



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**ENFOQUE JURISPRUDENCIAL SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE
BIEN AJENO**

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Doctora en Derecho

Autora:

Martinez Maraví, Carmen Yleana

Asesor:

Pebe Pebe, Grimaldo Tomás
(ORCID: 0000-0002-3697-4208)

Jurado:

Aramayo Cordero, Uriel Alfonso
Mejía Velásquez, Gustavo Moisés
Vigil Farías, José

Lima - Perú

2021

Referencia:

Martinez, C. (2021). *Enfoque jurisprudencial sobre el contrato de compraventa de bien ajeno*. [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Federico Villarreal]. Repositorio Institucional UNFV. <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/6016>



Reconocimiento - No comercial - Sin obra derivada (CC BY-NC-ND)

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede generar obras derivadas ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO
ENFOQUE JURISPRUDENCIAL SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE
BIEN AJENO

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de
Doctora en Derecho

Autora:

Martinez Maraví, Carmen Yleana

Asesor:

Pebe Pebe, Grimaldo Tomás
(ORCID: 0000-0002-3697-4208)

Jurado:

Aramayo Cordero, Uriel Alfonso
Mejía Velásquez, Gustavo Moisés
Vigil Farías, José

Lima – Perú

2021

Dedicatoria

A mi querida madre que fue siempre ejemplo de superación, tenacidad, entrega y fortaleza. Ejemplo que fue determinante en mi formación y desarrollo humano y profesional.

Agradecimiento

A mis profesores que decididamente
contribuyeron en mi formación profesional.

INDICE

Resumen.....	8
Abstract	9
I. INTRODUCCIÓN	10
1.1 Planteamiento del problema	11
1.2 Descripción del problema.....	11
1.3 Formulacion del problema	14
- Problema general.....	14
- Problemas específicos	14
1.4 Antecedentes	15
1.5 Justificación de la investigación.....	20
1.6 Limitaciones de la investigación	21
1.7 Objetivos	21
- Objetivo General	21
- Objetivos específicos.....	22
1.8 Hipótesis.....	22
II. MARCO TEORICO.....	24
III. MÉTODO	109
3.1 Tipo de investigación.....	109
3.2 Población y muestra	110
3.3 Operacionalización de variables.....	112

3.4	Instrumentos	115
3.5	Procedimientos	116
3.6	Análisis de datos.....	117
3.7	Consideraciones éticas	117
IV.	RESULTADOS.....	119
V.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	141
VI.	CONCLUSIONES	165
VII.	RECOMENDACIONES.....	167
VIII.	REFERENCIAS.....	168
IX.	ANEXOS	173
	Anexo A.....	173
	Anexo B.....	178
	Anexo C	243

INDICE DE TABLAS

Tabla 1	112
Tabla 2	117
Tabla 3	120
Tabla 4	121
Tabla 5	126
Tabla 6	130

INDICE DE FIGURAS

Figura 1	111
----------------	-----

Resumen

El propósito de este trabajo es determinar si es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el Contrato de Compraventa de Bien Ajeno, la tendencia jurisprudencial existente en el Perú, viene considerando a la venta de bien ajeno como un acto jurídico nulo por diversas causales, pretendiendo inclinarnos que esta figura jurídica es válida en nuestro ordenamiento jurídico, al tener su fundamento en la disposición contenida en el artículo 1409° inciso 2 del Código Civil, que prescribe que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos y, que dicha figura contractual se encuentra regulada estrictamente en el artículo 1539° del Código Civil. En el Capítulo I hemos descrito cuales son los problemas de investigación, los objetivos, así como las limitaciones que se han presentado dentro de la investigación. En el Capítulo II, denominado Marco Teórico, se expusieron los principales temas de la investigación, teniendo como base la doctrina y jurisprudencia actualizada sobre el tema tratado; conteniendo en la parte final las hipótesis de la investigación, las variables y sus indicadores. En el Capítulo III se señala la metodología que fue aplicada en la investigación, se indicaron los métodos los cuales nos ayudaron a recaudar información pertinente y consistente para la prueba de la factibilidad de la hipótesis de investigación. Ya en el Capítulo IV se mostraron los resultados de la investigación, los cuales fueron presentados a través de tablas donde se tabuló la información.

Palabras clave: Jurisprudencia, venta de bien ajeno, acto jurídico y nulidad.

Abstract

The purpose of this work is to determine if the interpretation given by the Supreme Court is correct to the provisions of the Civil Code that regulate the Contract of Sale of Other Persons, since the jurisprudential tendency existing in Peru, is considering the sale of either foreign as a null legal act for various reasons, pretending to incline that this legal figure is valid in our legal system, having its basis in the provision contained in article 1409 subsection 2 of the Civil Code, which prescribes that the provision subject matter of the Obligation created by the contract may be related to foreign property and that said contractual figure is strictly regulated in article 1539 of the Civil Code. In Chapter I we have described what are the research problems, the objectives, as well as the limitations that have been presented within the investigation. In Chapter II, called the Theoretical Framework, the main research topics have been presented, based on the updated doctrine and jurisprudence on the subject to be treated; containing in the final part the research hypotheses, the variables and their indicators. In Chapter III the methodology that was applied in the present investigation is indicated, the methods which helped us to gather relevant and consistent information for the proof of the feasibility of the research hypothesis were indicated. Already in Chapter IV the results of the investigation were shown, which were presented through tables where the information was tabulated.

Keywords: jurisprudence, sale of other people's assets, legal act and nullity.

I. INTRODUCCIÓN

La circulación de la riqueza implica la realización de transacciones (léase en sentido amplio) entre los diversos agentes económicos, que se materializan a través de la celebración de contratos que tienen como pilar principal a la propiedad (privada).

En efecto, la lógica y el ordenamiento jurídico interpretado sistemáticamente, nos informan que, como regla, las personas se encuentran autorizadas a celebrar contratos donde el objeto del mismo debe ser un bien que se encuentre dentro de su esfera patrimonial. Es decir, quien celebra un contrato sobre un bien, debe estar legitimado, debe tener poder de disposición, deber ser, en suma, el titular o, cuanto menos, tener la autorización de quien sí lo es. No obstante, no son pocos los casos, por decir lo menos, en los que el vendedor que celebra un contrato sobre determinado bien resulta no ser su verdadero titular y tampoco tiene la representatividad para hacerlo en nombre de quien sí lo es.

Nos llama la atención el caso particular del contrato de compraventa. Así, en el primer supuesto planteado en el precedente párrafo, no existirá mayor inconveniente en la transferencia de la propiedad, en tanto el bien habrá salido de la esfera patrimonial del vendedor e “ingresado” luego a la del comprador. Hablamos entonces del momento fisiológico de la relación jurídica. Sin embargo, no podemos decir lo mismo del segundo supuesto, ya que teniendo en cuenta que el vendedor del bien no es el propietario y tampoco tiene la autorización de éste para realizar el acto de disposición, ¿no es acaso legítimo preguntarse si hay o no transferencia de propiedad, esto es, si el comprador ha adquirido el bien en propiedad?, hablamos entonces del momento patológico de la relación jurídica entre vendedor y comprador.

Esta investigación tiene una evidente relevancia social, pues en nuestro país se presentan con mucha frecuencia controversias derivadas de contratos de compraventa de

bien ajeno, cuya solución por parte del Poder Judicial actualmente no es la más adecuada, por lo que se requiere de un aporte teórico que permita esclarecer el sentido de las normas que regulan dicha figura contractual, y de ser el caso proponer las modificaciones que se requieran realizar en la regulación de este contrato para hacerlo más eficiente.

En tal sentido, el aporte teórico de la presente investigación será de suma importancia, en tanto no sólo generará conocimientos válidos y confiables sobre la compraventa de bien ajeno y su validez, contribuyendo de esta manera para que los operadores jurídicos tengan claros los alcances que tiene dicha figura jurídica, sino también reitero, de ser el caso, propondremos modificaciones necesarias en la regulación de este contrato.

1.1 Planteamiento del problema

Se destaca que la validez del Contrato de Compraventa de Bien Ajeno no afecta el ámbito patrimonial del verdadero propietario, esto es, que éste no experimenta los efectos de dicho contrato. Es decir, que dicho contrato resulta plenamente eficaz entre las partes, pero no produce efectos sobre el verdadero propietario.

Se demuestra que el problema de la actual tendencia jurisprudencial sobre el tema materia de investigación, no es el resultado de una deficiente regulación de dicha figura contractual, sino más bien de una deficiente interpretación jurídica por la falta de una profundización teórica sobre el tema; resultando necesario que la máxima instancia del Poder Judicial corrija dicha tendencia y asuma una posición coherente con las disposiciones de nuestro Código Civil que regulan el contrato de Compraventa de Bien Ajeno.

1.2 Descripción del problema

La jurisprudencia nacional, frente al supuesto de la Venta de Bien Ajeno, ha tenido interpretaciones dispares. Algunas veces la Sala Civil de la Corte Suprema de la República ha argumentado que dicho Acto Jurídico es Nulo por la causal de Fin Ilícito, en otros casos ha

entendido que es Nulo por causal de Imposibilidad Jurídica, otras veces ha calificado dicho acto de Nulo por ser contrario a las normas que interesan al orden público y, finalmente también ha utilizado la causal de falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario, para calificar la Venta de Bien Ajeno como un acto Nulo.

Sin embargo, han habido oportunidades que nuestro Supremo Tribunal ha calificado la Venta de Bien Ajeno como válida, no obstante lo cual para calificarla como tal, ha recurrido a una norma impertinente como es el artículo 1537 del Código Civil, que regula la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, en virtud del cual se puede pactar que una parte (en este caso el vendedor), se comprometa a obtener que otra (el comprador) adquiera la propiedad de un bien que ambas partes saben que es ajeno; figura distinta de la Venta de Bien Ajeno en estricto.

En efecto, la Corte Suprema a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones Nros. 3041-2008- Puno de 16 de octubre de 2008 y, 1332-2009-Cajamarca de 22 de octubre de 2009, entre otras, ha manifestado que aun cuando el artículo 1409 del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario si se vende un bien ajeno como suyo y el comprador no tiene conocimiento de ello o no tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula.

Como se puede apreciar, para la Corte Suprema, cuando el comprador conoce que el bien es ajeno, estamos frente a un acto jurídico válido; mientras que cuando el comprador

desconoce la ajenidad del bien, estamos ante un acto jurídico inválido, es decir la compraventa sería nula, posición que no tiene sustento en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que la compraventa de bien ajeno es un contrato perfectamente válido, conozca o no el comprador de la ajenidad del bien que se vende. Lo expuesto en los párrafos que anteceden, son argumentos que a nuestro juicio revelan la necesidad de analizar la naturaleza y características de dicha figura jurídica, así como su evolución legislativa en el derecho nacional y comparado.

En tal sentido, el propósito de este trabajo es analizar la tendencia jurisprudencial existente en el Perú, que viene considerando erróneamente que la Venta de Bien Ajeno es un Acto Jurídico Nulo por diversas causales. Asimismo, se pretende explicar si contrariamente a lo que sostiene nuestra judicatura, la Venta de Bien Ajeno es válida, al tener su fundamento en la disposición contenida en el artículo 1409 inciso 2 del Código Civil, que prescribe que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos y, que dicha figura contractual se encuentra regulada estrictamente en los artículos 1539, 1540, 1541 y 1542 del Código Civil.

En efecto, la Venta de Bien Ajeno en estricto, es aquel contrato de compraventa celebrado entre un vendedor que no es propietario del bien que vende, y un comprador común y corriente; surgiendo de este contrato, como en cualquier compraventa, la obligación del vendedor de transferir la propiedad al comprador y la obligación del comprador de pagar su precio en dinero o signo que lo represente.

Del mismo modo, se pretende demostrar si el problema descrito no sólo debemos considerarlo como un defecto de interpretación jurídica por la falta de una profundización teórica sobre el tema por parte de nuestros Jueces, o si es el resultado de una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil, pues si bien el artículo 1539 del

Código Civil establece que, en este caso, cabe que el comprador pueda solicitar la rescisión del contrato, no se dice nada respecto de lo que puede hacer el real propietario del bien.

Por esta razón, en el presente trabajo tomando como base el análisis de una selección de Sentencias de Casación expedidas por nuestra Corte Suprema de la República que se han pronunciado sobre este tipo de contratos, demostramos que la jurisprudencia nacional al respecto no es la adecuada porque tiene establecido el criterio, en nuestra opinión erróneo, de que el contrato de compraventa es nulo, desvirtuando su razonamiento equivocado. El trabajo no sería tal si no proponemos una solución.

En ese sentido, el aporte teórico y práctico de la presente investigación será de suma importancia, en tanto permitirá replantear el remedio aplicable a la compraventa de bien ajeno, contribuyendo de esta manera a que los operadores jurídicos tengan claros los alcances que tiene dicha figura jurídica.

1.3 Formulación del problema

- *Problema general*

¿Es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno?

- *Problemas específicos*

- 1) ¿Existe un defecto de interpretación jurídica de las disposiciones legales que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno, por la falta de una profundización teórica sobre dicho Contrato por parte de nuestros Jueces?
- 2) ¿Existe una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil que sería la causa de una interpretación defectuosa?
- 3) ¿Cuál es el criterio de interpretación jurídica más adecuado aplicable a la resolución de casos de compraventa de bien ajeno frente a la diversidad interpretativa de la

actual tendencia jurisprudencial?

1.4 Antecedentes

- *A nivel internacional*

Granda (2015) en la tesis titulada: “Necesidad de reformar el art. 1754 del código civil ecuatoriano, con la finalidad de que los derechos del dueño de la cosa vendida no se extingan con el tiempo”, para optar el título de abogado por la Universidad Nacional de Loja – Ecuador. El autor, analiza la figura de la venta de bien ajeno, por ejemplo, la venta de la casa ajena, indicando que es un problema social en Ecuador, el cual produce consecuencias jurídicas ya que viola el derecho de propiedad de las personas que son afectadas, esto debido a las dispersiones legales del artículo 1754 de Código Civil de Ecuador. Porque no sólo permite la venta, sino además permite que los derechos del dueño se extingan con el transcurso del tiempo. El estudio se realizó en base a una amplia información doctrinaria y jurídica de carácter bibliográfico, pero además, para lograr obtener los objetivos, en un inicio acudió a la entrevista y encuesta, contrastando la hipótesis y obteniendo resultados favorables logrando llegar a la siguiente conclusión: Urge la reforma jurídica del artículo 1754 del código civil ecuatoriano, para lograr una buena convivencia de las personas afectadas por las mencionadas incongruencias jurídicas del mencionado artículo, que permite que los derechos del dueño en el contrato de compraventa de cosa ajena se extingan por el transcurso del tiempo.

Rioja (2015) en la tesis titulada: “Ineficacias jurídicas estructurales aplicadas a la compraventa de cosa ajena: su celebración por legitimación”, para optar el título de abogado por la Universidad Panamericana – México. El autor, señala que existe un alto grado de desconcierto e incertidumbre, indicando que la regulación actual no es clara, pues presenta una breve y escasa regulación respecto a la compraventa de cosa ajena, dicha figura

se encuentra regulada en el Código Civil aplicable en el Distrito Federal de México, volviéndose todo una incertidumbre y confusión al momento de aplicar la sanción y de actualizarse varias hipótesis para la cual su Código pareciera no tener ninguna solución. Concluye en lo siguiente: a) El Código Civil aplicable en el Distrito Federal de México ha adoptado el sistema de eficacia real respecto a la compraventa de cosa ajena; sin embargo, no son suficientes para atender el carácter tan tajante que presentan al imponer la nulidad como la sanción aplicable, restringiendo la posibilidad de que la misma sea celebrada de una manera eficaz, esto desde mi punto de vista resulta incorrecto; b) Las distintas posturas que se han presentado respecto a la sanción que debe de ser impuesta al momento de celebrarse el supuesto de la compraventa de cosa ajena que carezca de legitimación son las siguientes: Inexistencia, Nulidad Relativa, y Nulidad Absoluta; y c) Por último, colige que, la nulidad que resulta aplicable para la sanción impuesta por la ley para el caso en el que se presenta la compraventa de cosa ajena sin legitimación será la de nulidad absoluta.

Maza y Torres (2015) en su artículo titulado: “La protección del comprador en la venta de cosa ajena”, en la Revista Chilena de Derecho, vol. 42 N.º 3, p. 785 - 818. Los autores, señalan que, la venta de cosa ajena es válida y eficaz; sin embargo, no se orienta que el comprador carezca de defensas frente a esta situación, por ello al estudiar la presente figura jurídica, detallan sus antecedentes históricos, su validez y eficacia, eso como primer punto; y como segundo punto indican los mecanismos de defensa de que dispone el comprador, ya sea a nivel de invalidez del contrato o bien de incumplimiento.

- *A nivel nacional*

Miranda (2017) en la tesis titulada: “*Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno*”, para optar el grado de Maestro en Derecho con mención en Derecho Civil y Empresarial por la Universidad Privada Antenor

Orrego - Trujillo. El investigador tiene como objetivo establecer cuáles son los motivos determinantes para la aplicación de la resolución de contrato en la compraventa de bien ajeno en lugar de la resolución contractual o la categoría jurídica de la nulidad del acto jurídico, utilizando para ello como unidad de análisis las diferentes sentencias donde resuelven los jueces de la Corte Suprema de la República, cabe precisar que empleó el método lógico como el método analítico – sintético, el método inductivo– deductivo, método histórico y el método doctrinario. Cuya investigación ha concluido en, que los jueces que integran la Corte Suprema de La República, no aplican en forma correcta la figura de la resolución del contrato de compraventa, aplicando la figura de la rescisión contractual y la nulidad de acto jurídico, lo que finalmente propone es la modificatoria del artículo 1539 del Código Civil Peruano, ya que para dejar sin efecto un contrato de compraventa de bien ajeno se debe aplicar la resolución contractual y no la rescisión contractual.

Correa (2018) en la tesis titulada: *“Nulidad de la compraventa de bien inmueble ajeno en el Código Civil Peruano de 1984”*, para optar el grado de Maestro en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional de Cajamarca - Cajamarca. El autor, tiene como objetivo general establecer el fundamento jurídico que imposibilita la transferencia de propiedad de bienes inmuebles ajenos a través de la compraventa en el Código Civil Peruano de 1984, cuya consecuencia convierte a dicho negocio jurídico en nulo, y escoger de manera errónea por el mantenimiento o prevalencia de los dos sistemas de transferencia contrapuestos: el de la traditio y el del solo consensus. Para llegar a dicha contrastación, se guio de dos líneas de investigación, la legislación comparada y nacional, además del tratamiento jurisprudencial de nuestros Tribunales Nacionales. Dicho investigador llega a la siguiente conclusión: El Código Civil Peruano de 1984 ha acogido en su seno la existencia de un Sistema Mixto de Transferencia de Propiedad, asimismo ha

dispuesto que el contrato de compraventa es uno con efectos obligacionales, restándole algún efecto real, constituyendo solo un título, y este es insuficiente por sí solo para convertir al comprador en propietario, para cuyo efecto se va a requerir la concurrencia de un modo válido de adquisición, que puede consistir en la tradición o en la inscripción registral, según corresponda, lo que finalmente colige, que la redacción del artículo 1539 del Código Civil Peruano de 1984, deja en evidencia la intención de crear un contrato de compraventa de bienes ajenos, lo cual lleva a la confusión entre las partes contratantes.

