

- La segunda compraventa es nula por fin ilícito porque: (i) la primera compraventa (1982) no ha sido declarada nula ni inválida en sede judicial; (ii) las firmas de las Vendedoras en dicha compraventa son auténticas, según confirma la pericia grafotécnica, por lo que se ha demostrado su manifestación de voluntad; (iii) existen pagos realizados por el funcionamiento de la academia en el departamento y pagos de servicios a nombre de Santiago, esposo de Magda; y, (iv) la codemandada, mamá de Magda, ha reconocido la primera compraventa (Considerando Décimo Cuarto).
- Si bien la primera compraventa fue cuestionada en el proceso de desalojo por precario, donde fue tachada por falsedad, dicho contrato no ha sido declarado nulo, por lo que sirve de presupuesto (interés) para plantear la presente acción de nulidad de la segunda compraventa (Considerando Décimo Sexto).

Comentario:

Resaltamos el criterio de la Sala Suprema por el cual concluye que la compraventa de quienes previamente ya vendieron el mismo bien adolece de nulidad por fin ilícito. Esta causal se refiere a aquel *“negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo sea ilícita, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Se trata, pues, de una causal de nulidad por ausencia del Requisito de la Licitud, aplicable al Fin”*¹. Alegar el fin ilícito requiere demostrar el aspecto subjetivo del acto jurídico, vale decir:

“[l]os propósitos prácticos de las partes, integrados por los móviles comunes y determinantes que las han llevado a la celebración del acto jurídico, los mismos que deben ser contrarios no solamente al propio ordenamiento jurídico, sino contrario también al orden público o a las buenas costumbres”(Casación 2306-2018-Ventanilla).

Alegar la causal de fin ilícito resulta complejo en la medida en que requiere la demostración de los propósitos subjetivos de las partes. Sin embargo, para esta Sala Suprema, demostrar la existencia de dos compraventas sobre un mismo bien haría que el segundo acto jurídico adolezca de nulidad por fin ilícito en tanto, entendemos, nos encontraríamos ante un acto contrario al orden público y/o a las buenas costumbres. Parece, entonces, que esta Sala Suprema ha categorizado este supuesto de hecho particular (venta de un bien previamente vendido) como un fin ilícito, lo cual reduciría la siempre exigente demostración del aspecto subjetivo o móviles detrás del contrato.

¹ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo (1998) *Causales de nulidad del acto jurídico*. THEMIS. Revista de Derecho (11).