Nulidad de la transferencia de un inmueble enajenado con anterioridad por su cedente.

Récurso de nulidad interpuesto por don Cornelio Cajigas en la causa que sigue con don Manuel Domingo Pagaza, sobre nulidad de escritura.—Del Cuzco.

Excmo. Señor:

El 5 de enero de 1909, doña Evangelina Pagaza vendió a don Cornelio Cajigas y su esposa doña Ricarda Díaz, sus derechos en una casa, ubicada en el Cuzco. Lo comprueba el testimonio de fojas 48.

El 13 de julio del dicho año, la nombrada doña Evangelina cedió al doctor Manuel D. Pagaza, en vía de transacción los mismos derechos en la dicha casa. Lo acredita el testimonio de fojas 94.

Invocando la prioridad de su adquisición y el artículo 1326 del Código Civil, que prohíbe la venta de lo ajeno, Cajigas demanda la nulidad del segundo contrato.

El doctor Pagaza, al negar la acción, redarguye de nula la escritura a favor del demandante por ser simulada.

La sentencia confirmatoria recurrida defiende a tal oposición y desestima la demanda, erróneamente en concepto del Fiscal.

Según la referida escritura de fojas 48, el precio estipulado fué de mil seiscientos soles y su pago al contado.

Según la declaración de Cajigas corriente a fojas 30, el precio no fué en realidad sino de 800 soles y su pago íntegro no se hizo al contado.

Resulta así una inexactitud, pero no un vicio anulativo del contrato. Esa inexactitud puede dar margen a acciones por parte de las personas a quienes dañare, distintas de la de nulidad.

Hubo convenio acerca del precio. No hay prueba en contrario, aunque haya sido menor que el señalado.

Luego, si también lo hubo acerca de la cosa vendida, obvio es que la venta quedó perfeccionada conforme al artículo 1306, aun cuando no se hubiera efectuado el pago.

A mérito de tales consideraciones, lo expuesto por Cajigas en su declaración de fojas 30, y la de la vendedora, quien a fojas 35 manifiesta que procedió a la venta para no estar en pleitos, no existe motivo jurídico que justifique la sentencia fundada en criterio notoriamente erróneo, en lo que al contrato con Cajigas concierne.

Siendo válido ese contrato, es evidente que la Pagaza no pudo vender a su pariente lo que meses antes había vendido al actor: no hay en efecto venta de lo ajeno, y desde el 5 de enero de 1909 pertenecía a Cajigas el inmueble, del que indebidamente dispuso de nuevo la misma Pagaza el 13 de julio del mismo año.

El Fiscal concluye que hay nulidad en la sentencia de vista. Reformándola puede V.E., de acuerdo con los votos discordantes de los señores Ugarte y Santos, revocar la de 1.^a instancia; y en consecuencia declarar fundada la demanda dejando a

salvo los derechos que tuviera el doctor Pagaza para que los haga valer con arreglo a ley.

Lima, 17 de diciembre de 1912.

SEOANE.

Lima, 21 de abril de 1913.

Vistos; en discordia concordada al tiempo de la votación, no siendo necesaria la intervención del señor Vocal dirimente Dr. Alzamora y de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproducen: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 106 vuelta, su fecha 4 de enero de 1912, confirmatoria de la de 1.^a Instancia de fojas 67 vuelta, su fecha 19 de agosto de 1911; reformando la primera de dichas sentencias y revocando la segunda, declararon fundada la demanda interpuesta a fojas 5 por don Cornelio Cajigas para que se declare nula la venta de unos legados hecha el 10 de julio de 1909 por doña Evangelina Pagaza al doctor Manuel Domingo Pagaza; a quien dejaron su derecho a salvo para que lo haga valer con arreglo a la ley; y los devolvieron.

Villa-García —Eráusquin —Leguía y Martínez —Washburn —Quintana.

Se publicó conforme a ley.

J. Gallagher y Canaval.

Fundamentos del voto de los señores Vocales de la Corte del Cuzco doctores Ugarte y Santos, a que se hace referencia en la vista del señor Fiscal doctor Seoane.

El voto de los señores Vocales Ugarte y Santos, fué el siguiente:

Vistos, atendiendo: a que no son legales ni conformes con el mérito de los instrumentos públicos y actuados que obran en este proceso los fundamentos ni el fallo de la sentencia apelada de fojas 67 vuelta y siguientes, su fecha 19 de agosto último; a que la demanda de fojas 5 versa exclusivamente sobre la nulidad de la venta otorgada por doña Evangelina Pagaza en favor del doctor don Manuel Domingo Pagaza, de todos sus derechos y acciones en una casa de la calle de Ccachuchuña bajo el N.º 17 y las mejoras implantadas en ella en la cantidad de S. 1600, en razón de que los mismos derechos, acciones y mejoras habían sido vendidas seis meses antes al demandante Cornelió Cajigas; a que no hay venta de lo ajeno; a que el contrato a que se refiere la escritura de fojas 1, es real y efectivo por estar fijados la cosa vendida y el precio de ella, sin que el pacto reservado a que se refiere la absolución de posiciones del demandante corriente a fojas 30, destruya ni aminore su valor legal; a que, en consecuencia, no puede estar comprendido en el artículo 1329 del Código Civil que declara que toda venta simulada es nula, es decir que todo contrato de venta que

no tiene existencia real, sino fingida, carece de valor legal: a que los demás derechos adquiridos por el doctor Pagaza sobre la casa de la calle de Ccachuchuño, puede hacerlos valer con arreglo a las leyes: a que es nula la sentencia que resuelve sobre punto no demandado, como sucede en la sentencia apelada al declarar la nulidad de la primera venta que de sus acciones, derechos y mejoras que la señorita Pagaza hizo en favor del demandante Cajigas; y a que constando dicha venta de escritura pública no puede subsistir la que seis meses después se hizo, de los mismos derechos, acciones y mejoras, mientras no se demande y se resuelva por sentencia la nulidad de aquella, pues, que sólo entonces puede venderse legalmente las acciones, derechos y mejoras. Por estos fundamentos: revocaron la sentencia apelada por la que el juez del Cercado doctor Paredes declara sin lugar la demanda interpuesta por don Cornelio Cajigas, sobre la nulidad de la escritura de venta de fojas 3, contra el doctor M. Domingo Pagaza, a quien absuelve de dicha demanda, con costas al demandante, y en su virtud legal y válida dicha escritura y nula y sin valor la contraria otorgada a favor del demandante Cajigas: declararon fundada la demanda de éste de fojas 5, dejando a salvo los derechos del comprador Pagaza en la casa sujeta a materia, que no estén comprendidos en la venta hecha a Cajigas, para que los haga valer con arreglo a las leyes; y los devolvieron; de que certifico.

Manuel M. González.