Villón (2018) en la tesis titulada: *“Fundamentos para sancionar con nulidad, y no con rescisión, a la venta de bien ajeno que esté referido a inmuebles”*, para optar el grado de Doctor en Derecho por la Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”- Ancash. La investigación tuvo como objetivo principal una propuesta jurídica de un mecanismo de tutela que el ordenamiento jurídico civil debe proveer al propietario del inmueble ante la compraventa celebrada entre terceros, sin que dicho propietario haya participado. Detectando que existe una deficiente regulación jurídica de la venta de bien ajeno por el Artículo 1539° del Código Civil Peruano y la falta de correlación con el sistema de transferencia inmobiliaria, el mismo que tiene incidencia negativa en los procesos de nulidad de ventas por los no propietarios. Se utilizó como método el análisis comparativo de la doctrina y la jurisprudencia. Llegando a las siguientes conclusiones:

- Estando a la incompatibilidad existente entre los Artículos 949° y 1539° del Código Civil peruano, la institución jurídica de la venta de bien ajeno, no debe ser aplicable para resolver las demandas de nulidad de acto jurídico por causal de fin ilícito, instaurada por el propietario del bien, contra la compraventa de su inmueble celebrado sin su participación por terceros. (p. 151)

- El acto jurídico consistente en la compraventa de inmueble celebrada por un sujeto de derecho que no es el propietario, constituye un acto jurídico cuya causa es ilícita, aún desde el punto de vista objetivo o subjetivo, en buena cuenta, de allí también se infiere que dicho acto no es ineficaz, no es rescindible, sino, es un acto nulo; debiendo sancionarse con nulidad expresa. Siendo necesario una fórmula legislativa que efectúe esa aclaración. (p. 152)

- **A nivel local**

Ninamancco (2015) en la tesis titulada: “La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien”, para optar el grado de Magister en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos - Lima. La investigación tuvo como objeto el estudio crítico de dos aspectos elementales de la compraventa de bien ajeno: la primera, que está relacionada con su configuración y, la segunda con el efecto, que viene a ser su eficacia. Sobre el primer aspecto, se señala que este contrato es igual a cualquier otra compraventa, con la diferencia que el bien no es de propiedad del vendedor. Sobre el segundo aspecto relacionado con la eficacia, se señala que el contrato de compraventa de bien ajeno contiene una eficacia “doble”: obligatoria y de asunción de riesgo. Además, agrega que respecto al verdadero propietario se concluye que esta clase de compraventa es absolutamente ineficaz por el principio de relatividad de los contratos. Y contradice la postura que sostiene que la compraventa de bien ajeno resulta nula frente al verdadero dueño del bien.

Braithwaite (2018) en la tesis titulada: “La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana”, para optar el grado de Doctora en Derecho por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega - Lima. La investigación, tuvo como objetivo

general determinar si la compraventa de bien ajeno, incide en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana, para ello escogió como tipo de investigación el explicativo, cuyo nivel de investigación fue aplicativo; asimismo su unidad de análisis fueron los abogados del Colegio de Abogados de Lima (CAL), y la muestra fue de 378 Abogados, teniendo como técnica de recolección de datos a la encuesta con su instrumento el cuestionario, concluyendo que la compraventa de bien ajeno, incide directamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

1.5 Justificación de la investigación

- *Justificación teórica*

La presente investigación se realiza ante la actual tendencia jurisprudencial que considera nulo el contrato de compraventa de bien ajeno, pues desde el punto de vista de la interpretación jurídica debemos analizar si esto es el resultado de una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil; o, por el contrario, más bien de una deficiente interpretación jurídica por la falta de una profundización teórica sobre el tema por parte de nuestra máxima instancia judicial. Frente a ello, es importante profundizar en las bases teóricas como el acto jurídico, la nulidad y su validez, así como el desarrollo doctrinal de los artículos 1409 inciso 2 y 1539 del Código Civil.

En ese sentido, se necesita determinar de manera adecuada la configuración de la compraventa de bien ajeno en estricto, diferenciándola de la promesa de la obligación del hecho de un tercero, máxime que se advierte de las decisiones judiciales adoptadas por la Corte Suprema de la República, que existe confusión por parte de nuestra máxima instancia del Poder Judicial entre ambas figuras jurídicas, lo que ha llevado a adoptar soluciones que no resultan adecuadas y que son contrarias a las disposiciones del Código Civil.

- ***Justificación metodológica***

El proyecto se justifica desde el punto de vista metodológico porque se ha logrado utilizar los métodos, técnicas e instrumentos de investigación más adecuados que permitan un mejor análisis de la información a fin de llegar a los resultados.

- ***Justificación práctica***

El problema estudiado, requiere establecer con claridad los efectos que produce la compraventa de bien ajeno entre las partes y determinar, además, la situación jurídica del verdadero propietario respecto de dicho contrato, estableciendo el mecanismo que puede emplear este si es que tal contrato puede ocasionarle algún inconveniente a sus intereses. Por ello los resultados de la presente investigación, permitirá determinar un criterio jurisprudencial adecuado, desarrollando un mecanismo de protección del propietario frente a un contrato de compraventa de un bien ajeno, no optando por la nulidad como erróneamente se ha venido determinando en la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema, sino más bien por la declaración de ineficacia.

1.6 Limitaciones de la investigación

Es preciso señalar, que no encontramos limitaciones algunas, toda vez que se cuenta con información física y virtual en gran cantidad, asimismo que la normatividad nacional o extranjera, se encuentra en las páginas web, de cada país, similares a la página del SPIJ, que contiene nuestra normativa nacional; en ese sentido, es viable realizar un trabajo conforme a lo requerido por la autoridad pertinente. Además de que, en nuestra condición de Juez, nos ha permitido el acopio de las sentencias de la Corte Suprema.

1.7 Objetivos

- ***Objetivo General***

Determinar si es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las

disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno.

- ***Objetivos específicos***

- 1) Analizar si el problema descrito debemos considerarlo como un defecto de interpretación jurídica por la falta de una profundización teórica sobre el tema por parte de nuestra máxima instancia judicial.
- 2) Establecer si existe una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil que sería la causa de una interpretación defectuosa, proponiendo las modificaciones que se requieran realizar en la regulación de este contrato para hacerlo más eficiente.
- 3) Determinar el criterio de interpretación jurídica más adecuado aplicable a la resolución de casos de compraventa de bien ajeno frente a la diversidad interpretativa de la actual tendencia jurisprudencial.

1.8 Hipótesis

- ***Hipótesis General***

No es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno, ya que es un acto perfectamente válido, conozca o no el comprador de la ajenidad del bien, por lo que la posición asumida por la máxima instancia del Poder Judicial consistente en hacer depender la validez de dicho contrato del conocimiento del comprador respecto de la ajenidad del bien, no tiene sustento en nuestro ordenamiento jurídico. Dicho contrato es plenamente eficaz entre las partes, pero no produce efectos sobre el verdadero propietario, esto es, que es Ineficaz o inoponible respecto de este último.

- ***Hipótesis Específicas***

- 1) Si existe una defectuosa interpretación jurídica de las disposiciones legales que

regulan el contrato de compraventa de bien ajeno en la jurisprudencia peruana, por la falta de una profundización teórica sobre dicho contrato.

- 2) No existe una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil que sería la causa de una interpretación defectuosa, por lo que no se requiere modificaciones en la regulación de este contrato para hacerlo más eficiente.
- 3) El criterio de interpretación jurídica más adecuado aplicable a la resolución de casos de compraventa de bien ajeno frente a la diversidad interpretativa de la actual tendencia jurisprudencial, sería que el contrato de compraventa de bien ajeno es válido en nuestro ordenamiento jurídico, pero no produce efectos sobre el verdadero propietario, esto es, que es Ineficaz o inoponible respecto de este último.

II. MARCO TEORICO

2.1 La invalidez e ineficacia del acto jurídico

- Noción de acto jurídico

Es imposible abordar el tema de los elementos de validez del acto jurídico, sin antes tener una noción clara y precisa de lo que se debe entender por dicha institución. Por ello, previo a analizar la estructura del acto jurídico o, lo que es lo mismo, sus elementos de validez, como hemos denominado al presente acápite, necesariamente debemos ensayar su definición.

La teoría del acto jurídico (o negocio jurídico) ha tenido gran auge y relevancia en los últimos tiempos. Los más destacados profesores nacionales y extranjeros han emprendido su estudio con suma rigurosidad, algunos, o superficialmente, otros.

Es unánime la doctrina en señalar al hecho jurídico como punto de partida para entender el negocio jurídico. Tal como enseñaba el maestro León (s.f.), “es imprescindible para determinar lo que es el acto jurídico, determinar lo que es hecho jurídico” (p. 4).

La importancia de la previa y necesaria comprensión del hecho jurídico reside en que el acto jurídico es una de sus especies. A partir de ello, deberemos llegar al inexorable punto de definir el negocio jurídico. Y surge entonces una inevitable interrogante: ¿es lo mismo acto jurídico que negocio jurídico? En caso ser negativa la respuesta, ¿cuál de las dos instituciones, en realidad, ha regulado el artículo 140 de nuestro Código Civil (CC en adelante)? El análisis del hecho jurídico nos permitirá responder a dicha interrogante.

El maestro León (1991) empezaba señalando que definir al hecho jurídico “es incurrir en una tautología” (p. 22), pues consideraba que este lleva en sí misma su determinación ontológica por la generalidad de su concepto.

No obstante, la profundidad filosófica en la premisa del maestro, creemos que el hecho jurídico tiene y merece una definición determinada, tal como ha sido ensayada por

diversos autores contemporáneos. Así, para Vidal (2016), el hecho jurídico viene a ser “el hecho que, por sí, o junto con otros, produce efectos jurídicos y constituye, mediata o inmediatamente, en fuente de toda relación jurídica o en causa de su extinción” (p. 61).

Por su parte, una autorizada doctrina nacional lo ha definido como “aquel acontecimiento suceso (natural o humano) que tiene trascendencia en el mundo del derecho, por cuanto el ordenamiento jurídico así lo ha establecido previamente en su normatividad” (Espinoza, 2017, p. 44)

Hacemos nuestra la definición vertida por el profesor Galgano (1992), quien refiere que hecho jurídico es “cualquier acontecimiento, natural o humano, a cuya verificación el ordenamiento jurídico liga cualquier efecto jurídico constitutivo o modificativo o el extintivo de relaciones jurídicas. Hecho jurídico puede ser un acontecimiento natural, absolutamente independiente de la voluntad del hombre” (p. 21).

De dicha definición podemos extraer sus características fundamentales: i) la previsión normativa previa como hechos jurídicos hipotéticos (Morales, 2011), y ii) como consecuencia de lo anterior, su capacidad de producir efectos jurídicos (Navarretta, 2008). Resumiendo todo lo anterior, podemos señalar entonces que los hechos jurídicos son “acontecimientos que generan efectos jurídicos” (Navarretta, 2008, p. 291).

En cuanto a la clasificación del hecho jurídico, esta varía tanto como el número de autores que la han ensayado (Morales, 2011). Una sistemática y primera clasificación fue ensayada en sede nacional por el profesor León Barandiarán, el más conspicuo comentarista del CC de 1936. El citado profesor clasificaba al hecho jurídico último, a su vez, en hechos sin declaración de voluntad y con declaración de voluntad. Entonces, para el emérito profesor sanmarquino, el acto jurídico vendría a ser aquel hecho jurídico voluntario, lícito y con declaración de voluntad. Pese al esfuerzo, notamos en dicha clasificación algunas

deficiencias. La primera de ellas es que no toma en cuenta que la calidad de hechos voluntarios o involuntarios solo es atribuible a los hechos humanos. No obstante, el autor incluye dentro de los últimos también a aquellos que no requieren la intervención del hombre, es decir, hechos generados por la propia naturaleza (v.gr. accesión por avulsión). Otra deficiencia es que no distingue los grados en la manifestación de la voluntad, como veremos a continuación que existe.

Otra novedosa e importante clasificación la ha realizado Lohmann (1986) para quien los hechos jurídicos pueden ser “naturales, legales y humanos” (pp. 22-25). Sin embargo, somos escépticos en creer que la ley sea capaz de generar hechos jurídicos. En efecto, desde nuestra perspectiva, la ley únicamente puede ser generadora de supuestos de hecho (*fattispecie*) –en el que, precisamente, han de subsumirse los hechos (situaciones fácticas) propiamente- y prever la consecuencia jurídica. En otras palabras, la ley no puede hacer a su vez, de supuesto de hecho y del hecho mismo. Uno de los ejemplos que propone dentro de los hechos jurídicos legales es la hipoteca legal. Sin embargo, si se analiza bien, ella no es más que un hecho humano negativo; por ejemplo, la omisión de la totalidad del pago del precio del comprador en una compraventa, genera como consecuencia el *nacimiento* de una hipoteca (legal). Nótese entonces, que siempre y en última instancia los hechos jurídicos solo tienen su fuente o en la naturaleza o en el hecho (acción u omisión) del hombre.

Para nosotros, los hechos jurídicos pueden ser naturales o humanos (Torres, 2007); luego, estos últimos se pueden subclasificar en involuntarios y voluntarios; a su vez, solo los últimos, pueden subdividirse en ilícitos y lícitos. Empero, la clasificación, teniendo en cuenta que buscamos el vínculo entre hecho jurídico y acto jurídico, no puede terminar ahí. En ese sentido, somos de la opinión que dentro de la clasificación propuesta el *acto jurídico* viene a ser aquel hecho jurídico humano (no natural), voluntario (no involuntario) y lícito (no ilícito).

Ahora bien, teniendo como premisa que el acto jurídico, además de lícito, es voluntario (requiere manifestación de voluntad), esta manifestación de voluntad puede ser de dos formas: i) dirigida a querer la celebración del acto independientemente (o empero necesariamente) de los efectos; y ii) dirigida no solo a querer realizar el acto mismo, sino también sus efectos. Dentro de la categoría del acto jurídico, el que tenga la primera forma de manifestación de voluntad será el llamado acto jurídico en sentido estricto, mientras el que contenga la forma segunda, lo será *negocio jurídico* (Navarretta, 2008; Morales, 2011).

De todo lo expuesto hasta ahora, tenemos entonces cuatro grandes conceptos: 1) hecho jurídico, 2) acto jurídico, 3) acto jurídico en sentido estricto, y 4) negocio jurídico. En vista de que el primero ha sido definido por nosotros líneas arriba, debemos hacer lo propio con los tres últimos, a fin de despejar las dudas acerca de la diferencia entre acto jurídico y negocio jurídico. A continuación, proponemos nuestras definiciones.

Acto jurídico, es una categoría genérica que se encuentra dentro del gran continente que es el hecho jurídico. Entonces, podemos definir al acto jurídico como aquel hecho jurídico humano, de carácter voluntario y lícito. Es decir, que para que un hecho jurídico sea considerado acto jurídico, debe ser realizado por el hombre (no es acto jurídico aquel hecho producido por la naturaleza sin intervención humana, por ejemplo, la destrucción de un bien a causa de un terremoto), además debe existir manifestación de voluntad (no es acto jurídico, por más que sea producido con intervención humana, el hecho que no tiene manifestación de voluntad); y además debe ser lícito (Morales, 2011). Esta categoría, en sí misma, no tiene aplicación práctica, sino solo a través de sus dos manifestaciones o subclasificaciones: acto jurídico en sentido estricto y negocio jurídico.

Acto jurídico en sentido estricto, es el:

Acto según el cual la norma jurídica toma en cuenta únicamente la voluntad de la realización del acto y no así la voluntad sobre las consecuencias jurídicas que produce el mismo. Así, el acto jurídico en sentido estricto es un acto de voluntad de comportamiento según el cual el propio acto no tiene el poder de producir efectos jurídicos. Los efectos -en su mayoría- son producto de la ley el actor tiene capacidad natural pero no capacidad normativa (Morales, 2011, pp. 49-50).

En otras palabras, si bien el sujeto quiere la realización del acto, no necesariamente su voluntad se dirige a querer también (todos) los efectos jurídicos, sino que estos ya vienen predispuestos en la ley.

Negocio jurídico, es el acto según el cual la norma jurídica no solo toma en cuenta la voluntad para la realización del acto, sino también para las consecuencias jurídicas. En este caso, a diferencia del acto jurídico en sentido estricto, los efectos jurídicos no vienen predeterminados por el ordenamiento jurídico, sino que son regulados por las propias partes celebrantes. Prima entonces, en este caso, la autonomía de la voluntad, es decir, la capacidad de los intervinientes de autorregular sus propios intereses.

Teniendo clara ahora las diferencias conceptuales de las categorías estudiadas, es necesario saber cuál de las mismas regula el Libro II del Código Civil de 1984 vigente. La primera parte del artículo 140° del Código Civil, que en teoría define al acto jurídico, tiene el siguiente tenor:

Art. 140.-

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar, o extinguir relaciones jurídicas. (...)

Teniendo en cuenta las definiciones vertidas, es evidente que el tenor citado está haciendo referencia directamente al negocio jurídico. En efecto, como bien ya hemos

señalado, técnicamente, acto jurídico como categoría genérica, carece de un contenido aplicativo, por lo que debemos descartar que el tenor de la norma (*rectius*: disposición) esté haciendo referencia –pese a que expresamente lo dice- al mismo. Ahora, también debemos descartar que esté definiendo al acto jurídico en sentido estricto toda vez que –como también ya hemos hecho referencia- este impide la posibilidad de que las partes, por sí mismas, regulen, modifiquen o extingan relaciones jurídicas, siendo estos atributos reservados o para la ley o para el juez. En cambio, el tenor del articulado define la más amplia libertad de quienes intervienen en la celebración del acto, es decir, la sola manifestación de voluntad es capaz de crear, modificar, regular o incluso extinguir relaciones jurídicas. No cabe duda entonces que se está refiriendo al negocio jurídico.

Ahora bien, si ello es así, ¿por qué entonces la taxatividad de la disposición hace referencia al *acto jurídico* y no al *negocio jurídico*?

La respuesta, bien explicada, requería de mucho espacio, el mismo con el que no contamos en el presente trabajo debido a que no es nuestro fin el estudio de toda la teoría del negocio jurídico. No obstante, debemos dar al menos una pequeña luz como respuesta a la interrogante. La explicación nos la da el propio legislador del CC vigente. En efecto, Vidal Ramírez, ponente del Libro II (Acto jurídico) explica que, pese a que a la fecha de la redacción del Proyecto ya se encontraba vigente la noción de negocio jurídico, ya incorporado a la legislación con el Código Civil alemán (BGB) de 1900, no se tomó en cuenta debido a que se prefirió seguir con la regulación tradicional que venía desde el CC de 1852 y continuado con el de 1936, inspirados en el *Code Napoléon* y su doctrina francesa que usó siempre el *nomen iuris* de acto jurídico (Revoredo de Debaquey, 1985).

Entonces, queda claro que, más allá de la terminología que se ha adoptado en el artículo 140 del CC, el mismo que hace referencia a la técnica noción de negocio jurídico,

siendo entonces en nuestro ordenamiento equivalentes con el *nomen* de acto jurídico. Por ello, en el presente trabajo, es posible que por una cuestión de respeto legislativo usemos también el término *acto jurídico* como sinónimo del *negocio jurídico*, aunque este último será de nuestro uso prioritario por ser el correcto.

Finalmente, debemos señalar que, para nosotros, el *contrato* es un tipo de negocio jurídico, sin duda el más representativo. Entre otros podemos también mencionar al negocio jurídico unilateral, por ejemplo, el testamento, etc.

2.2 Componentes estructurales del acto o negocio jurídico: elementos, presupuestos y requisitos

No hay unanimidad en la doctrina al señalar los componentes de la estructura del negocio jurídico, los mismos que son necesarios que concurran para que el mismo surta sus efectos. Luego de definir al negocio jurídico (acto jurídico, según nuestro ordenamiento), a renglón seguido el artículo 140° del Código Civil se ocupa de los llamados *requisitos* de validez, de la siguiente forma:

Art. 140.-

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar, o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez requiere:

- *Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.*
- *Objeto físico y jurídicamente posible.*
- *Fin lícito.*
- *Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.*

Para un sector de la doctrina nacional que sigue la clasificación tradicional de los elementos del acto o negocio jurídico, los cuatro requisitos a los que el citado artículo

hace referencia vienen a ser sus elementos esenciales (Torres, 2007; Vidal, 2016; Espinoza, 2008).

Como es sabido, y como bien lo ha advertido Lohmann (1986), “no existe unanimidad respecto a la denominación de los componentes de esta estructura que los interesados, dotándola de contenido ponen en función” (p.44). Así, coincidimos con el autor citado cuando sostiene que hay “quien los llama elementos; otros sostienen que no son elementos sino presupuestos; otros más prefieren clasificar a estos componentes como requisitos, o antecedentes o factores” (Lohmann, 1986, p.44).

La doctrina tradicional coincide en denominar a estos componentes como *elementos*, término que nos parece apropiado que al igual que los componentes de una sustancia química, dicha palabra “indica el último integrante indivisible de algo” (Lohmann, 1986, p. 44). Pese a coincidir en ello, como lo fundamentaremos líneas abajo que la estructura del negocio no está compuesta solo por elementos, sino también por otros factores.

Ahora bien, continuando con la clasificación tradicional, ésta señalaba que los elementos del negocio se dividían en los siguientes: i) elementos esenciales, ii) elementos naturales, iii) elementos accidentales. Dicha clasificación, como lo ha advertido Flume (1998), viene ya desde la edad media, aunque siempre –como da cuenta el autor- acompañado de críticas. Veamos brevemente en qué consisten cada uno de ellos.

a) Elementos esenciales (*essentialanegotti*). Son aquellos indispensables para la formación válida del negocio, según su naturaleza general y particular. En palabras del profesor Stolfi (1959):

- Son aquellos que deben necesariamente coexistir para dar vida a un negocio jurídico en general o a un determinado negocio jurídico en particular; de modo que las partes no pueden acordar la exclusión de

todos o de algunos sin impedir la constitución misma del negocio” (p. 16).

