

La Corte Suprema concluye que transferir dos veces el mismo inmueble configura un supuesto de nulidad por fin ilícito

En la Casación N.º 2187-2019-Del Santa, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema se pronunció respecto de una controversia en la que se solicitó la nulidad de un contrato de compraventa cuyos vendedores, previamente, habían transferido el mismo bien a otro comprador mediante un contrato no perfeccionado. Sin perjuicio de las observaciones advertidas sobre ambos contratos, la Sala Suprema concluyó que, como el primer contrato de compraventa no había sido cuestionado, entonces la segunda compraventa era nula por fin ilícito.

Breves Hechos del Caso:

Magda se casó con Santiago y en 1982, y adquirieron un departamento en la ciudad de Chimbote, vendido por las tías y mamá de Magda (en adelante, las “Vendedoras”); éste contrato no fue perfeccionado. Desde entonces, en dicho departamento funcionaba una academia pre universitaria.

En el año 2005, las Vendedoras celebraron un contrato de compraventa sobre el mismo departamento con Elizabeth (hermana de Magda) y su esposo José, quienes lo hipotecaron a favor del Banco Continental para garantizar un préstamo.

En el 2009, Magda se enteró de la segunda compraventa, cuando le notificaron con el inicio de un proceso de ejecución de garantías. Magda demandó la nulidad de la segunda compraventa y el levantamiento de la hipoteca, argumentando ser la verdadera propietaria del bien dado en garantía.

En primera instancia se declaró fundada la demanda de nulidad de la segunda compraventa. En segunda instancia, se revocó la decisión, declarándose infundada la demanda. La Sala Superior advirtió -principalmente- que, en un proceso de desalojo conexo, se había declarado fundada la tacha sobre el contrato de 1982 (primera compraventa) por falsedad, argumentando que la firma de Santiago habría sido añadida. Frente a esta decisión, Magda interpuso recurso de casación.

Análisis del pronunciamiento de la Sala Civil Permanente Suprema:

El recurso de casación fue declarado fundado y, actuando en sede de instancia, confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada en parte la demanda y nula la segunda compraventa. El análisis de la Sala Suprema fue, principalmente, el siguiente:

- La causal de nulidad por fin ilícito se configura, para el presente caso, “[c]uando el accionar de los demandados haya sido contrario a la ley, al orden público y a las buenas costumbres” (Considerando Noveno).