eguren Bresani. Secretario.