Es decir, “basta que falte uno solo de ellos para que el acto no exista válidamente o el acto sea de otra especie” (Torres, 2007, p. 116). Si seguimos esta clasificación, en el caso de nuestro ordenamiento, estos elementos estarían recogidos en el artículo 140 del CC. Así, dichos elementos esenciales serían: el sujeto, el objeto, la causa y la forma.

- b) Elementos naturales (*naturalianegotii*). Una autorizada doctrina alemana la definía como “reglas del Ordenamiento jurídico que constituyen el complemento de la reglamentación jurídico-negocial” (Flume, 1998, p. 112). Acertadamente se ha dicho que:

[E]stos elementos están en la naturaleza del acto, pero no son de su esencia, por lo que los derechos y deberes u obligaciones que de ello se deriva pueden ser disminuidos, incrementados o eliminados por la voluntad de las partes. En otros términos, estos elementos están dispuestos por normas dispositivas supletorias, susceptibles de ser derogadas por la voluntad de las partes (Torres, 2007, p. 116).

Son ejemplos la regulación del riesgo o sobre la obligación del saneamiento por evicción, en el contrato de compraventa.

- c) Elementos accidentales (*accidentialianegotii*). Lo constituyen “aquellos que no forman parte del tipo abstracto de negocio de que se trate, pero que los interesados puedan agregar” (Albaladejo, 1993, p. 57). Es decir, tales elementos no determinan mucho menos la validez del negocio jurídico, lo que nos aclara que no forma parte de su estructura, sino que su existencia en el negocio obedece únicamente a la voluntad de las partes. Nuestro Código Civil los denomina *modalidades* y señala que

los mismos son: la condición, el plazo y el cargo o modo.

Ahora bien, tal clasificación no ha estado exenta de críticas, tanto que muchos autores han dejado de considerarlo en sus obras. Compartimos tales críticas por cuanto carecen de logicidad y orden, toda vez que no tienen un mismo criterio para conceptualizar cada una de ellas, sino que algunos hacen referencia al negocio jurídico en general mientras que otros a algunos en concreto (compraventa, prenda, donación, etc.).

De Castro (1985) ha resumido de forma elocuente algunas críticas, formuladas por importantes autores, de forma siguiente:

- Los elementos esenciales no se refieren siquiera a los del negocio en general, sino a los de cada tipo (según su causa) de negocio; los llamados elementos naturales no son elementos o requisitos, sino que consisten en los efectos atribuidos por las leyes o normas dispositivas; en fin, los accidentales que ya son elementos (esenciales también para su eficacia) no del negocio en general sino de cada negocio en concreto. (p. 54)

En nuestro medio, la crítica más importante a esta forma de clasificación ha sido realizada por el extinto profesor Taboada (2002), quien sostenía que la estructura del negocio jurídico (llamado acto jurídico por él) estaba compuesto no sólo por elementos, sino también por presupuestos y requisitos. En cuanto a los *elementos* entendía que son “los componentes del acto jurídico, es decir todo aquello que conforma el acto jurídico celebrado por los sujetos” (p. 36); en ese sentido, señalaba que “los únicos elementos comunes a todo acto jurídico son dos: la declaración o manifestación de voluntad y la causa o finalidad” (Taboada, 2002, p. 36).

Los *presupuestos* –señalaba el autor- “se definen como los antecedentes o términos de referencia, es decir todo aquello que es necesario que pre exista para que el acto jurídico pueda celebrarse o formarse” (Taboada, 2002, p. 37).

Así, serían presupuestos del acto jurídico: el objeto y el sujeto.

Finalmente, los *requisitos* serían “todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos, para que el acto jurídico formado por la concurrencia de los mismos, pueda producir válidamente sus efectos jurídicos” (Taboada, 2002, pp. 38-39). Tales requisitos serían: capacidad legal de ejercicio, capacidad natural, licitud, posibilidad física y jurídica del objeto, determinación en especie y cantidad (se entiende del objeto), y la normal formación de la voluntad.

Pese a lo sugestiva que parece esta clasificación que enseñaba la doctrina que venimos siguiendo, nos parece, sin embargo, que ella no estaría libre de algunas críticas las que empero no vertiremos en el presente trabajo por escapar a su objeto. No obstante, debemos señalar que esta última nos es más razonable. Por ello es que, a nuestro entender, nuestro Código Civil recoge en el artículo 140, tanto los elementos, presupuestos y requisitos del negocio jurídico. A continuación, daremos unas breves nociones de cada uno de ellos.

- La manifestación de voluntad. La manifestación de la voluntad es el elemento más importante y determinante para la formación del negocio jurídico, pues sin esta, simplemente no existiría este, esto es, sería inexistente (aunque esta figura de la inexistencia no ha sido recogida en nuestro ordenamiento). En efecto, la voluntad del o de los agentes intervinientes necesita ser exteriorizada, pues de lo contrario, el ordenamiento jurídico no acogerá la sola voluntad interna.

Ello es así, por cuanto, como forma magnífica lo advertía el maestro León (1991):

- El Derecho no es psicología, no es una investigación agnóstica en el campo de la conciencia. El Derecho fundamentalmente mira hacia el lado externo, hacia

la conducta exteriorizada del agente. Por eso es indispensable detenerse en la manifestación de la voluntad en cuanto generadora del acto jurídico (p. 75).

La manifestación de voluntad no sólo sirve como elemento fundamental del negocio jurídico, que es su función esencial, sino que –creemos también-, como bien lo ha advertido una atenta doctrina italiana, la misma “sirve para hacer *cognoscible*, por los otros la voluntad; para *comunicar* (hacer *saber*) a los interesados (terceros) que el sujeto tiene determinada voluntad por él expresada (que es siempre una voluntad *concreta*)” (Messineo, 1979, p. 359).

El presupuesto necesario de este elemento es, evidentemente, la voluntad que es la etapa subjetiva, interna del sujeto que desea celebrar el negocio jurídico; para su formación, como se sabe requiere de tres sub elementos, a saber: discernimiento, intención y libertad.

En cuanto a las formas o maneras en que la voluntad se manifiesta se sabe que puede ser expresa o tácita. Cuando la manifestación de voluntad es expresa implica que “los medios empleados por el sujeto tienen por finalidad dar a conocer su voluntad interna directamente a quien debe conocer” (Vidal, 2016, p. 141). Esto quiere decir, que la voluntad puede manifestarse por medios verbales u orales, escritos u otros “signos inequívocos con referencia a determinados objetos” (León, 1991, p. 77). La manifestación tácita, en cambio, “resulta de aquellos actos por los cuales se puede conocer con certidumbre la existencia de la voluntad, en los casos que no se exige una expresión positiva o cuando no haya una protesta o declaración expresa en contrario” (León, 1991, p. 78).

En este último caso la voluntad interna del sujeto no es conocida directamente por el destinatario, sino que este lo deduce a partir de ciertas conductas o comportamientos del estipulante (Vidal, 2016).

Plena capacidad de ejercicio. La manifestación de voluntad, por sí sola, pese a ser el elemento fundamental del negocio jurídico, no es suficiente para producir la formación válida del mismo. Dicha manifestación debe emanar de una realidad autorizada por el ordenamiento jurídico, esto es, la plena capacidad de ejercicio, según la cual la persona tiene la posibilidad para celebrar actos jurídicos. Según el artículo 42° del Código Civil (Diario Oficial El Peruano el 04.09.2018), toda persona mayor de dieciocho años tiene plena capacidad de ejercicio, incluidas las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás y en todos los aspectos de la vida, independientemente de si usan o requieren de ajustes razonables o apoyos para la manifestación de su voluntad. Excepcionalmente tienen plena capacidad de ejercicio los mayores de catorce años y menores de dieciocho años que contraigan matrimonio, o a quienes ejerciten la paternidad.

Ahora bien, como se sabe, la capacidad puede ser de goce (llamada capacidad jurídica en el nuevo texto del artículo 3 del Código Civil - Artículo modificado por el Art. 1 del Decreto Legislativo N.º 1384, publicado en el diario Oficial El Peruano el 04.09.2018) y de ejercicio, llamada esta última capacidad de obrar. Somos de la opinión que, en sede del negocio jurídico, cuando analizamos la capacidad como uno de sus requisitos, nos estamos refiriendo a la capacidad de ejercicio o de obrar, toda vez que la capacidad de goce o natural es inherente al ser humano, por lo que la tenemos todas las personas sin excepción alguna (Fernández, 2016).

Esta idea había sido ya advertida por el profesor Betti (2000), en los siguientes términos:

- La capacidad de la que se habla como presupuesto de validez del negocio jurídico es la capacidad de obrar de la parte. Es cierto que presupuestos de validez del negocio son también la existencia de la persona y su actitud genérica para ser sujeto de relaciones jurídicas, o sea, su capacidad de Derecho. Pero puesto que hoy ésta es, por

principio, reconocida a todos (...), la cuestión de la capacidad concierne prácticamente sólo a la capacidad legal de obrar (pp. 194-195).

Entonces, queda claro que cuando el artículo 140 del CC hace referencia a la capacidad como requisito de validez del negocio, se refiere a la capacidad de obrar o de ejercicio, sancionando su inobservancia con la nulidad o la anulabilidad, dependiendo si el defecto de capacidad es absoluta o relativa (capacidad de ejercicio restringida), respectivamente, ello “en razón de que se reputa que no puede ser otorgado por el sujeto un consentimiento eficiente” (León, 1991, p. 56).

El objeto. La noción del objeto del negocio jurídico no es unívoca, contrariamente, la doctrina ha vertido diversas ideas acerca del mismo. No obstante, la noción aparentemente más lógica y quizás la primera fue de corte legislativo, ésta fue dada por el Code Napoleón. En efecto el Código Civil francés de 1804 introdujo en su artículo 1126 la noción de objeto, prescribiendo que: toda obligación tiene por objeto una cosa que una de las partes se obliga a dar, hacer o no hacer. Como puede verse la citada disposición hace referencia al objeto como cosa o bien, entendida desde la perspectiva del derecho real, esto es, una realidad capaz de ser percibida por los sentidos. Sin embargo, es claro que la noción de objeto no puede limitarse a lo señalado, toda vez que cuando la obligación no sea de dar, sino de hacer o no hacer, el negocio entonces carecería de objeto lo cual no puede ser aceptado.

Por su parte, Betti (2000) entendía por objeto “la aptitud de los intereses sobre los que el negocio vierte para recibir el orden o reglamentación práctica que aquél propone” (pp. 209-210).

- Para esta autorizada doctrina italiana:

Parece preferible hablar de intereses mejor que de bienes, porque también cuando el objeto del negocio sea (bienes materiales) estas no son consideradas por sí,

abstractamente, sino siempre referidas a los sujetos, y vienen estimadas atendiendo a su actitud para satisfacer necesidades de la vida de relación (Betti, 2000, p. 210).

- **En doctrina argentina, esta tesis es seguida por el profesor Compagnucci.**

Compartimos la tesis de quien sostiene que en una primera fase “el auténtico objeto de todo negocio se agota y queda satisfecho una vez celebrado el acto por el que se da vida al negocio: ya se ha establecido un reglamento para regular intereses” (Lohmann, 1986, p. 60); mientras que “[e]n una segunda fase, el objeto del negocio es la materia (bien o conducta) con que se satisface o componen los intereses o se cumplen las prestaciones” (Lohmann, 1986, p. 60).

Esta idea amplia ha sido desglosada de mejor manera por una autorizada doctrina nacional para quien –en opinión que compartimos- el objeto del negocio jurídico:

Es tanto la situación jurídica (posición que ocupa el sujeto de derecho frente al ordenamiento), la relación jurídica (vinculación entre dos o más situaciones jurídicas) o el bien (la realidad del mundo exterior, material o inmaterial, sobre lo cual recae el poder jurídico de los sujetos de derecho) en materia de la relación jurídica. (Espinoza, 2017, p. 95)

En esa línea de pensamiento, en nuestra opinión, el objeto al que se refiere el artículo 140 del CC de 1984 se comprende “tanto los intereses regulados por el precepto de la voluntad (la obligación en el contrato), como el hecho (positivo o negativo) que debe cumplirse (en la prestación), o el bien físico o inmaterial a que se contrae el precepto” (Lohmann, 1986, p. 61).

Causa o finalidad. De entrada, en el inciso 3 del artículo 140 del CC habla de un *fin lícito* como uno de los requisitos de validez del negocio jurídico. Esto en buena cuenta quiere decir que todo negocio jurídico tiene una finalidad específica, “apunta a una razón” (Lohmann, 1986, p. 68).

Tal premisa nos obliga hablar, aunque brevemente, sobre la causa, toda vez que ésta la tomamos como sinónimo de finalidad.

Sin duda, hablar de la causa del negocio jurídico es entrar en un terreno asaz pantanoso, no sólo por cuanto sobre ella se ha escrito abundante literatura, sino -y principalmente- porque su definición o teorización ha suscitado en doctrina diversas perspectivas y significativos debates. Ello por decir lo menos, pues habríamos de partir por señalar que por si fuera poco la división más marcada e irreconciliable es entre los causalistas y los anticausalistas. Obviamente en los primeros son los que consideran que todo negocio jurídico tiene causa siendo inválido aquel negocio que no lo tenga, mientras que para los segundos la causa es irrelevante. Sin embargo, no es objeto del presente trabajo profundizar acerca del señalado tema, sino únicamente definir su contenido.

En el caso de nuestra codificación, el Código Civil de 1852 acogió el concepto francés de la causa, entendida como *causa justa para obligarse*. Por su parte el Código Civil de 1936 no habría recogido la teoría de la causa, así daba cuenta el maestro León (1991) cuando señalaba que “[e]l Código peruano promulgado en 1936 no ha hablado de la causa como elemento integrante del acto jurídico. Sus autores se decidieron por el anticausalismo, deslumbrados a lo que parece por la argumentación de un civilista francés, Planiol” (p.70).

Situación que fue confirmada por el profesor Taboada (1991):

No debe olvidarse que el Código Civil de 1936, optó nítidamente por una concepción que prescindía de la causa como elemento caracterizador de los negocios jurídicos y contratos, esto es, por una posición anticausalista al negar valor a la causa como elemento fundamental de los negocios jurídicos (p. 666).

No obstante, ello, el primero de los autores propugnaba una interpretación en el sentido de que la causa debía considerarse como un elemento esencial del negocio jurídico.

Defendía ello argumentando que:

(...) si la causa es lo que no puede dejar de ser, entendida como elemento estructural del acto patrimonial, entonces no cabe interpretación personal. El legislador no puede negar su existencia, como no podría negar el físico una propiedad de los cuerpos, o el matemático una ley de los números. Los seres ideales no son únicamente porque nosotros, el hombre, mediante un juicio existencial les confirmamos existencia. Sí los descubrimos y los describimos. Como se trata de algo que es por sí, ellos no dependen de la contingencia táctica de que nuestro pensamiento les atribuya validez entitativa. La causa, así viene a ser una noción irrecusable. (León, 1991, p. 70)

Por su parte el Código Civil de 1984 indudablemente ha recogido la causa como elemento o requisito de validez del negocio bajo el *nomen iuris* de *fin*. Para nosotros, siguiendo al profesor Taboada (1996), la causa debe entenderse en un aspecto objetivo y uno subjetivo. Así en el aspecto objetivo “la noción de causa en el Código Civil peruano debe entenderse en el sentido de la función socialmente digna y razonable, debidamente valorada como razón justificadora del reconocimiento jurídico del negocio” (p. 673); mientras que en el subjetivo la causa es “el propósito práctico dirigido al logro de la función objetiva del negocio y orientado también al logro de una finalidad concreta evidenciada en estructura del mismo negocio jurídico” (Taboada, 1996, p. 673).

- **La forma.** Mucho se ha discutido si la forma es un elemento o requisito de validez del negocio jurídico, lo que no pasa de una discusión doctrinaria si se tiene en cuenta que el artículo 140 del Código Civil claramente lo ha recogido como tal.

Para una autorizada doctrina italiana, definición que suscribimos, la forma del negocio:

Es el medio, o el modo, con el que se pone en ser la declaración (expresa) de voluntad, o sea, es el aspecto exterior que esta última asume. La forma, por consiguiente, es un elemento indispensable que, en cierto sentido, se identifica con la declaración de voluntad, de manera que, sin una forma, la declaración de voluntad no podría emitirse. (Messineo, 1979, p. 381)

Así, el negocio jurídico “ha de tener determinada forma; pero una forma especial sólo será indispensable cuando la ley así lo ordene y no podrá, de otra parte, usarse una forma que esté prohibida por la misma” (León, 1991, p. 58).

En el caso de nuestra legislación, el art. 143 del Código Civil de 1984 es la que regula específicamente la forma de los negocios jurídicos; por su parte el art. 219, inc. 6, del mismo cuerpo normativo sanciona con la nulidad del negocio la no verificación de la forma predispuesta por la ley.

2.3 Eficacia del acto jurídico

Respecto a la eficacia del negocio jurídico, en realidad, no hay mayor literatura de la que hablar. Evidentemente ella está directamente vinculada a los elementos o requisitos de validez descritos en el acápite anterior toda vez que si el negocio jurídico cumple o si en el concurren todos ellos indudablemente el negocio será eficaz y como tal producirá todos los efectos que buscaron las partes que lo celebraron. Si en cambio al negocio le falta la concurrencia de al menos uno de dichos requisitos, este vendrá en ineficaz en la medida que estará imposibilitado de surtir sus efectos.

En otras palabras, si el negocio ha sido formado cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la ley, o con posterioridad a su celebración no devienen eventualidades o patologías que alteren el orden negocial, el mismo logrará su fin el cual es crear, regular, o extinguir una relación jurídica, con lo que se cumplirá los efectos queridos por las partes. En

buena cuenta, como bien señala Zannoni (2007), el negocio jurídico “es plenamente eficaz no sólo cuando configura idóneamente una relación jurídica sino, además, cuando la relación jurídica, idóneamente constituida, realiza plenamente los fines que determinaron la voluntad del negocio” (p. 125).

El sentido negativo de eficacia es la *ineficacia*, tema del que nos ocuparemos en el siguiente acápite.

2.4 Ineficacia del acto jurídico

Claro está que “los actos jurídicos y contratos se celebran para ser eficaces, en tanto no sean los mismos permitirán que los sujetos autorregulen sus intereses privados satisfaciendo sus más variadas y diferentes necesidades” (Taboada, 2002, p. 25).

No obstante, tal efecto deseado no ocurre siempre. En efecto, en muchos casos suele ocurrir que los negocios no son eficaces, ya sea porque “no llegan en ningún caso a producir efectos jurídicos, o porque los efectos jurídicos que se han producido inicialmente llegan a desaparecer por un evento posterior a la celebración de los mismos” (Taboada, 2002, p. 25). Cuando ocurra alguno de estos supuestos nos encontraremos frente a lo que se denomina como *ineficacia*.

El profesor Lohmann (1986) señala que “el negocio jurídico es ineficaz cuando no pueden obtenerse, por completo, o se hacen cesar, todos o parte de los efectos jurídicos expresados en la intención negocial, o no pueden obtenerse ante ciertos terceros” (p. 382). No obstante, la legítima definición citada creemos que la más acertada es aquella que sostiene que la *ineficacia* es:

Todo supuesto en el cual los actos jurídicos celebrados por las partes no llegan a producir ninguno de los efectos jurídicos buscados, o habiendo producido todos sus efectos jurídicos inicialmente, desaparecen los mismos por una causa o evento

posterior a su celebración (Taboada, 2002, p. 27).

Ahora bien, la doctrina ha dividido o distinguido a la ineficacia. El criterio de dicha división se basa primordialmente en el momento en que surge la patología del negocio. Así un sector de la doctrina divide a la ineficacia en *inicial* y *posterior*. (Albaladejo, 1993; y Compagnucci, 1992)

Otro sector, en cambio, prefiere hablar de ineficacia *estructural* y *funcional*. Evidentemente la diferencia entre ambas formas de clasificar a la ineficacia es simplemente terminológica, mas no tiene distinción de fondo alguna. No obstante, creemos que más exacta es la segunda, toda vez que hace referencia, correctamente, a la estructura del negocio, así como a su función. (Zannoni, 2007; Taboada, 2002)

2.5 Ineficacia estructural (invalidéz).

La ineficacia estructural se configura cuando “las causas que la originan se encuentran en la esencia y origen del negocio” (Compagnucci, 1992, p. 498).

Esto quiere decir que la ineficacia se presenta al momento mismo de la celebración del acto jurídico, es decir se trata de un acto jurídico afectado por una causal de ineficacia desde el momento mismo de su celebración o formación (Taboada, 2002).

En efecto, si el negocio carece de uno de los elementos esenciales para su celebración o los mismos adolecen de algún vicio o requisito en su configuración, dicho negocio no podrá surtir efecto alguno pues tiene un defecto que lo impide. La doctrina identifica a la ineficacia estructural con la invalidéz, lo cual en nuestra opinión es correcta, por cuanto evidentemente un negocio que tenga un defecto en su estructura misma, constituirá un negocio inválido incapaz de surtir sus efectos.

Como señala el profesor Scognamiglio (2004), “la invalidéz constituye una consecuencia negativa que las normas reguladoras del negocio disponen para el caso de su

infracción” (p. 471).

La doctrina que venimos siguiendo ha definido a la invalidez en dos niveles: una ontológica y una finalista. Así. Lógicamente la invalidez constituye:

Una calificación negativa del fenómeno negocial, tal y como se deduce del hecho de que comúnmente se hable de negocio inválido (ella, entonces no puede ser separada de éste); por otro lado, y desde el punto de vista del fin, esta calificación constituye una sanción contra la actividad negocial de los particulares: una sanción que tiene como fin garantizar la observancia de las normas reguladoras, y que, por su conformación, cumple perfectamente dicha tarea. (Scognamiglio, 2004, p. 473)

En buena cuenta un *acto jurídico inválido es pues aquel que tiene un defecto en su estructura desde el momento mismo de su formación o celebración*. Ahora bien, la invalidez del negocio. Tiene dos vertientes o categorías, los mismos que dependerá de la gravedad del vicio en el que ha incurrido el negocio. Nos referimos a la nulidad absoluta o simplemente *nulidad*, y a la nulidad relativa o anulabilidad. A continuación explicaremos brevemente ambas categorías.

2.6 La nulidad

La nulidad, como bien se ha dicho “es un supuesto específico de la categoría de la invalidez que se configura por una patología de los elementos esenciales del negocio jurídico” (Espinoza, 2017, p. 513).

Como se sabe el negocio jurídico, que es un acto de autonomía privada que se celebra o realiza con la finalidad de que los efectos jurídicos que genere regulen los propios intereses de las partes, debe contener todos los elementos –y estos a su vez, todos sus requisitos de los mismos- que la ley exige. Si falta alguno de ellos la ley sancionará al negocio con la nulidad, esto es que no podrá surtir efecto alguno. Por ello con razón una atenta

doctrina española cataloga al negocio nulo como aquel “nacido ya muerto” (De Castro, 1985, p. 464).

De lo anterior podemos colegir que la nulidad, entonces, es una sanción que la ley impone al negocio jurídico por un vicio severo o grave, como lo es la ausencia o patología de los elementos o requisitos esenciales para su formación. Precisamente por esa gravedad que la caracteriza el negocio nulo no es susceptible de ser confirmado o convalidado. Como bien ha dicho Taboada (2002) “las causales [de nulidad] se construyen y establecen legalmente en tutela del interés público” (p. 88). Por lo que la pretensión de nulidad “de un acto jurídico puede ser interpuesta no sólo por cualquiera de las partes que lo han celebrado, sino también por cualquier tercero, siempre que acrediten legítimo interés económico o moral, o por el Ministerio Público” (Taboada, 2002, p. 88).

- Falta de manifestación de voluntad del agente. Como ya lo hemos señalado casi inicialmente, la falta de manifestación de voluntad constituye un elemento esencial del negocio jurídico y como tal, su ausencia conlleva a la nulidad absoluta del mismo. Respecto a su contenido, ciertamente la doctrina no suele compartir la regulación hecha por nuestro Código Civil vigente. Se ha advertido así que “[e]l enunciado del inciso es ancho porque hay casos de verdadera falta de declaración de voluntad, pero que por propio mandato de otros artículos no acarrear nulidad” (Lohmann, 1986, p. 393).

Con razón un sector importante de la doctrina nacional incluye en el contenido de esta causal a los casos de error obstativo, incapacidad natural, error en la declaración, o violencia. Sin embargo, no compartimos dicho parecer, por cuanto como acertadamente señala el profesor Lohmann, los supuestos antes señalados, si bien doctrinalmente es correcto incluirlos en la causal materia de análisis toda vez que en todos ellos falta una verdadera manifestación de voluntad, son regulados por otros artículos que, generalmente, los regulan

como causales de anulabilidad; esto es, no son, según nuestra normativa, causales de nulidad (Lohmann, 1986).

Compartimos aquella postura que sostiene que estaremos en presencia de falta de manifestación de voluntad cuando:

- a) El negocio se concluye en nombre de un sujeto que no existe jurídicamente.
Encontramos los casos donde una empresa celebra un contrato pese a estar extinguida o una persona suscribe pese haber fallecido con anterioridad.
- b) Materialmente falta la manifestación de voluntad.
- c) Cuando existe una manifestación material, empero no una verdadera intención o una decisión querida por la parte. Es decir, dicha manifestación formal no es vinculante. Dentro de este podemos encontrar aquellas declaraciones hechas con fines didácticos, en broma, de forma escénica, etc.
- d) Cuando exista una reserva mental conocida por la parte. Entre otros. (Lohmann, 1986)

Cabe advertir, como lo ha referido Vidal (2016), que “la aplicación de la causal del inciso 1 del artículo 219 no es genérica sino casuística” (p. 623). Por lo que los supuestos que hemos enumerado son una cláusula abierta.

Imposibilidad física o jurídica del objeto o su indeterminabilidad. Como bien se ha dicho en doctrina italiana, “la imposibilidad física (natural o material) se verifica cuando el contrato tiene por objeto cosas que no son existentes en la naturaleza o actividades materialmente irrealizables” (Espinoza, 2017, p. 529). De ello tenemos que la imposibilidad física no solo se refiere a bienes o cosas materiales, sino también a las conductas que deben desplegar las partes, cuando la obligación es de hacer.

En efecto, ello:

Supone la imposibilidad de la existencia de la relación jurídica a la que se quieren integrar los derechos y deberes nacidos el mismo acto jurídico como cuando se pretende transferir el derecho a una persona ya fallecida o construir un derecho real sobre una cosa inexistente. (Vidal, 2016, p. 626)

Asimismo, es pertinente señalar que la “imposibilidad física por regla general debe ser absoluta u objetiva, lo que equivale a decir que no puede ser salvada por nadie” (Lohmann, 1986, p. 397).

Por su parte, la imposibilidad jurídica:

Supone que los derechos y deberes integrados a la relación jurídica estén fuera del marco legal o en contradicción al ordenamiento jurídico, como cuando las partes, recíprocamente, pretenden adquirir derechos y contraer obligaciones respecto de bienes que no son susceptibles de tráfico, como por ejemplo si se pretendiera exportar piezas arqueológicas (Vidal, 2016, p. 626).

Una autorizada doctrina italiana que sigue el profesor Espinoza (2017) ha explicado didácticamente la figura en los siguientes términos:

La imposibilidad jurídica depende, en cambio, de una valoración normativa, no de disfavor por la violación de principios fundamentales del ordenamiento (ilicitud), sino de “indiferencia”, que se verifica cuando el ordenamiento considera determinados intereses, aún que lícitos, no merecedores de tutela jurídica, en cuanto meramente lícitos o socialmente relevantes. Esta se configura, en otros términos, cuando el objeto del contrato consiste en bienes o comportamientos respecto a los cuales el ordenamiento no permite la constitución de relaciones jurídicas. (p. 529)

Finalmente, la indeterminabilidad “alude a la imposibilidad de precisar (determinar) cualitativa como cuantitativamente en qué consiste el reglamento de intereses a que el

negocio se refiere” (Lohmann, 1986, p. 397). Lo que significa que resulta imposible conocerse la conducta que deba realizar ya sea una de las partes o ambas partes. Adviértase que dicha imposibilidad también puede recaer sobre bienes, derechos o cualquier elemento del negocio que resulte determinante para su realización.

En suma, “la indeterminabilidad del objeto supone su imposibilidad de identificación, por ejemplo, si se venden los pisos de un edificio en proyecto de construcción sin que los compradores determinen la ubicación del piso que adquieren”. (Vidal, 2016, p. 626)

Fin ilícito. Como ya lo hemos visto anteriormente, la finalidad o causa del negocio jurídico debe ser lícita. Por lo tanto, la ley sanciona con la nulidad cuando el mismo se direcciona en sentido contrario a dicha directriz. Debemos partir por señalar que la jurisprudencia suele caer en yerro constantemente al momento de analizar esta causal, pues de acuerdo a numerosas sentencias de la Corte Suprema que hemos tenido a la vista, basta que una de las partes haya actuado con la finalidad de quebrantar el ordenamiento jurídico para que se configure la causal y, por tanto, el acto jurídico esté viciado de nulidad. La doctrina, por su parte, no ayuda a aclarar la confusión, pues los autores casi nunca aclaran el punto deslindando de tal perspectiva que se sigue en el Poder Judicial.

No obstante, una atenta doctrina nacional ha esclarecido muy acertadamente el ámbito de aplicación del inciso que venimos comentando. En efecto, cuando se analice esta causal “la finalidad que habrá que indagar no es la que cada parte (tratándose de negocios bilaterales o multilaterales) se representa, sino aquella que empapa y justifica el negocio todo siendo nexo de la relación jurídica” (Lohmann, 1986, p. 398).

Así, pues, de la lectura de la primera parte del art. 219 (*el acto jurídico es nulo*) con el presente inciso (*cuando su fin sea ilícito*), se desprende que:

No se refiere al fin o la finalidad de las obligaciones individuales que no contagien

e inspiren la completa regulación de interés. En consecuencia, tratándose de contratos, deberá hacerse pesquisa sobre el fin como un pretendido de manera que no se confunda con la finalidad individual que no impregna el entero mandato de autonomía privada. (Lohmann, 1986, p. 398)

Con ello, la finalidad ilícita se configura entonces cuando el consentimiento (voluntad de ambas partes):

No se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada del o de los celebrantes del acto jurídico es contrario al ordenamiento jurídico, como ocurriría si los sujetos se vinculan por un acto jurídico con la finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto de un tercero (Vidal, 2016, p. 626).

Simulación absoluta. Como se sabe, para que exista una verdadera configuración del acto jurídico, debe existir una verdadera correlación entre la voluntad interna del celebrante con su voluntad declarada o exteriorizada. A esta discrepancia o disconformidad entre la voluntad interna y la externa se conoce como simulación (absoluta), y cuando ello se configure, la ley sanciona con la nulidad al negocio formado bajo dicho supuesto.

Como se encuentra regulado en el art. 190 del CC, existe simulación absoluta cuando las partes celebran un negocio cuando en realidad no han querido celebrarlo; es decir:

No se ha dado existencia a un acto jurídico, sino a una simple apariencia de la que, en realidad, el acto simulado no es querido por las partes, y no es real ni es verdadero, simplemente no existe jurídicamente, como cuando los sujetos para simular un contrato de compraventa declaran vender sin querer vender y comprar sin querer comprar. (Vidal, 2016, p. 627)

Inobservancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. El inciso no se refiere a otra cosa sino a las solemnidades (*ad solemnitatem*) o formalidades que deben revestir ciertos actos jurídicos. Como sabemos, el negocio jurídico, como hecho jurídico privado por antonomasia, está decantado a la libertad de las partes en cuanto a su contenido y forma; la autonomía de la voluntad de las partes es capaz de regular sus intereses en los términos que crean conveniente.

No obstante, no todos los actos están librados a los lineamientos señalados. En efecto, existen determinados negocios jurídicos los cuales, además de los componentes constitutivos esenciales, comunes a todo el género, requiere cumplir con la formalidad *ad solemnitatem* que el legislador ha creído conveniente regular. En estos supuestos, “por mandato legal, la formalidad tiene función constitutiva” (Lohmann, 1986, p. 402).

Algunos ejemplos en los que nuestro Código Civil regula una formalidad expresan, bajo sanción de nulidad podemos encontrarlos tanto respecto de actos jurídicos en sentido estricto, así como de los negocios jurídicos (o simplemente actos jurídicos). Entre los primeros podemos encontrar al matrimonio, la adopción, el reconocimiento de los hijos extramatrimoniales. Entre los segundos al testamento, la donación de bienes inmuebles, el mutuo entre cónyuges, el suministro a título gratuito, el secuestro, la fianza, la renta vitalicia, entre otros (Taboada, 2002).

- La nulidad declarada por la ley. En cuanto a este inciso, evidentemente se refiere a las nulidades sancionadas expresamente por la ley, lo que implica que las mismas deben estar previamente establecidas: una suerte de aplicación del principio de legalidad de derecho penal. Autorizada doctrina nacional ha señalado que “[e]ste inciso es el cajón de sastre de los actos inválidos y permite la declaración de nulidad de todos aquellos negocios o estipulaciones que, no encajando en ninguna

de las anteriores causales, no merecen tutela legal” (Lohmann, 1986, p. 403).

Como vemos, la nulidad expresa, regulada por el presente inciso, es lo opuesto a la llamada nulidad virtual o tácita que, como su denominación indica, pese a no subsumirse en ninguna de las causales son nulas por contravenir a las normas de orden público o las buenas costumbres.

- La contravención a las normas de orden público o las buenas costumbres. El presente inciso prescribe que serán nulos los actos que contravienen las normas que interesan a las normas de orden público. Respecto del *orden público* el profesor Espinoza (2017) ha ensayado una definición señalando que “es un conjunto de principios de diversa naturaleza (económicos, sociales, jurídicos, éticos, entre otros) que constituyen el pilar fundamental de la estructura y funcionamiento de la sociedad” (p. 547).

Entonces, en este caso, y a diferencia de la causal inmediata anterior, no será necesario que la ley sancione con la nulidad al acto o negocio, sino que en tanto el mismo atente contra el orden público o las buenas costumbres, o incluso contra una norma expresa, incurrirá en un vicio estructural. Ello implica que, cuanto menos en el segundo supuesto (buenas costumbres), debe analizarse de acuerdo al lugar y tiempo en donde se *celebra* el acto.

2.7 La anulabilidad

Por su parte, se ha sostenido que en el caso de la anulabilidad:

No se trata de un acto que carezca de algún elemento o presupuesto, o cuyo contenido se ha prohibido, sino de actos que cumplen con la mayoría de sus aspectos estructurales, pero que tienen un vicio en su conformación, razón por la cual tampoco son válidos. (Taboada, 2002, p. 84)

Sin embargo, esta definición de apto o anulable no nos parece del todo satisfactoria, pues al señalar que los actos tienen un vicio en su conformación pareciera dejar una amplia gama de posibilidades, esto es, que dichos vicios pueden referirse a diversos aspectos.

Creemos que ello no es correcto. En efecto puede verse de la lectura del artículo 221 del Código Civil, que regula las causales de anulabilidad del acto jurídico, que todas ellas están referidas siempre y en última instancia únicamente a vicios que inciden en la esfera de la voluntad de la agente.

Por ello suscribimos plenamente la tesis del profesor Espinoza (2017), para quien la anulabilidad es “un supuesto específico de la categoría de la invalidez que, no obstante, el acto cuente con todos sus elementos esenciales se configura un vicio de la voluntad” (p. 560). En buena cuenta nótese que, a diferencia de la nulidad, que se genera por un vicio grave, severo o insubsanable, el negocio anulable se genera por un vicio menos grave y, por tanto, capaz de ser confirmada, es decir, que pese al vicio el mismo puede ser salvado y así generar todos sus efectos para los cuales se celebró.

Asimismo, podemos señalar que, a diferencia de la nulidad, que se sustenta en la tutela del interés público, la “anulabilidad se fundamenta en la tutela del interés privado de las partes que han celebrado el acto jurídico” (Taboada, 2002, p. 88).

Esa es la razón de que la pretensión de anulabilidad del negocio puede ser invocada únicamente por la parte interviniente a quien le afecta su celebración, hecho que no ocurre con la nulidad en tanto esta puede ser invocada incluso por terceros y por el Ministerio Público.

Veamos muy rápidamente las causales de la anulabilidad.

- Capacidad de ejercicio restringida. Para entender a cabalidad el inciso bajo comentario debe ser leído conjuntamente con el art. 44 del Código Civil, que regula

los supuestos de capacidad de ejercicio restringida. Con todo, si el acto o negocio fue celebrado por una persona cuya capacidad de ejercicio restringida se subsuma en cualquiera de las reguladas en el supuesto referido, no producirá sus efectos (será pasible de anulación), a menos que aquel lo confirme una vez recuperada su capacidad.

- Vicios de la voluntad: error, dolor, violencia o intimidación. La doctrina es pacífica en referir que los vicios de la voluntad generan la anulabilidad del acto. En efecto, si la parte manifestó su voluntad mediante cualquiera de las formas previstas: dolo, error, violencia o intimidación.

En los tres casos señalados:

Resulta claro que estamos frente a causales de anulabilidad, por tratarse de actos jurídicos en los cuales ha existido una voluntad correctamente declarada, sólo que, por haber sido dicha voluntad anormal o viciosamente formada, corresponde a la víctima la opción de confirmar el acto o solicitar judicialmente su declaración de nulidad (Taboada, 2002, p. 122).

En cuanto al *error*, “el vicio consiste en una falta de representación de la realidad que determina al sujeto a declarar una voluntad que no habría declarado de conocer la verdadera situación real” (Taboada, 2002, p. 121).

Respecto del *dolo*, debemos señalar que se trata del:

Error provocado por la otra parte, o excepcionalmente por un tercero con conocimiento de la parte que obtuvo beneficio de él, el vicio de la voluntad no es la falsa representación de la realidad en que incurrió la víctima, sino la intención de la otra parte, o del tercero, de provocar un error en la víctima. (Taboada, 2002, p. 122)

Finalmente, sobre la *violencia o intimidación*, es el vicio de la voluntad que se produce por “el temor que despierta en la víctima la amenaza injusta de sufrir un mal” (Taboada, 2002, p. 122).

Simulación relativa. Se refiere la causal a la anulabilidad del acto disimulado. A diferencia de la simulación absoluta, donde simplemente no existe intención alguna de celebrar, en realidad, el negocio, en la simulación relativa se intenta esconder al verdadero acto mediante otro que le servirá como una suerte de *pantalla* para con los terceros.

Por ello, con razón se ha dicho que:

En los supuestos de simulación relativa se celebran dos actos jurídicos: el *simulado o aparente* que las partes saben que es falso pues no corresponde a su voluntad real; y el *disimulado* que es verdadero y que las partes han querido celebrar realmente, sólo que ocultándolo a los terceros bajo la fachada del acto simulado o aparente. (Taboada, 2002, p. 123)

2.7.1 Anulabilidad expresa

Respecto a esta causal no nos detendremos en su desarrollo, toda vez que para su entendimiento nos remitimos a lo que ya explicamos al analizar la nulidad, por lo que debemos remitirnos a lo ya señalado anteriormente. Con ello, el presente inciso, regula la anulabilidad textual, taxativa o expresa que la ley previamente ha sancionado con la anulabilidad.

2.7.2 Ineficacia funcional

La ineficacia funcional está referida a la “*función* que el derecho positivo reconoce al negocio jurídico” (Zannoni, 2007, p. 125), y no así a su estructura. Por ello, este tipo de ineficacia presupone:

En todos los casos un acto jurídico perfectamente estructurado, en el cual han

concurrido todos sus elementos, presupuestos y requisitos de orden legal, sólo que dicho acto jurídico por un evento ajeno a su estructura debe dejar de producir efectos jurídicos (Taboada, 2002, p. 32).

Atendiendo a dicha razón, el profesor español Diez-Picazo (2007) señalaba acertadamente que la ineficacia funcional:

Atiende a las consecuencias de un contrato [léase negocio jurídico] que regularmente formado produce en la realidad. Con tal premisa agregaba que la ineficacia es funcional porque la irregularidad consiste en la consecuencia inmediata que un contrato estructuralmente regular despliega. Hay ineficacia funcional, cuando un contrato regularmente formado contribuye a obtener un resultado contrario a Derecho o un resultado que el derecho no puede consolidar. En especial, en perjuicio, un fraude o una lesión. (pp. 569-570)

De lo vertido hasta el momento puede concluirse entonces que los negocios jurídicos afectados por ineficacia funcional son aquellos cuya causa de dicha afectación se encuentra fuera de la estructura del negocio, es decir, es ajena o extrínseca a la misma. Siguiendo esa misma línea podemos deducir también que la causal que genera el vicio se presenta, al menos en principio, “con posterioridad a la celebración o formación del acto jurídico”. Decimos en principio porque no siempre se da tal situación, en tanto “no se presenta en todos los supuestos de dicha ineficacia”. Claro ejemplo es el caso de la rescisión en donde “la causa de la ineficacia es coetánea a la formación del acto jurídico” (Taboada, 2002, p. 32).

Ahora bien, entre los supuestos de ineficacia funcional podemos mencionar a la *resolución* y a la *rescisión*, de los que hablaremos brevemente a continuación.

2.7.3 La rescisión

No es clara la definición de la rescisión en doctrina. La oscuridad del concepto también se presenta en la legislación, siendo distinto por ejemplo el sentido que le otorga el Código Civil italiano que el Código Civil español, caso este último que se equipara a la resolución. Nuestro Código Civil vigente, como en la gran mayoría de su articulado, ha tomado el concepto de la legislación y doctrina italiana. Así, el artículo 1370 prescribe que: *[l]a rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.*

No obstante, la oscuridad de la definición del instituto estudiado, y en vista del señalado arraigo de nuestra legislación al italiano, compartimos la definición ensayada por una autorizada doctrina italiana para quien la rescisión “es remedio aplicable a los contratos que resulten defectuosos por determinados elementos anómalos o reprobables presentes en ellos” (Roppo, 2009, p. 809).

Si bien la rescisión se encuentra regulada dentro del libro que corresponde a la parte general de los contratos, en realidad “es aplicable a los negocios o actos jurídicos en general en tanto sean bilaterales, esto es actos jurídicos para cuya formación se requiere el consentimiento de dos o más personas” (Zannoni, 2007, p. 128).

Un supuesto que según nuestro ordenamiento jurídico es susceptible de ser rescindido, es la lesión. Como bien lo ha referido el profesor Roppo (2009), la verificación de la rescisión requiere de tres elementos:

- a) *Una anómala condición subjetiva.* Es decir, existe un estado de peligro, o bien un estado de necesidad, en el que la parte contratante suscribe el negocio bajo una presión que reduce sus posibilidades de elección y, como consecuencia, su libertad contractual: él no es verdaderamente libre de decidir en torno al contrato; ésta, más bien, “constreñido” a celebrarlo, y celebrarlo bajo esas condiciones.
- b) *Un contenido objetivo,* referido a la injusticia respecto a los valores del mercado,

el desequilibrio (...) Entre la prestación dada en la prestación recibida.

c) *El aprovechamiento de la otra parte*, en el sentido que explota la inferioridad de quien se encuentra en un estado de peligro o de necesidad, para arrancarle un contrato desequilibrado en su ventaja. (p. 809)

La resolución. Sin duda, la resolución es uno de los institutos del derecho civil que más ha sido estudiado y, por tanto, ofrece una diversa literatura. No obstante, como se comprenderá, no es solo objeto del presente trabajo ahondar en su estudio. Por ello, únicamente nos limitaremos a dar una breve noción o definición de la institución.

Al igual que la rescisión, la resolución se encuentra regulada en el libro correspondiente a la parte general de los contratos. Así, el art. 1371 del Código Civil parece contener una clara definición de la resolución cuando refiere que: *[l]a resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviviente a su celebración*. No obstante, como lo refiere una autorizada doctrina nacional (Forno, 1987).

La definición más completa ha sido del profesor italiano Francesco Messineo (1979) quien, en tesis que compartimos, entiende que:

La *resolución* presupone un contrato perfecto, pero además un evento sobrevenido, un hecho (objetivo) nuevo, un comportamiento de la contraparte, *posterior* a la formación del contrato, que de algún modo *altere las relaciones* entre las partes tal como se había constituido originalmente, o *perturbe el normal desarrollo* (ejecución) del contrato, de manera que éste no pueda continuar existiendo, porque se ha modificado, o en absoluto se ha roto, aquella composición de intereses, cuya expresión no constituye el contrato, y a la cual las partes han hecho referencia al celebrarlo. Por lo tanto, la resolución pone fin (*ex nunc*) al contrato. (p. 522)

Tal definición es bastante ilustrativa pues al ser genérica, abarca las distintas causales

de resolución conocidas, y reguladas en nuestro ordenamiento, a saber: i) por incumplimiento (arts. 1428, 1429 y 1430 CC), ii) por imposibilidad sobrevenida de la prestación (art. 1431 CC), y iii) por excesiva onerosidad de la prestación (art. 1440 CC).

Queda claro entonces que la resolución viene a ser el remedio más importante de las patologías extrínsecas, funcionales, posteriores o sobrevinientes de los negocios jurídicos en general y del contrato en particular.

2.7.4 Contrato de compraventa de bien ajeno: antecedentes históricos y derecho comparado

- La venta de bien ajeno en el Derecho Romano

En D.18.1.28, Ulpiano, señala, en sus comentarios a Sabino, que indudablemente cualquier persona puede vender un bien que no es suyo, porque la compraventa existe; pero puede quitarse la cosa al comprador. (Castillo, 1990)

Ello, evidentemente nos da a entender que la compraventa de bien ajeno era totalmente válida en Roma. Se condice con el principio que regía en el Derecho Romano, por el cual ninguno puede transmitir más derecho que el que tiene. Por ello, en Roma, nadie podía transmitir el derecho de propiedad, más sí podía obligarse a ella. Ello era consecuencia de que en Roma se consideraba al contrato de compraventa, uno meramente obligacional.

Es por ello que Pothier afirma que se podía vender válidamente un bien ajeno como uno propio, incluso sin el consentimiento de aquel que es propietario de la misma. Esto se debía a que, en Roma se podía vender todos los bienes que se encontraban dentro del comercio, lo único que no era materia de venta son las cosas extra comercio, por lo que resultaba independiente si la cosa no era de la persona que vendía, solo bastaba que esté dentro del comercio para que fuera materia de compraventa. (Castillo, 1990)

Señala De la Puente (1999):

No existía en Roma inconveniente conceptual alguno para la compraventa de cosa ajena, desde que el vendedor simplemente se obligaba a transferir al comprador la propiedad de una cosa, aunque no fuera propia, si es que posteriormente podía adquirirla de su verdadero dueño y transferirla al comprador. (p. 70)

Se desprende que en Roma la compraventa de bien ajeno era reputada como válida, toda vez que, el contrato de compraventa solo obligaba al vendedor a transferir la propiedad del bien materia del contrato.

2.7.5 Derecho Francés

En el Código Civil Francés de 1804, la venta de bien ajeno, no se consideraba válida según el siguiente precepto:

Artículo 1599: *La venta de cosa ajena es nula; ella puede dar lugar al abono de daños y perjuicios cuando el comprador haya ignorado que la cosa fuera de otro.*

Claramente se desprende que, desde su dación, para el Derecho Francés la venta de bien ajeno es totalmente nula. Al parecer, bajo este artículo se engloba a todos los supuestos que existen en una venta de bien ajeno, ya sea por el conocimiento de la ajenidad del bien o por el tipo de bien que se pretende transferir. Sin embargo, en un principio al parecer se consideró la eventualidad del conocimiento de la ajenidad del bien, pues la primera redacción del artículo 1599 fue la siguiente:

- *la venta de cosa ajena, aunque ella sea calificada como tal en el contrato, es nula, y no es, de ningún modo obligatoria. Sin embargo, el vendedor estará siempre obligado a la restitución del precio con los intereses.*

La frase, *aunque ella sea calificada como tal en el contrato*, parecía implicar al conocimiento de la ajenidad del bien por parte del vendedor y del comprador. Es decir, un contrato de venta de bien ajeno, era nulo si las partes conocían o no sobre la ajenidad del

bien. Esto quizá se desligue de lo que se señala en el Derecho Romano, pues tanto en el digesto o las instituciones de Justiniano se hace referencia a la venta de bien ajeno, pero donde el comprador conocía de la ajenidad del bien.

En tal sentido, se entendió que la nulidad abarca tanto a la venta del bien cuando el comprador y vendedor saben que es ajeno como cuando no lo saben. Sin embargo, el legislador francés al parecer no se percató que existen diversos supuestos en la venta de bien ajeno, no obstante, la doctrina terminó por señalar diferentes supuestos que hacen que la regla de la nulidad se vea afectada.

Así, diversos autores franceses establecen varios supuestos en donde la venta de bien ajeno no sería anulable:

- a) Cuando se ha establecido en el contrato un plazo para que opere la transferencia de propiedad.
- b) Cuando el objeto materia de la prestación contenida en la obligación de dar, son cosas genéricas.
- c) Cuando así lo determina la libre voluntad de las partes. Se sostiene que no es necesario que la transferencia de propiedad al comprador sea de carácter inmediato.
- d) Cuando el vendedor tiene la propiedad de la cosa vendida bajo condición.
- e) Cuando se trata de un caso de promesa de la obligación o del hecho de un tercero. En este supuesto ya no se está hablando de un contrato de compraventa sino de otro contenido en el artículo 1120 del Código Civil Francés. El Código Civil peruano, prevé este supuesto y lo llama contrato de venta de bien ajeno, pero lo atribuye al supuesto del conocimiento de la ajenidad del bien por parte del comprador. Más adelante desarrollaremos más sobre ello.

- f) Cuando se venden cosas futuras. En tal supuesto, consideramos que no se trataría de una venta de bien ajeno, ya que el bien no le pertenece a un sujeto en específico.
- g) Cuando el contrato está bajo condición suspensiva.
- h) Cuando se trata de una promesa de suministrar.
- i) Cuando el pretendido vendedor se compromete adquirir el bien para transferirlo al comprador.
- j) Cuando el vendedor no se compromete a transferir propiedad, sino solo posesión del bien. (Castillo, 1990, pp. 116-120)

Todos estos supuestos, fueron esgrimidos por juristas franceses para señalar que la venta de bien ajeno no resultaba del todo válida y que se debía analizar diversos supuestos en donde resultaba posible que este contrato sea válido. Sin embargo, consideramos que muchos de los supuestos dados no son estrictamente contratos de compraventa, por lo que no son argumentos contundentes para señalar que este contrato es válido. Debemos tener en claro que la compraventa de bien ajeno nunca deja de ser compraventa, lo único diferente es que el bien que se vende es ajeno.

Ahora bien, el artículo del Código Civil Francés comentado señala que este contrato es nulo, para ello es menester señalar que en Francia las categorías referidas a los actos jurídicos se dividían en inexistencia, nulidad absoluta o de pleno derecho y nulidad relativa o de simple derecho. (Tantaleán, 2014)

Para un sector de la doctrina francesa la nulidad a la que se refiere el artículo 1599° hace alusión a la nulidad absoluta. Así, este sector señala que no hay venta sino solamente una apariencia de venta por lo que la venta es nula e inexistente. No obstante, admite que, si el vendedor llega a ser propietario del bien objeto de la compraventa, la misma deviene en válida. (Castillo, 1990)

Es decir, para este sector de la doctrina, existen dos momentos, una primera, en el cual el vendedor no es propietario del bien y la venta de bien ajeno es nula, sin embargo, en un segundo momento, cuando el vendedor logra adquirir en propiedad el bien, este acto jurídico deviene en válido.

Un sector minoritario de la doctrina señala que en realidad el contrato de compraventa de bien ajeno, es resoluble en el sentido que la venta genera la obligación de transferir el bien, pero sucede que al ser ajeno el bien este no puede transferirse inmediatamente por lo que ante el incumplimiento se puede demandar la resolución (Castillo, 1990). Sin embargo, tal postulado se termina por caer del todo ya que el artículo es muy claro al señalar que la consecuencia no es la resolución sino la nulidad.

Uno de los fundamentos esgrimidos para haber considerado la venta de bien ajeno como nulo fue la consideración del error estipulado en el artículo 1110° del Código Civil Francés:

El error no es causa de nulidad de la convención sino cuando recae sobre la sustancia misma de la cosa que constituye el objeto. Él no es causa de nulidad, cuando recae sino sobre la persona con la cual se tiene la intención de contratar, a menos que la consideración de esta persona no sea la causa principal de la convención.

En tal sentido, han surgido opiniones que indican que el error cometido en este caso implica que el comprador ha considerado esencial la cualidad de propietario en la persona del vendedor o que se trata de un error sobre la pertenencia de la cosa vendida. (Castillo, 1990)

Uno de los argumentos mayormente esbozados por la doctrina francesa para señalar que el artículo 1599° se refiere a la nulidad relativa es debido a que ella está establecida en interés del comprador, pues él es quien eventualmente puede salir perjudicado. El vendedor en ningún caso puede demandar la nulidad, sea que actuó de buena fe, pues este debe cargar

con las consecuencias de su falta.

2.7.6 Derecho Italiano

El Código Civil Italiano de 1865 regulaba la venta de cosa ajena muy similar a la del Código Civil Francés:

Artículo 1459: La venta de cosa ajena es nula: ella puede dar lugar al resarcimiento de los daños si el comprador ignoraba que la cosa era ajena.

La nulidad establecida en este artículo no puede ser planteada jamás por el vendedor.

Como podemos observar esta norma es similar a la que planteaba el *Code de Napoléon*, con la diferencia que se señala expresamente la imposibilidad de plantear la nulidad por parte del vendedor, sea este de buena o de mala fe. Lo cual implica implícitamente que se trata no de una nulidad absoluta sino relativa. Sin embargo, esta anulabilidad resulta ser *atípica* pues no permite que la acción de anulación sea demandada por cualquiera de las partes que haya incurrido en el vicio del consentimiento, al igual que demandar los referidos daños y perjuicios. (Castillo, 1990)

El Código Civil Italiano de 1942 cambia la redacción del artículo referido a la compraventa. Y a pesar que de acuerdo al artículo 1376 de este cuerpo normativo, la compraventa produce efectos reales; es decir, con el solo consentimiento se transfiere la propiedad; esta encontraría una excepción en el artículo 1478:

Si al momento del contrato, la cosa no era de propiedad del vendedor, éste se encuentra obligado a procurar la adquisición al comprador. El comprador deviene en propietario desde el momento en el que el vendedor adquiere la propiedad del titular de ésta. (Traducción libre) [Se al momento del contratto (1326) la cosa venduta non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurar me l'acquisto al compratore. Il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà al

titolare di essa].

Siguiendo la línea del artículo citado, la compraventa de bien ajeno es totalmente válida, es por ello que el vendedor resulta obligado a procurar la adquisición del bien al comprador. Es decir, nacen las obligaciones manteniéndose suspendido el efecto transmisivo de la propiedad.

Si el vendedor adquiere el bien que se ha vendido, desde ese momento el comprador llega a ser titular de la propiedad sin necesidad de que se lleve a cabo posteriormente otro acto de venta.

La venta obliga al vendedor y al comprador. Ambos adquieren obligaciones, el contrato es totalmente válido, lo único que se detiene es la transmisión de la propiedad, debido a que el sujeto vendedor no cuenta con legitimidad ya que no tiene la titularidad del bien que se transfiere. Una vez que adquiera la titularidad, el contrato surte el efecto real de transmitir la propiedad.

Ahora bien, la obligación del vendedor no puede ser infinita. El derecho no es partidario de las situaciones de incertidumbre. El plazo para que el vendedor transfiera la propiedad debe estar estipulado en el contrato, caso contrario este se desprenderá de los usos, costumbres y de la naturaleza del bien objeto del contrato.

Señala De La Puente (1999):

En Italia se ha seguido un régimen mixto, pues si bien adopta el sistema francés de la compraventa traslativa del dominio, dispone en su artículo 1478 que, si al momento del contrato la cosa vendida no era de propiedad del vendedor, este está obligado a procurar la adquisición al comprador. Por tanto, se sienta el criterio romano de validez y eficacia de la venta de cosa ajena, pero no se hace depender esta solución del hecho de que el vendedor esté o no obligado a transmitir la propiedad de

la cosa, sino por la única razón de ser la venta de cosa ajena un contrato meramente obligacional. (p. 72)

Ahora bien, lo señalado en el párrafo anterior se aplica si el comprador sabe que el bien es ajeno. En caso que el comprador no tuviera conocimiento de la ajenidad del bien, este puede demandar la resolución del contrato:

Artículo 1479: El comprador puede deducir la resolución del contrato si, al momento de celebrarlo, ignoraba que la propiedad no era del vendedor, salvo que este haya llegado a adquirir la propiedad.

En tal caso, se ha tomado como una causal de incumplimiento en el devenir del contrato, por lo que se demanda la resolución. Sin embargo, puede surgir la interrogante de si es posible aplicar la anulabilidad del contrato de compraventa si es que se llega a comprobar que hubo un supuesto de error o dolo. Nosotros, consideramos que no se le debe limitar la acción al comprador, a pesar que en cierto modo comprobar la resolución ante el incumplimiento resulta en la práctica objetivamente más sencilla que demostrar que hubo error o dolo; eso dependerá del supuesto de hecho concreto.

El profesor Castillo (1990) nos señala que:

El Sistema de Resolución de Contrato resulta incompleto, ya que regula exclusivamente, las consecuencias derivadas del incumplimiento de la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien. No precisa el vicio y la acción correspondiente al contrato de compraventa de bien ajeno en el que una o las dos partes contratantes desconocían el carácter ajeno del bien. (p. 249)

2.7.7 Derecho Portugués

El Código Civil de Portugal de 1966, establece en su artículo 892° lo siguiente:

Es nula la compraventa de bienes ajenos siempre que el vendedor carezca de

legitimidad para celebrar; pero el vendedor no puede invocar la nulidad al comprador de buena fe, como tampoco el vendedor de buena fe puede solicitarla al comprador doloso.

De acuerdo a la norma anterior, la venta de bien ajeno es nula, pero al parecer no del tipo absoluta sino relativa, pues seguidamente de señalar su nulidad, se lee textualmente que el vendedor no puede invocarla contra el comprador de buena fe. En tal sentido, es nulidad relativa pues solo algunos interesados pueden invocarla. Ciertamente sector de la doctrina en Portugal conoce a este tipo de nulidad como atípica pues el hecho de que solo pueda accionarse por determinado sujeto no está dentro del contenido típico de la nulidad.

Se nota también del artículo en mención que se da una gran relevancia al conocimiento de la ajenidad del bien; así, si el comprador sabe que el bien es ajeno estará comprando dolosamente, en caso contrario tendrá buena fe. En ambos supuestos el vendedor no puede invocar la nulidad. Pero ¿qué sucede si el vendedor actúa de buena fe y el comprador también? En tal caso, y siguiendo una interpretación a contrario, tanto el vendedor como el comprador podrían accionar la nulidad.

Ahora bien, dicho esto, no parece estar claro en la doctrina portuguesa el remedio – sanción correspondiente a la venta de bien ajeno. Pues por un lado se señala expresamente la nulidad, pero por otro se limita su ejercicio a determinado interesado.

Sin embargo, existen otras normas del Código Civil Portugués de 1966 que nos inclinan a pensar que en realidad la nulidad que se establece en el Derecho Portugués para el acto de venta de bien ajeno es de nulidad relativa y no absoluta. En ese sentido, se ha establecido que el contrato de venta de bien ajeno pueda ser validado en un momento posterior:

Artículo 895: *Luego que el vendedor adquiriera por algún modo la propiedad de la cosa o derecho vendido, el contrato se convierte en válido y dicha propiedad o derecho se*

transfiere al comprador.

Artículo 897: *En caso de buena fe del comprador, el vendedor está obligado a sanar la nulidad de la compraventa, adquiriendo la propiedad de la cosa o del derecho vendido.*

Artículo 467° del Código Comercial Portugués de 2006

En el comercio está permitida: (...) 2. La compraventa de cosa que es propiedad de otro.

(...) En el caso del numeral 2 de este artículo el vendedor estará obligado a adquirir por título legítimo la propiedad de la cosa vendida y hacerla entrega al comprador, bajo sanción de responder por las pérdidas y los daños.

Como podemos observar de las normas antes expuestas, existe cierta disparidad, pero al final de cuentas la fórmula resulta ser la misma, si bien en el Código Civil Portugués se adopta la nulidad, esta luego puede ser validada y por ende surtir todos los efectos de una compraventa normal. En el Código Comercial, no se declara la nulidad de este acto sino todo lo contrario, es totalmente permitido por el derecho, señalando expresamente, algo que ya se decía desde el derecho romano, que el vendedor se obliga a transferir posteriormente la cosa vendida y entregársela al comprador.

Como consecuencia de lo anterior se ha discutido si la obligación del vendedor es una de medios o de resultados. Consideramos que para este supuesto podría hablarse de una obligación de medios si es que del contrato se desprende ello y además si el comprador sabe que el bien es ajeno.

2.7.8 Derecho Argentino

En el derecho argentino han existido extensos debates en torno a la venta de bien ajeno. Estas han sido materia de discusión desde la formación del Código Civil Argentino de 1871.

Este establecía básicamente dos artículos que se referían a la venta de bien ajeno:

Artículo 1177: *Las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos. Si el que promete entregar cosas ajenas, no hubiese garantizado el éxito de la promesa, sólo estará obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice.*

Si él tuviera culpa de que la cosa ajena no se entregue, debe satisfacer las pérdidas e intereses. Debe también satisfacerlas, cuando hubiese garantizado la promesa, y esta no tuviere efecto.

Una vez más, vemos como el artículo en mención resalta el principio de que toda venta de cosa ajena es válida. Obviamente, el artículo en mención no solo se refiere al contrato de compraventa sino a todos aquellos donde el objeto sea una cosa. En tal sentido lo resalta el profesor Borda (1985), “(...) es obvio que toma el compromiso de adquirirlo primero y luego enajenarlo al comprador. No hay razón para prohibir tal contrato” (p. 60).

Seguidamente tenemos:

Artículo 1178: *El que hubiere contratado sobre cosas ajenas como cosas propias, si no hiciere tradición de ellas, incurre en el delito de estelionato, y es responsable de todas las pérdidas e intereses.*

Esta norma, consideramos está mal ubicada, pues no se debe estipular cuestiones penales en el código civil. Lo que podemos destacar de esta norma es que le da un valor importante al conocimiento de la ajenidad del bien. Es decir, se sanciona con pena privativa de libertad al vendedor que vende el bien como suyo.

Sin embargo, a pesar que el artículo 1177° admite que la cosa ajena sea objeto de los contratos, encontramos su excepción en la venta de bienes ajenos:

Artículo 1329: *Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas*

ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiese ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena no podrá pedir la restitución del precio.

Se desprende de este artículo que, la venta de bien ajeno está prohibida. El comprador, si no sabía sobre la ajenidad del bien puede anular el contrato y reclamar por las pérdidas e intereses, además de la restitución del precio. El vendedor que hubiese entregado la cosa ya no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa.

A pesar de haberse establecido la nulidad los comentaristas del Código Civil Argentino, señalan que el carácter de la nulidad es relativo (Borda, 1985). Este carácter se reafirma con el artículo 1330 del mismo cuerpo legal:

***Artículo 1330:** La nulidad de la venta de cosa ajena, queda cubierta por la ratificación que de ella hiciere el propietario. Queda también cubierta, cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario.*

Entonces, la venta de bien ajeno para este Código es nula, pero esta puede ser ratificada por el propietario del bien. Además, adquiere validez cuando el vendedor se ha constituido como sucesor universal o singular del propietario. Por lo que, no se trata de una nulidad absoluta sino relativa, pues permite salvar la compraventa de distintos modos.

2.8 Nuevo Código Civil y Comercial Argentino.

***Artículo 1132.-** La venta de la cosa total o parcialmente ajena es válida, en los términos del artículo 1008. El vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador.*

***Artículo 1008.-** Los bienes ajenos pueden ser objeto de los contratos. Si el que*

promete transmitirlos no ha garantizado el éxito de la promesa, sólo está obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice y, si por su culpa, el bien no se transmite, debe reparar los daños causados. Debe también indemnizarlos cuando ha garantizado la promesa y ésta no se cumple. El que ha contratado sobre bienes ajenos como propios es responsable de los daños si no hace entrega de ellos.

Dispone el art. 1132 CC y C que el vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador. Dicha obligación no es más que la descripción concreta para la compraventa de la obligación genérica a que refiere el art. 1008 CC y C al regular en el objeto de los contratos la situación de los bienes ajenos (Caramelo et al, 2015).

Como se puede apreciar, en el nuevo Código, el legislador argentino adopta la postura de la validez del contrato de venta de bien ajeno.

2.9 El contrato de compraventa de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano

2.9.1 El Contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero

Luis Díez-Picazo (2007) define la promesa del hecho de un tercero “como aquella estipulación en la cual una de las partes contratantes se obliga frente a la otra a que un tercero entregue alguna cosa o preste algún servicio” (p. 553).

El mismo autor español citando a Gullón Ballesteros, indica que:

La obligación del promitente puede configurarse como una obligación de hacer, entendiendo que el promitente se obliga a desarrollar aquella actividad necesaria para que el tercero cumpla la prestación prometida, de tal manera que el promitente queda liberado siempre que pruebe haber desplegado tal actividad y que la falta de éxito obedece a causas ajenas a su voluntad (Díez-Picazo, 2007, p. 553).

Sin precisar que para otros autores “la obligación del promitente es una obligación

de resultado –procurar el hecho del tercero y subsidiariamente indemnizar los daños y perjuicios que se produzcan en el caso que el tercero no cumpla” (Diez-Picazo, 2007, p. 553).

En nuestro Código Civil se ha optado por esta última tesis, esto es, que la obligación del promitente es una obligación de resultado, toda vez que en su artículo 1470 se establece que: *Se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente.*

Como señala, Schereiber (1988):

El Código Civil peruano ha entendido que la obligación del promitente es una obligación de resultado, de tal manera que si no logra la obligación o el hecho del tercero deberá indemnizar al otro contratante, teniendo dicha indemnización el carácter de una prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero prometido (p. 288).

El carácter de prestación sustitutoria de la indemnización a cargo del promitente, tiene su base legal en el artículo 1471 del Código Civil, debiendo precisarse que la misma puede pactarse de manera anticipada, de conformidad con lo establecido por el artículo 1472 del citado Código.

Estamos de acuerdo con Schereiber (1988), en el sentido que la obligación del promitente es una obligación de hacer, de realizar una actividad propia dirigida a que el tercero se obligue o efectúe el hecho prometido, siendo dicha obligación además de resultado, en el sentido que la actividad del promitente debe estar orientada a alcanzar el resultado, aun cuando este resultado no dependa exclusivamente de la autoridad del promitente (p. 284)

El mismo autor, ejemplifica las hipótesis que plantea el artículo 1470 del Código Civil,

en los términos siguientes:

Supongamos que un diario (A) está interesado en lograr que García Márquez escriba una columna durante un tiempo determinado, pero a pesar de sus gestiones no lo ha conseguido. B por otra parte, es íntimo amigo del escritor. Entre A y B se celebra entonces un contrato en virtud del cual el segundo se compromete a obtener la aceptación de García Márquez y surge así una obligación de hacer y de resultado. Si B logra que García Márquez se comprometa a escribir la columna, su prestación habrá quedado satisfecha. Pero si fracasa, tendrá que responder frente al diario A, pues no obtuvo el resultado ofrecido. En este ejemplo se da la figura de la promesa de la obligación de un tercero. Vayamos ahora a la otra hipótesis que plantea el Título XI, esto es, la promesa del hecho de un tercero. A tiene conexiones con una entidad bancaria y B ha gestionado un préstamo en esa institución, sin éxito. En estas circunstancias, A se compromete frente a B a que se le conceda el préstamo denegado. Aquí se está ofreciendo un hecho concreto. Como en el ejemplo anterior, Si A obtiene la financiación para B, su compromiso habrá quedado cumplido. De suceder lo contrario, tendrá que indemnizar a B. (Schereiber, 1988, p. 285)

Morales (2004) indica que la promesa del hecho de un tercero es un contrato celebrado entre el promitente y el promisario, precisando que el tercero no es parte en este contrato y por eso no está obligado frente al promitente ni al promisario y, si el tercero no realiza el hecho, la única consecuencia de la promesa de la obligación o del hecho del tercero será la obligación de indemnizar a cargo del promitente, aun cuando haya empleado todo medio para inducir al tercero.

De La Puente (1999), destaca también que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero es un contrato y que ello se deduce no sólo de la ubicación del citado artículo en la

Sección correspondiente a los contratos en general, sino también porque éste identifica al promisorio o estipulante como *el otro contratante*, o sea una de las partes del contrato.

Castillo (2010) insiste también en que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, es un contrato. Para el citado autor, es un acuerdo de por lo menos dos voluntades destinado a crear una relación jurídica de carácter patrimonial. Es un contrato: el contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero.

Recalca además Castillo Freyre, que la relación jurídica a que vaya a dar lugar la promesa podría ser o no de carácter patrimonial, pero, sin duda alguna, el beneficio directo o indirecto que daría al promisorio la ejecución de la promesa hecha por el promitente, traerá a aquél beneficios susceptibles de ser apreciados económicamente, lo que inclusive se pone en evidencia al haber contemplado nuestro Código Civil una prestación sustitutoria, en caso de que no se produzca o no se materialice lo prometido. Y aún más, el Código en su artículo 1472 establece que esta prestación sustitutoria puede pactarse de modo anticipado.

En opinión de De La Puente (1999), el esquema del contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero es el siguiente:

- a) El promitente y el promisorio celebran la Promesa, que es un contrato que puede ser con prestaciones recíprocas, con prestaciones autónomas o con prestación unilateral.
- b) Una de las obligaciones, por lo menos, que asume el promitente frente al promisorio es la obligación principal de medios en virtud de la cual se compromete a actuar con la diligencia ordinaria requerida a fin de persuadir al tercero para que asuma una obligación frente al promisorio o cumpla un hecho en su favor, lo que en adelante se llamará “la promesa del hecho ajeno”.
- c) Si el promitente persuade al tercero, quedará cumplida su promesa del hecho ajeno.

- d) Si el promitente no persuade al tercero, deberá ejecutar a favor del promisario una determinada prestación accesoria o sustitutoria, que se precisará en la Promesa.
- e) Si el promitente no actúa con la diligencia ordinaria requerida en el cumplimiento de su obligación principal o en la ejecución de la prestación principal o en la ejecución de la prestación sustitutoria, deberá indemnizar al promisario los daños y perjuicios que con ello cause.
- f) Si la promesa del hecho ajeno no se cumple por imposibilidad del tercero, el promitente queda liberado de su obligación principal y de su prestación sustitutoria, sin responsabilidad alguna. (p. 78)

Concluye el citado autor que el mecanismo de este contrato parte de la obligación principal de medios (hacer lo posible, pero sin garantizar el resultado) asumida por el promitente de intentar persuadir al tercero para que asuma una obligación frente al promisario o ejecute un hecho en su favor, como podría ser transferirle la propiedad de un bien suyo.

Esta es la única obligación principal del promitente en el contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero. El promitente no se obliga a persuadir al tercero para que asuma una obligación o ejecute un hecho a favor del propio promitente. (De La Puente, 1999)

Disentimos de la posición asumida por De la Puente y Lavalle, porque el promitente no asume una obligación de medios, pues de ser así, sería suficiente que el promitente pruebe que fue diligente para cumplir su obligación, evitando con ello asumir la obligación accesoria, lo que no es posible en la regulación de dicha figura contractual en nuestro sistema jurídico.

En tal sentido, nos ratificamos en nuestra posición que el Código Civil peruano ha entendido que la obligación del promitente es una obligación de resultado, de tal manera

que si no logra la obligación o el hecho del tercero deberá indemnizar al otro contratante, teniendo dicha indemnización el carácter de una prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero prometido.

Cabe indicar, que “la figura de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, es aplicable a la casi totalidad de contratos en la legislación civil vigente en el Perú” (Castillo, 2010, p. 693).

Precisamente porque dicha figura contractual, es susceptible de comprender a múltiples contratos, es que no puede confundirse la naturaleza jurídica del contenido de la promesa (el contrato) con la promesa misma, que vendría a constituir un mecanismo contractual útil para facilitar la celebración de otros contratos.

Como señala acertadamente Castillo (2010):

Una cosa es que yo prometa a Julio que Jorge le va vender su automóvil, y otra – muy diferente- es cuando este último se obliga a transferírselo. Es evidente que sólo hay contrato de compraventa en este caso y que en el primero lo que hay es la promesa de la obligación de un tercero (p. 693).

Concluyendo dicho autor, “que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero es perfectamente independiente de la naturaleza de cualquier otro contrato” (Castillo, 2010, p. 693)

Es un acuerdo de por lo menos dos voluntades destinado a crear una relación jurídica de carácter patrimonial. Es un contrato: el contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero.

Como ya vimos, la relación jurídica a que vaya a dar lugar la promesa podría ser o no de carácter patrimonial, pero, sin duda alguna, el beneficio directo o indirecto que daría al promisario la ejecución de la promesa hecha por el promitente, traerá a

aquél beneficios susceptibles de ser apreciados económicamente, lo que inclusive se pone en evidencia al haber contemplado nuestro Código Civil una prestación sustitutoria, en caso que no se produzca o no se materialice lo prometido. Y aún más, el Código en su artículo 1472 establece que esta prestación sustitutoria puede pactarse de modo anticipado. (Castillo, 2010, p. 694)

2.9.2 El contrato de promesa de venta de bien ajeno

El artículo 1537 del Código Civil establece que: *El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470°, 1471° y 1472°.*

Señala De La Puente (1999) que puede parecer extraño que este artículo, que versa sobre un contrato que no es de compraventa, figure en el título I de la sección Segunda del Libro VII del Código Civil, que se refiere al contrato de compra venta, pero que la razón de esta ubicación se encuentra, exclusivamente, en un propósito didáctico, esto es poner claramente de manifiesto, antes de tratar sobre el contrato de compraventa de bien ajeno, que el contrato regulado por dicho artículo no es uno de esta clase, sino uno innominado sujeto a un régimen distinto, como es el régimen de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero.

Sostiene el indicado autor, que una de las ideas que gobiernan el sistema peruano sobre la compraventa de bien ajeno es que el comprador no debe conocer que el bien es ajeno y que la razón de este sistema es precisar que la compraventa de un bien ajeno presupone necesariamente que el vendedor, no obstante saber que el bien es ajeno, se obligue a nombre propio a transferir al comprador la propiedad del bien y que, para cumplir esta obligación, deba adquirirlo del verdadero dueño, no siendo, por lo tanto, venta de bien ajeno aquella en la que el vendedor manifiesta no ser dueño del bien y, no obstante, se

obliga a que pase a ser de propiedad del comprador. Con tal finalidad, el artículo 1537 establece que el contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas partes saben que es ajeno se rige por las reglas de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, que es un contrato distinto al de compraventa de bien ajeno. (De la Puente, 1999)

Explica De La Puente (1999), que tomando en consideración que el sistema peruano de transmisión de la propiedad es el del título y el modo, si bien el modo de ambos contratos pueda ser similar, o sea la entrega al comprador del bien, el título es distinto en cada uno de ellos, pues en el primero es la promesa hecha por el promitente al promisario del acto de un tercero y en el segundo es la obligación de transferir la propiedad asumida por el propio vendedor frente al comprador.

Para demostrar que la situación prevista en el artículo 1537 del Código Civil se trata en realidad, de un contrato innominado, o mejor dicho atípico, esto es, que no tiene una disciplina legal propia, De La Puente (1999) presenta el ejemplo siguiente:

A se compromete a obtener que B adquiera la propiedad de un automóvil que ambos saben que pertenece a C. Pues bien, este resultado se puede obtener de dos maneras distintas. Una de ellas es que A gestione ante C que éste transfiera a B la propiedad del automóvil (que es el caso de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero), y que tenga buen éxito en su gestión. La otra manera es que A gestione ante C que éste transfiera directamente al propio A la propiedad del automóvil, que tenga buen éxito en su gestión y que, por ello, esté A en aptitud de transferir a B la propiedad del automóvil. En ambos casos la obligación de A es gestionar (obligación de medios y no de resultado) ante C la obtención de la transferencia a B de la propiedad del automóvil, o sea que depende del buen éxito de la gestión de A

que B adquiriera la propiedad del automóvil. (p. 79)

Concluye el mencionado autor, que, en estas condiciones, resulta adecuado que, en ambos casos, debido a la similitud de las obligaciones del promitente se apliquen las mismas reglas, tanto más cuanto que estas reglas se encuentran claramente desarrolladas en los artículos que versan sobre el contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero. Este contrato es tan obligatorio como el contrato de compraventa y vela muy efectivamente los intereses del comprador. (De la Puente, 1999)

Contrariamente a la posición de Manuel de la Puente y Lavalle, el autor Mario Castillo Freyre (2010) sostiene que la naturaleza jurídica del artículo 1537 del Código Civil es la de una promesa de la obligación o del hecho de un tercero, tema que recibe adecuada regulación en los numerales 1470, 1471 y 1472 de dicho Código, razón por la cual la inclusión de una norma como ésta en un contrato típico resulta inútil e impropia.

Señala Castillo (2010) que los elementos del supuesto planteado por el artículo 1537 del Código Civil, son los siguientes:

- a) Ambos contratantes saben que el bien materia de la prestación objeto de una obligación de dar, es ajeno;
- b) Ambas partes acuerdan conscientemente que una de ellas se compromete a obtener que la otra adquiriera la propiedad de este bien ajeno;
- c) Este compromiso se regirá de acuerdo a los artículos 1470, 1471 y 1472. (p. 691)

Señala el indicado autor, que en el caso del artículo 1537:

No estamos frente a un contrato de compraventa de bien ajeno; es más, no estamos frente a un supuesto de compraventa. Por lo tanto, esta norma nunca ha debido ser incluida dentro del Título relativo al contrato de compraventa, puesto que constituye un caso de promesa de la obligación o del hecho de un tercero; un caso más de los que son

susceptibles de comprender los artículos 1470, 1471 y 1472. Es evidente que la naturaleza jurídica de ambas figuras (la compraventa y la promesa de la obligación o del hecho de un tercero), difieren sustancialmente. (Castillo, 2010, p. 691)

Para esclarecer lo dicho y el alcance del artículo 1537 del Código Civil de 1984, Castillo Freyre ilustra el tema con dos ejemplos acerca de la transferencia de propiedad.

El primero de los ejemplos es el de una promesa de la obligación de un tercero.

Carlos, que es amigo de Juan, le promete que José, propietario de un bien mueble que Juan está interesado en comprar, se obligará a transferirle su propiedad (se lo venderá) en el plazo de cinco días, contados a partir de la fecha de la promesa.

Si José no se obliga dentro del término estipulado para con Juan a transferirle su propiedad, entonces Carlos habrá incumplido con lo que ofreció a Juan (su promesa). En este caso, de acuerdo al artículo 1471, Carlos estará en la obligación de indemnizar a Juan, por efecto del referido incumplimiento.

El segundo ejemplo versa sobre una promesa del hecho de un tercero. Carlos, que es amigo de Juan, le promete que José propietario de un bien mueble que Juan está interesado en comprar, le transferirá efectivamente su propiedad (a través de la entrega, de acuerdo al artículo 947 del Código Civil), en el término de cinco días, contados a partir de la fecha de la promesa.

Si José no se obliga, o si se obliga, pero no transfiere a Juan la propiedad de la cosa en el plazo estipulado, entonces Carlos habrá incumplido con lo que ofreció a Juan (su promesa). En este caso, al igual que en el ejemplo anterior, y de acuerdo al mismo artículo 1470, Carlos estará en la obligación de indemnizar a Juan, por efecto del referido incumplimiento.

El mismo autor Castillo (2010) sostiene que el artículo 1537 del CC comprende dos

supuestos:

- a) La promesa de la obligación de la venta de un bien ajeno al promisorio por parte del tercero, propietario del bien al momento de la celebración del contrato previsto en el artículo 1537; y
- b) La promesa del hecho del tercero, propietario del bien, consistente en la efectiva transferencia de propiedad del bien que este tercero deberá realizar al comprador, después de haberse obligado con éste a transferírsela. (p. 695)

Señala Castillo (2010), que:

La promesa a la que se ha hecho referencia la efectúa, en el supuesto del artículo bajo comentario, el promitente, contratante que de ninguna manera podríamos denominar como vendedor, pues en el supuesto analizado, la propiedad del bien la transferirá, si así fuese su voluntad, el tercero propietario del bien y ajeno al contrato celebrado de acuerdo al artículo 1537, pero ello en virtud de un nuevo contrato: éste sí de compraventa (pp. 695-696).

Para reforzar su posición, en el sentido que el artículo 1537 del Código Civil Peruano es sólo un supuesto de promesa de la obligación o del hecho de un tercero, Castillo Freyre sostiene que el Código Civil Peruano de 1984 no contempla la opción de que el propio contratante pueda cumplir con su obligación transfiriendo él mismo la propiedad del bien, pues dicha obligación es impuesta a quien contrató en los términos del artículo 1537, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1538 que nova la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, por la obligación de transferir el propio promitente, la propiedad del bien.

En opinión de Escobar (1994), el artículo 1537 de nuestro Código Civil no contempla el supuesto en el cual una de las partes prometa a otra el hecho de un tercero, sino que contempla un supuesto distinto: el compromiso que alguien asume de hacer adquirir a otro

la propiedad de un bien que ambos saben que es ajeno. En este sentido, si Cayo se comprometiese frente a Ticio asegurándole a éste que adquirirá la propiedad de una tonelada de piedras de río, no se podría afirmar que aquél está prometiendo el hecho de un tercero, que el verdadero dueño transfiera la propiedad, pues las piedras del río no pertenecen a nadie. En este caso, a Cayo le bastaría con aprehender esas piedras, para luego convenir con Ticio su transferencia, la cual se realizaría finalmente con la tradición de las mismas. También podría Cayo contratar a Brutus para que éste se encargue de transferir la propiedad de las piedras a Ticio. Para ello, Brutus tendría que aprehender las piedras, celebrar un contrato con Ticio y luego realizar la respectiva tradición. (p. 156)

El mismo esquema habría de repetirse cuando Primus promete a Secundus que éste adquirirá la carreta de Tercius. Aquí no se podría sostener que Primus ha prometido un hecho a cargo de Tercius. En este caso, lo único que se habría prometido es la incorporación de la carreta de Tercius al patrimonio de Secundus y tal incorporación podría obtenerse de varias formas.

Continúa el citado autor, indicando que ambos ejemplos encuadran perfectamente dentro del supuesto de la figura contemplada en el artículo 1537, más no dentro del supuesto de la promesa de hecho ajeno, concluyendo con ello, que el contrato al cual se refiere el artículo 1537 no tiene la misma configuración y estructura que el contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero.

Sostiene Escobar (1994) que cuando el legislador estableció que el contrato contemplado en el artículo 1537 sea regulado por las normas de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, lo hizo bajo un esquema conceptual erróneo, pues creyó que se trataba de un mismo supuesto, cuando en verdad ello no es así. Sostiene, además, que el contrato contemplado en el artículo 1537 tiene características propias que lo distinguen,

según se ha visto, de la promesa de hecho.

Lo que sucede es que su regulación, debería ser similar a la que se establece para la promesa del hecho ajeno, no obstante que ambos contratos –*obtener que el otro adquiera y promesa del hecho ajeno*– son distintos, por lo que el cumplimiento de cada uno de ellos se verificará de distinta forma: en el primer caso no importará quien transfiera la propiedad, pudiendo hacerlo la parte que se comprometió o un tercero; mientras que en el segundo sólo interesará que el tercero se obligue o ejecute un hecho. Lo curioso, indica Escobar (1994), es que a ambos casos les debería ser aplicable, como de hecho lo es, el mismo régimen de responsabilidad contractual: aquél que se contempla en los artículos 1470 y siguientes. Concluye Freddy Escobar, que el artículo 1537 no contempla la llamada venta de bien ajeno.

Si hay algo en que los tres autores nacionales antes citados coinciden es que el artículo 1537 no contempla el supuesto del contrato de venta de bien ajeno, posición con la que también coincidimos. Asimismo, en nuestra opinión el artículo 1537 del Código Civil no solo contiene un supuesto de promesa de la obligación o del hecho de tercero, como señala Castillo Freyre, sino también una situación distinta: el compromiso que alguien asume de hacer adquirir a otro la propiedad de un bien que ambos saben que es ajeno, como dice Escobar Rozas, situación en la que resulta irrelevante si la propiedad lo transfiere el prometido (tercero propietario del bien) o el promitente, importando únicamente el resultado (transferencia del bien).

2.9.3 Contrato de compraventa de bien ajeno en estricto

Definición. La compraventa de bien ajeno es un contrato de compraventa común, esto es, aquél mediante el cual el vendedor se obliga a transferir un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, con la única singularidad que el bien objeto de

la prestación a cargo del vendedor le pertenece en propiedad a otra persona.

Cuando hablamos de un contrato de compraventa de bien ajeno, estamos haciéndolo precisamente, de un contrato de compraventa y no de una figura similar, parecida o afín. Es un contrato de compraventa común y corriente, siendo su único elemento distintivo –y el que le da el carácter de interés doctrinario- el hecho de que el bien objeto de la prestación del vendedor no le pertenece en propiedad al momento de la celebración del contrato. (Castillo, 2010, p. 721).

Es que conforme a la definición que utiliza Barchi (2011), para la compraventa de bien ajeno “puede ser definida como el contrato de atribución patrimonial (función traslativa) que tiene por objeto un derecho cuya titularidad corresponde a un sujeto distinto del vendedor y donde éste actúa en nombre propio (agere nomine proprio)” (p. 13).

Para De la Puente (1999) de acuerdo con el sistema peruano “debe entenderse por contrato de compraventa de bien ajeno aquel contrato de compraventa común y corriente cuya peculiaridad radica en que recae sobre un bien que el vendedor conoce que es ajeno y el comprador lo ignora” (p. 81)

Precisando dicho autor que el verdadero contrato de compraventa de bien ajeno no se encuentra regulado por los artículos 1537 y 1538 del Código Civil, sino en el artículo 1539 del Código Civil.

Coincidimos con el maestro De La Puente y Lavalle en el sentido que el contrato de compraventa de bien ajeno en estricto es aquél regulado en el artículo 1539 del Código Civil, sin embargo discrepamos de su posición en el sentido que para que se trate ciertamente de tal contrato se requiere que el comprador ignore que el bien no pertenece al vendedor, toda vez que de la propia redacción del artículo 1539 del Código Civil, se puede apreciar que el codificador ha previsto dos situaciones que se pueden presentar en la venta de un

bien ajeno: a) cuando el comprador no conoce que el bien es ajeno, en cuyo caso ésta es rescindible y b) cuando el comprador conoce que el bien es ajeno, en cuyo caso ésta no es rescindible. En ambos supuestos hay venta de bien ajeno, sea que el comprador conozca o no la ajenidad del bien.

En tal sentido, debemos concluir que la compraventa de un bien ajeno es un contrato, mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien del cual no tiene poder de disposición, a favor del comprador, el que desconoce o no, de la ajenidad del bien, a cambio de una contraprestación consistente en el pago del precio.

La configuración del Contrato de compraventa de bien ajeno. De la definición del contrato de compraventa de bien ajeno que hemos efectuado en el numeral que antecede, se destaca como elemento distintivo de éste, el hecho de que el bien objeto de la prestación del vendedor no le pertenece en propiedad al vendedor al momento de la celebración del contrato.

En tal sentido, recalamos que sólo se produce el supuesto de hecho que configura la venta de bien ajeno, cuando el bien que se vende no pertenece al vendedor, sino a un tercero ajeno al contrato, y entre este último y el vendedor no media relación jurídica alguna de la que nazca autorización para que este proceda a la venta.

Dada la relevancia de la ajenidad del bien para que se configure el supuesto del contrato de compraventa de bien ajeno, conviene analizar en que consiste dicha característica.

Señala De La Puente (1991) que tomando en consideración que se entiende por ajeno lo que pertenece a otro y obliga en principio a respetarlo, puede decirse que bien ajeno es el bien, tanto presente como futuro, que no forma parte del patrimonio de una persona.

Por su parte Castillo (2010) sostiene que:

Desde un criterio legal, para establecer cuando un bien se encuentra o no dentro del patrimonio de una persona, se debe verificar si éste pertenece en propiedad al

patrimonio de una persona, de acuerdo a las normas vigentes que, sobre la propiedad, sus modificaciones y modos de transmisión, recogen las leyes de un país. (p. 682)

Es decir que, para el citado autor, la ajenidad del bien significa la no pertenencia en propiedad al patrimonio de una persona, de acuerdo a la normatividad vigente de un país sobre la propiedad, sus modificaciones y modos de transmisión.

La doctrina española considera la ajenidad como falta de pertenencia o no integrante del patrimonio de una persona. Así Díez-Picazo (2010) señala que:

Dado que en nuestro Código Civil [se refiere al Código Civil Español] la compraventa es un contrato generador de obligaciones, no existe ningún inconveniente en que el vendedor se obligue a entregar (o incluso transmitir la propiedad) de *una cosa que no le pertenezca en el momento de la perfección del contrato*. [Cursiva colocada] (p. 60).

Asimismo, Fernández de Villavicencio (1994) indica que:

Plantearse como posibilidad jurídica la venta de cosa ajena puede parecer cuando menos extraño; sin embargo, y a juzgar por la abundante jurisprudencia al respecto, el vender una cosa *que, en su totalidad o sólo en parte, aún no integra nuestro patrimonio* [Cursiva colocada] es un hecho frecuente propiciado incluso por la necesaria fluidez del tráfico (p. 13).

En nuestra opinión, la ajenidad del bien en el ámbito de la compraventa, significa una ausencia o carencia del derecho de propiedad sobre el mismo, es decir, falta de titularidad del derecho de propiedad sobre el bien objeto del contrato de compraventa; debiendo precisarse que la ausencia o carencia de titularidad del derecho de propiedad debe corresponder al momento de la celebración del contrato.

Definida ya en que consiste la ajenidad del bien, conviene ahora analizar si para que se configure la compraventa de bien ajeno, se requiere además el desconocimiento de la ajenidad por parte del comprador y un plazo para que el vendedor logre que el bien deje de ser ajeno, conforme lo sostiene Manuel de la Puente y Lavalle.

En efecto, el destacado jurista De la Puente (1991) al comentar el artículo 1539 del Código Civil, señala lo siguiente:

Este artículo ha merecido un agudo comentario de Mosqueira que ha despertado mi más vivo interés. Por ello, me permito hacer algunas reflexiones sobre el mismo, aunque no con la hondura que quisiera, dado el carácter general de este trabajo.

Como se ha visto, mediante el contrato de compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

El bien puede ser propio o ajeno del vendedor, ello no afecta la esencia del contrato.

Lo que sí es substancial es que en la compraventa es el vendedor, y sólo él, quien queda obligado a transferir la propiedad del bien, de tal manera que esa obligación sólo puede ser cumplida por el vendedor, no por un tercero -salvo el caso de la legitimación-.

El vendedor puede revelar u ocultar al comprador que el bien es ajeno.

Si lo revela, ambas partes conocen que el bien es ajeno, dando lugar a la figura contemplada en el artículo 1537 del Código Civil, pues ya se ha visto que este artículo comprende la hipótesis de que el promitente adquiera el bien para transferirlo al promisorio, lo que ocurrirá automáticamente por efecto del artículo 1538. Este es el régimen del Código Civil Peruano y hay que respetarlo.

Si lo oculta, se produce la verdadera venta de bien ajeno, pues sólo el vendedor tiene la certeza de que el bien no le pertenece, estando el comprador en la incertidumbre de que

el bien sea propio o ajeno del vendedor.

Se ha visto que es connatural a la venta de bien ajeno la existencia de un plazo suspensivo inicial, computado a partir de la celebración del contrato, que permita al vendedor adquirir la propiedad del bien para transferirla, a su vez, al comprador.

Si durante el decurso de este plazo el comprador llega a conocer que el bien no pertenece al vendedor, tendrá la certeza, de la que carecía antes, que el vendedor debe adquirir la propiedad del bien de su verdadero dueño para que, vencido el plazo, pueda cumplir su obligación de transferirle dicha propiedad.

La situación del comprador no es igual en uno u otro caso. Si él tiene la incertidumbre respecto a si el bien es propio o ajeno del vendedor, indudablemente preferirá que realmente ocurra lo primero, pues así no existirá inconveniente alguno para que, al vencimiento del plazo, el vendedor le transfiera la propiedad del bien. En cambio, si ocurre lo segundo, corre el riesgo que el vendedor no llegue a adquirir la propiedad del bien y no pueda, por consiguiente, transferírsela.

Cuando el comprador llega a tener la certeza de que el bien no pertenece al vendedor, se ha materializado el riesgo, pues queda en evidencia que el vendedor se encuentra en el albur de adquirir o no la propiedad.

Para paliar el impacto de este riesgo es que el artículo 1539 del Código civil permite al comprador, como alternativa, pedir la rescisión del contrato, con lo cual el comprador quedará liberado de la obligación de pagar el precio.

Refiriéndose al ordenamiento civil italiano dice Luzzato lo siguiente: Bien distinta de las hipótesis hasta ahora consideradas es aquélla del vendedor que ha vendido como cosa propia la ajena, mientras que el comprador ignoraba que la cosa era de otro. A esta hipótesis, en la que siempre se da la ignorancia del comprador, se puede equiparar

aquélla del vendedor que no ha declarado que la cosa es ajena: dada, en efecto, la naturaleza de la venta de cosa individualmente determinada, destinada a transmitir la propiedad al comprador por efecto del solo consentimiento, el vendedor, por el hecho mismo de vender cosa individualmente determinada, ha hecho nacer en el comprador la confianza en una adquisición inmediata de la propiedad del vendedor. En esta hipótesis, pues, el comprador no está obligado a estar en espera del cumplimiento por parte del vendedor, esto es, a esperar que el vendedor le procure la cosa en un plazo prudencial, sino que puede actuar inmediatamente para reclamar la disolución de la relación contractual mediante una acción que el nuevo Código llama de resolución.

Si bien esta opinión de Luzzato no es de exacta aplicación al régimen peruano, pues en éste no existe la adquisición inmediata de la propiedad, pone de manifiesto que la pérdida de la confianza en una transferencia oportuna de la propiedad por parte del vendedor, concede al comprador el derecho de no esperar el cumplimiento por parte del vendedor, sino que puede actuar inmediatamente para pedir la resolución del contrato.

Debe tenerse presente que en el Derecho Italiano la resolución del contrato tiene, en general, efecto retroactivo, de tal manera que la resolución de que habla el artículo 1479 del Código Civil Italiano tiene el mismo efecto que la rescisión de que trata el artículo 1539 del Código Civil Peruano.

Debe tomarse en cuenta que no ocurre aquí un incumplimiento contractual, desde que el vendedor no se encuentra obligado, durante la vigencia del plazo suspensivo, a cumplir su obligación de transferir la propiedad, por lo cual es improcedente la acción de resolución por incumplimiento. (pp. 442-445)

En un trabajo posterior, De la Puente (1999) ratificó su posición respecto del desconocimiento de la ajenidad del bien por parte del comprador y el plazo para que el vendedor logre que el bien deje de ser ajeno, como requisitos para que se configure la compraventa de bien ajeno, sosteniendo lo siguiente:

De acuerdo con el sistema peruano, debe entenderse por contrato de compraventa de bien ajeno aquel contrato de compraventa común y corriente *cuya peculiaridad radica en que recae sobre un bien que el vendedor conoce que es ajeno y el comprador lo ignora* [Cursiva colocada].

El vendedor no debe informar al comprador que el bien es ajeno, pues en tal caso nos encontraríamos en la hipótesis prevista por el artículo 1537 del Código Civil. Tampoco debe indicarle que el bien es propio, pues estaría actuando con dolo, lo cual sería causal de anulación del contrato si es que el engaño hubiera sido tal que sin él el comprador no hubiera celebrado el contrato (artículo 210 del Código Civil).

Como el artículo 1409 del mismo Código permite que la prestación materia de la obligación creada por el contrato verse sobre bienes ajenos, lo que a su vez, constituye el presupuesto para la celebración de contratos de compraventa de bien ajeno, el comprador no debe descartar la posibilidad de que el bien sea ajeno, por lo cual en toda compraventa en que no se manifieste quién es el propietario del bien el comprador se encontrará en la incertidumbre de que el bien sea propio o ajeno del vendedor. Quizá un ejemplo pueda explicar mejor lo anteriormente expresado. Supóngase que “A” se obliga a transferir a “B” la propiedad de determinadas joyas que es de propiedad de “C” por un precio también determinado. Si “A” informa a “B” que la joya pertenece a “C” se habría celebrado el contrato atípico a que se

refiere el artículo 1537 del Código Civil. Si “A” indica a “B” que la Joya es de su propiedad (de “A”), habría usado un engaño que acarrearía la anulación del contrato por dolo. Si “A” dice simplemente que vende la joya a “B”, sin hacer referencia a quién es su propietario, se estaría celebrando un contrato de compraventa de bien ajeno, aunque “B” no supiera a ciencia cierta a quién pertenece la joya vendida.

Esto no quiere decir que “B” no sepa que va a adquirir la propiedad de la joya, pues sí lo sabe porque “A” se ha obligado a ello. Lo único que no sabrá es si “A” es propietario de ella al momento de celebrarse el contrato o si va a adquirir la propiedad por un acto posterior.

Según se ha visto anteriormente, *para que pueda propiamente celebrarse un contrato de compraventa de bien ajeno es indispensable que dicho contrato esté sujeto a un razonable plazo suspensivo inicial que permita al vendedor obtener la propiedad del bien a fin de transferirla al comprador dentro de tal plazo* [Cursiva colocada] (pp. 81-82).

Respecto de la posición asumida por De la Puente y Lavalle, coincidimos con Escobar (1994), en que ésta no puede ser compartida:

Pues el hecho que las partes conozcan la ajenidad del bien no determina, *per se*, que el contrato que se está celebrando sea el regulado por el artículo 1537. Lo que determina la tipología contractual no es el hecho, por demás subjetivo, de que las partes conozcan o no ciertas circunstancias fácticas que rodean el caso. Lo determinante es la estructura del conjunto de atribuciones patrimoniales que cada una de las partes asuma, pues de acuerdo con este dato objetivo, la ley le asigna al contrato un tipo determinado y una regulación propia. (pp. 157-158)

En este sentido, las partes pueden declarar conocer la ajenidad del bien y, no obstante,

ello, querer celebrar un contrato por el cual se obligue a transferirle a otra la propiedad de ese bien. En este caso, sostener que no se ha celebrado una compraventa –obviamente sin eficacia real-, sino otro contrato, distinto al que se quiso y declaró, importaría imponerles a las partes una relación jurídica no querida por ellas. Por lo tanto, para saber ante qué contrato nos encontramos, habrá que estar a lo que las partes declaren celebrar, haciendo la salvedad que el hecho que las partes conozcan la ajenidad del bien no determina, per se, que el contrato celebrado sea el regulado por el artículo 1537 del Código Civil. (Escobar, 1994)

En nuestra opinión para la configuración del contrato de compraventa de bien ajeno no se requiere que el comprador ignore que el bien no pertenece al vendedor, toda vez que de la propia redacción del artículo 1539 del Código Civil, se puede apreciar que el codificador ha previsto dos situaciones que se pueden presentar en la venta de un bien ajeno:

a) cuando el comprador no conoce que el bien es ajeno, en cuyo caso ésta es rescindible y b) cuando el comprador conoce que el bien es ajeno, en cuyo caso ésta no es rescindible. En ambos supuestos hay venta de bien ajeno, sea que el comprador conozca o no la ajenidad del bien.

En tal sentido, el conocimiento de la ajenidad del bien carece de relevancia para la configuración del contrato de bien ajeno; sin embargo, sí es relevante en la configuración de su eficacia, toda vez que como lo hemos precisado anteriormente el artículo 1539 establece que el conocimiento de la ajenidad del bien por parte del comprador determina si dicho contrato es rescindible o no. En ambos casos se configura el contrato de compraventa de bien ajeno según el citado artículo de nuestro Código Civil.

En conclusión, hay contrato de compraventa de bien ajeno cuando el comprador no conoce la ajenidad del bien y hay también contrato de compraventa de bien ajeno cuando el comprador sí conoce la ajenidad del bien. En el primer caso la venta de bien ajeno es

rescindible, mientras que en el segundo no lo es.

De otro lado, en relación a lo que sostiene Manuel de la Puente, en el sentido que el vendedor debe contar necesariamente con un plazo para lograr que el bien deje de ser ajeno, dicha posición también es compartida por Castillo (2010), quien afirma lo siguiente: “En lo que respecta a su opinión, en el sentido que cuando hablamos de venta de bien ajeno, debe estar presente necesariamente el elemento del plazo, consideramos a este criterio como sumamente acertado” (p.728).

No compartimos la opinión de los juristas antes mencionados, toda vez que no existe necesidad de un plazo para que el vendedor del bien ajeno obtenga la propiedad, como requisito necesario para que se configure la compraventa de bien ajeno, no sólo porque el Código Civil no lo exige, sino porque siendo obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de propiedad del bien, conforme así lo establece el artículo 1549 del Código Civil, el comprador que conocía la ajenidad del bien podrá requerir en cualquier momento mediante carta por vía notarial al vendedor, para que consiga la transferencia a su favor, de lo contrario se tendrá por resuelto el contrato de pleno derecho, de acuerdo con la facultad que le confiere el artículo 1429 del Código Civil.

De otro lado, en el supuesto que la compraventa de bien ajeno se hubiera celebrado sin conocimiento del comprador sobre la ajenidad del bien, éste una vez que tome conocimiento de ello podrá solicitar al Juez la rescisión del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1539 del Código Civil.

En cuanto a la afirmación de Manuel de la Puente de que todo contrato de compraventa de bien ajeno se encuentra sometido a un plazo suspensivo inicial, se debe indicar que ello significaría que el contrato no surtiría efecto jurídico alguno mientras se encuentre pendiente dicho plazo, máxime que de conformidad con lo establecido por el artículo 178

del Código Civil, cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente.

Lo antes expuesto significa que mientras se encuentre pendiente el plazo, el vendedor no tendría ninguna obligación que cumplir dirigida a procurar la adquisición en favor del comprador, lo que obviamente afecta el interés del comprador, resultando únicamente favorecido el vendedor, en tanto a éste nada le sucederá sino adquiere la propiedad durante el plazo suspensivo.

En tal sentido, en nuestra opinión carece de utilidad introducir el plazo para el cumplimiento o un plazo suspensivo inicial en el contrato de compraventa de bien ajeno.

2.10 Diferencia entre el contrato de compraventa de bien ajeno con la denominada promesa de venta de bien ajeno que regula el artículo 1537 del Código Civil

Conforme lo hemos señalado en el numeral 2.3.2 del presente capítulo, el artículo 1537 del Código Civil no contempla la compraventa de bien ajeno y requiere para su configuración, que ambas partes contratantes sepan que se trata de un bien ajeno, mientras que, en el contrato de compraventa de bien ajeno, según las normas del Código Civil y conforme a lo expuesto en el numeral 2.3.3.2, el comprador puede conocer o no de la ajenidad del bien.

Señala Escobar (1994) que el *compromiso de obtener que otro adquiera*; lo regula el artículo 1537 y se distingue del contrato de compraventa, pues si dicho artículo contemplara un supuesto de compraventa, no tendría ningún sentido la norma que le sigue. En efecto, el artículo 1538, al establecer que si la parte que se comprometió en los términos del artículo 1537 adquiere la propiedad del bien, quedará obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, indica que sólo con su aplicación

una de las partes – el que se comprometió en los términos del artículo 1537- asume el *status* propio de todo vendedor, por lo que de no aplicarse esta norma, dicho *status* no nacería en cabeza de quien asumió el compromiso de obtener que la otra parte adquiriera. Por consiguiente, si la calidad de vendedor se obtuviere con el artículo 1537, no tendría ningún efecto, y por consiguiente ningún sentido, el artículo 1538.

En caso que el bien vendido sea ajeno y el comprador conozca tal situación, el vendedor, para cumplir con su obligación deberá, obviamente, transferirle la propiedad de ese bien y –para ello – haber logrado previamente que el propietario, al momento de la celebración del contrato con el comprador, se la transfiera, con posterioridad a dicha celebración.

En estos casos, podría caber la equivocada interpretación de asimilar esta figura a la de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, pues aquí el comprador, sabe que la cosa es ajena y que el vendedor, debe transferirle su propiedad.

Advierte Escobar (1994), además, que el artículo 1538 cumple una función tutelar de la parte a la que se le prometió la adquisición del bien. Ello lo grafica con el siguiente ejemplo:

Imagínese que Cayo se hubiese comprometido a obtener que Ticio adquiriera el caballo Urano, de propiedad de Sempronio. Imagínese, además, que Cayo logra adquirir a Urano. ¿Este hecho bastaría para que Ticio se haga propietario del caballo? No. Para que la transferencia de propiedad operase, Cayo tendría que celebrar con Ticio un contrato de compraventa, por ejemplo, y luego tendría que traditarle el animal. Para evitar estas dos operaciones, susceptibles de incumplimiento, el artículo 1538 sustituye a la compraventa, facilitando de esta manera que Ticio pueda satisfacer su interés, pues al ya existir una obligación de transferir la propiedad éste podría, por ejemplo, pedir la entrega forzada del animal. Si el bien fuese inmueble,

mayor aún sería la tutela, pues en aplicación del artículo 949, el bien sería de propiedad de Ticio. (p. 157)

En síntesis, el artículo 1537 no regula contrato de compraventa alguno, sino que contempla un contrato distinto, en virtud del cual una persona se compromete frente a otra a obtener que la propiedad de un bien ingrese a la esfera jurídica de esta última.

Por el contrario, el artículo 1539 sí trata el caso de la venta de bien ajeno en la medida que se refiere expresamente a dicho contrato y establece sus consecuencias.

Coincidimos con Mosqueira en que es importante tomar en cuenta que la obligación del vendedor de bien ajeno será la de *transmitir la propiedad del bien* y no la de *obtener que otro adquiera*. El vendedor deberá transmitir el bien al comprador y dicha transmisión deberá ser verificada por el propio vendedor, es decir deberá personalmente realizar la adquisición derivativa del derecho de propiedad en favor del comprador: la propiedad deberá salir de él (y no de un tercero) e ingresar en el comprador. (Mosqueira, 1987)

2.11 La validez del contrato de compraventa de bien ajeno en nuestro Sistema Jurídico

Antecedentes. Para entender la evolución legislativa respecto de la validez del Contrato de Compraventa de Bien Ajeno, recurriremos a la reseña de los antecedentes del artículo 1539 de nuestro actual Código Civil, que efectúa Castillo (2010). Así el citado autor señala lo siguiente:

Este artículo registra antecedentes en el Proyecto del Código Civil de Manuel Lorenzo de Vidaurre de 1836, cuando en su artículo 12 se señalaba que:

Artículo 12.- “Toda cosa puede ser vendida si el que la vende tiene facultad de venderla. En algunos casos exigen solemnidades particulares”.

En abono de esta norma Vidaurre señalaba lo siguiente: Repitamos las primeras palabras de la Ley “*cosa ajena vendiendo un ome a otro*”. Cosa que se sabe que es

de otro. El dueño puede vindicarla donde la halla. No tiene que esperar un pleito. Dará la información sumarísima de ser suya, del modo que corresponde a su naturaleza mueble e inmueble, y el comprador repetirá contra el vendedor. Si quisiere alguno mover pleito sobre la cosa comprada alegando derecho a ella, ya el asunto era enteramente diverso. La ley de partida venía muy bien. Este es el saneamiento. Mas no se dice esto, se da por hecho que la cosa es ajena. Así pues, que los compradores de la cosa robada, aunque comprasen con todas las calidades antes prevenidas, y de personas capaces de vender, tienen que restituir lo comprado si consta de la prueba incontinenti ser ajena. Esto es conforme con el artículo 1599 del Código Napoleón. Por su parte, el Código civil del Estado Nor-Peruano de la Confederación Perú-Boliviana de 1836 abordaba el tema en el numeral 1017, de texto siguiente:

Artículo 1017.- “Es nula la venta de la cosa ajena, y puede dar lugar a los daños e intereses, aun cuando el comprador ignore que era ajena”.

En tanto el Código Civil de 1852 era muy lacónico al expresar en su artículo 1326 que:

Artículo 1326.- “No hay venta de lo ajeno ni compra de lo propio”. El proyecto de Código Civil de 1890, sí hizo referencia al tema: Artículo 1708.- “Si se vende cosa ajena, el comprador no adquiere dominio sobre ella, sino la posesión la nueva tenencia de que gozaba el vendedor, y puede exigir que se declare la nulidad de la venta, probando que la cosa no es del vendedor. El término para interponer esta demanda, es de treinta días, contados desde que el comprador sepa que la cosa es ajena. El dueño conserva su acción reivindicatoria de la cosa, mientras no la ha perdido por prescripción. Si el comprador ignoraba que la cosa era ajena tiene derecho para exigir del vendedor indemnización de daños y perjuicios, pero sí lo

sabía, no puede pedir más que la devolución del precio, y es responsable de la cosa, daños y perjuicios, en favor del dueño, mancomunadamente con el vendedor”.

En los trabajos iniciales de elaboración del Código Civil que reemplazaría al de 1852, el autor de los Anteproyectos del Libro Quinto, Manuel Augusto Olaechea, sancionaba con nulidad la venta de bien ajeno. Es así como vemos que el Primer y el Segundo Anteproyecto del mencionado Libro Quinto le otorgan el mismo carácter que el Código Civil entonces vigente.

Sin embargo, con posterioridad a la publicación del Segundo Anteproyecto es que surge la idea de legislar sobre el tema de manera distinta. En tal sentido, en el ejemplar de uso personal de Olaechea, este agregó de su puño y letra, inmediatamente después del artículo 394, relativo a la prohibición de la compraventa de herencia futura, el texto que se menciona a continuación, que seguramente tuvo el propósito de integrar un nuevo artículo sin numeración:

La venta de cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, salvo que éste hubiese sabido que la cosa no pertenecía al vendedor. Si el comprador ignoró al tiempo del contrato que la cosa era ajena, puede demandar al vendedor, además de la restitución del precio el pago de los daños y perjuicios a que hubiere lugar.

Este agregado tuvo por objeto la creación de un artículo adicional, pues en el Proyecto de Código Civil de la Comisión Reformadora del 7 de marzo de 1936, ya se incluía una norma relativa a la venta de bien ajeno, el artículo 1383, precepto que repetía casi textualmente la adición del autor del Anteproyecto del Libro Quinto de dicho Código, norma que señalaba, textualmente, lo siguiente: Artículo 1383.- “La venta de la cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, salvo que éste hubiese sabido que la cosa no pertenecía al vendedor. Si el comprador ignoró que la cosa era

ajena, puede demandar al vendedor la restitución del precio y el pago de los daños y perjuicios”.

El tema también fue abordado por el Código Civil de 1936, artículo 1394:

Artículo 1394.- “La venta de la cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, salvo que éste hubiese sabido que la cosa no pertenecía al vendedor. Puede además demandar al vendedor la restitución del precio y el pago de los daños y perjuicios”.

Y ya dentro del proceso de reforma del Código Civil de 1936, por el Anteproyecto de la Comisión Reformadora, elaborado por Manuel de la Puente y Lavalle, del año 1981, en su artículo 13:

Artículo 13.- Si al tiempo de celebrarse la compraventa el comprador ignoraba que el bien o el derecho era ajeno, él puede pedir la resolución del contrato cuando conozca este hecho. Sin embargo, el comprador perderá este derecho de pedir la resolución del contrato si el vendedor hubiera adquirido antes de la demanda de resolución la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho o haya hecho que el comprador adquiriera tal propiedad o título.

Por el Proyecto de la Comisión Reformadora del año 1981, en su artículo 1569:

Artículo 1569.- Si al tiempo de celebrarse la compraventa el comprador ignoraba que el bien o el derecho era ajeno, él puede pedir la resolución del contrato cuando conozca este hecho. Sin embargo, el comprador perderá este derecho de pedir la resolución del contrato si el vendedor hubiera adquirido antes de la demanda de resolución la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho o haya hecho que el comprador adquiriera tal propiedad o título.

Y por el Proyecto de la Comisión Revisora, del año 1984, en el numeral 1502:

Artículo 1502.- La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo

que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda”. (pp. 719 – 721)

Conforme se puede apreciar de la cita antes efectuada, en nuestro país el tema de la venta de bien ajeno ha estado presente en todos los Códigos Civiles que han regido desde su independencia. Así en el primer Código Civil que rigió en nuestro país, durante la Confederación Perú-Boliviana, cuya vigencia fue efímera, esto es, el Código de Santa Cruz de 1836, se establecía en su artículo 1017 que: *es nula la venta de la cosa ajena, y puede dar lugar a los daños e intereses, aun cuando el comprador ignore que era ajena.*

El Código Civil de 1852 recogía, en su artículo 1326, una norma por la cual no se permitía la venta de bienes ajenos. El tenor del citado artículo era el siguiente: *No hay venta de lo ajeno ni compra de lo propio.*

El Código Civil de 1936 reguló la venta de bien ajeno en su artículo 1394, de cuya redacción se puede deducir que, en principio, y como regla general, el contrato de venta de bien ajeno era válido, siendo anulable sólo en el caso en el cual el comprador celebraba el contrato con desconocimiento del carácter ajeno del bien.

De La Puente (1991) advierte que el artículo 1394 del Código Civil de 1936 que establecía que la venta de cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, no guardaba coherencia con el artículo 1383 del mismo Código, según el cual por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el comprador a pagar el precio en dinero, pues señala:

Si el contrato de compraventa en el Código Civil de 1936 tenía carácter obligacional, o sea el comprador no transfería mediante el contrato la propiedad de la cosa al vendedor, sino únicamente se obligaba a hacerlo, no existía inconveniente conceptual alguno para que se obligara a transferir la propiedad de un bien ajeno, desde que

podía cumplir perfectamente esta obligación adquiriendo la cosa de su verdadero dueño y transfiriendo la propiedad de la misma al vendedor. (p. 431)

Código Civil de 1984. De conformidad con lo establecido por el artículo 1409 inciso 2 del Código Civil la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos. Es decir, que el legislador decidió establecer expresamente entre las disposiciones del Código Civil relativas al objeto del contrato en general, que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos.

En tal sentido, con dicha norma se descarta totalmente que pueda considerarse que la compraventa de bien ajeno importa un imposible jurídico. Es que como señala De La Puente (1991) al comentar el artículo 1409, señala:

Para dejar claramente establecido que el carácter obligacional del contrato de compraventa admite la posibilidad de venta de una cosa ajena, el codificador de 1984 decidió, con muy buen criterio, establecer expresamente entre las disposiciones generales de los contratos que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos. (p. 431)

El mismo autor, precisa que el sentido que debe darse a esta disposición es que es lícita la contratación sobre bienes que no pertenecen al obligado a darlos en el momento de la celebración del contrato, siempre y cuando se asuma, como propia, la obligación de hacerlo. (De la Puente, 1991)

Entonces, la compraventa celebrada por quién no es propietario es válida en nuestro ordenamiento jurídico, más aún cuando el legislador no ha supeditado la validez del contrato de compraventa al hecho de que el vendedor tenga la capacidad de disposición o la legitimidad para disponer del bien al momento de celebrar el contrato; lo que en otras palabras significa que la falta de capacidad de disposición o de la legitimidad para disponer del vendedor

no ocasiona la nulidad del contrato de compraventa de bien ajeno.

En efecto, de acuerdo con el artículo 1529 del Código Civil por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, sin exigir que el vendedor tenga la capacidad de disposición o la legitimidad para disponer del bien. Es decir, que el contrato de compraventa en el Perú no transfiere la propiedad de un bien, sino que sólo se limita a crear la obligación de transferir su propiedad.

Ahora bien, el artículo 947 del Código Civil establece que la transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente, mientras que el artículo 949 dispone que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Al respecto, De La Puente (1999) observa que en el contrato de compraventa de bien ajeno surgen dificultades debido al modo en que se transfiere la propiedad del bien. Así indica, que:

En el caso de los bienes muebles no hay dificultad para que se celebre en un momento dado el contrato de compraventa de un bien ajeno y que, dentro de un lapso, que permita al vendedor adquirir la propiedad del bien de su verdadero dueño, efectúe la entrega del bien al comprador, con lo cual habrá quedado perfeccionada la transferencia de la propiedad. Tratándose de bienes inmuebles las cosas no son tan sencillas, pues como el contrato de compraventa crea la obligación de transferir la propiedad, la aplicación del artículo 949 determinará que la propiedad del bien se transfiera al comprador sin solución de continuidad. Como al celebrarse la compraventa el vendedor no es propietario del bien, no podrá transferir esta propiedad

al comprador, frustrándose así la finalidad de la compraventa. (p. 73)

Por ello el autor antes señalado sostiene que, para que funcione el sistema se requiere que el contrato de compraventa esté sujeto a un plazo suspensivo inicial, que permita al vendedor adquirir dentro de tal plazo la propiedad del bien, a fin de que éste deje de ser ajeno, y pueda el vendedor cumplir su obligación dando un bien propio (De la Puente, 1999).

Sin perjuicio de que ya hemos manifestado nuestra posición en el sentido que carece de utilidad introducir el plazo suspensivo inicial a que hace referencia Manuel de la Puente, concordamos con Mosqueira (1987) en que cuando se celebra una venta de bien inmueble ajeno, indica que:

El efecto normal de la obligación del vendedor se producirá: las partes quedarán vinculadas, sin embargo, el “efecto legal” (la sola obligación de enajenar transmite la propiedad) no podrá producirse pues el vendedor al no contar con la propiedad del bien no podrá producir la adquisición derivativa en el comprador, en la medida que nadie puede hacer que otro adquiera un derecho respecto del cual no puede disponer. Por lo tanto, el contrato de compraventa no se verá afectado por el hecho de que el vendedor no cuente con la propiedad del bien, simplemente el efecto transmisivo dado a la obligación del vendedor no se producirá, por lo que la obligación de transmitir –que se cumple por sí misma- no se cumplirá. En este caso, al igual que en el de los bienes muebles, el vendedor podrá adquirir el bien inmueble hasta antes que el comprador decida terminar el contrato, pues adquiriendo antes de que se produzca dicha terminación –sea por la demanda de rescisión o por la resolución- la propiedad pasaría al comprador –pues el efecto transmisivo de la obligación se produciría- y se habría cumplido la obligación. (p. 80)

Por lo expuesto, queda claro que el hecho de que el vendedor no cuente con la

propiedad del bien vendido al momento de celebrar el contrato, no afecta la validez de éste, ni afecta el cumplimiento de su obligación.

Finalmente, el hecho de que el artículo 1539 del Código Civil establezca que la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor, descarta que pueda considerarse la invalidez de dicho contrato. La rescisión deja sin efecto un contrato válido, lo cual confirma que la capacidad para disponer no es requisito de validez sino de eficacia.

2.12 *Los efectos de la compraventa de bien ajeno*

- **Los efectos entre las partes contratantes y en relación al propietario del bien.** Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles, conforme así lo establece el artículo 1363 del Código Civil.

Como sostiene el profesor Diez-Picazo (2007):

Si el contrato se considera como una manifestación de la autonomía privada, en orden a la reglamentación de los propios intereses, resulta claro que dicha reglamentación ha de afectar, en línea de principio, tan sólo a la esfera jurídica de sus autores, porque sólo respecto de ellos por hipótesis la autonomía existe. De aquí se ha deducido la idea de que *todo contrato limita su eficacia a la esfera de las partes que lo han celebrado y que, en cambio, no produce ningún efecto respecto de terceros.* (p. 521)

Cabe señalar, que:

El principio de la falta de eficacia del contrato respecto de los terceros o de la limitación de la eficacia del contrato al círculo de las partes que lo han realizado posee un claro fundamento. El contrato es un acto de ejercicio de un poder de autonomía privada y la autonomía privada consiste en la posibilidad de citar la ley – el precepto-

por el cual se ha de regir la propia esfera jurídica. Un contrato con una eficacia en la esfera jurídica de terceras personas no sería un acto de autonomía, sino que constituiría una invasión de la esfera jurídica ajena (Diez-Picazo, 2007, p. 526).

En tal sentido, el contrato de compraventa de bien ajeno es plenamente eficaz entre las partes, pero no produce efecto sobre el verdadero propietario, debiendo aclarar que no se trata de que el contrato sea nulo para él y válido para las partes, como erróneamente ha señalado la Corte Suprema de la República en la sentencia de Casación N° 226- 2011-LA LIBERTAD, pues una idea como esta no puede sostenerse conforme a nuestro Código Civil. Lo que si puede suceder es que un contrato sea eficaz para una persona, pero ineficaz para otra, como sucede por ejemplo en la denominada acción pauliana en la que a través de su ejercicio el acreedor busca que se declare ineficaz respecto de él, el acto realizado por su deudor. Esa ineficacia únicamente opera respecto del acreedor, conforme así lo dispone el artículo 195 del Código Civil.

Artículo 195.- *El acreedor, aunque el crédito esté sujeto a condición o a plazo, puede pedir que se declaren ineficaces respecto de él, los actos gratuitos del deudor por los que renuncie a derechos o con los que disminuya su patrimonio conocido y perjudiquen el cobro del crédito (...).*

En tal sentido, las situaciones jurídicas derivadas de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, no recaen en la esfera jurídica del verdadero propietario. Dicho contrato no lo vincula de ninguna manera, toda vez que nadie puede sufrir la alteración de su esfera jurídica en virtud de un contrato en el que no ha intervenido. El verdadero propietario no experimenta los efectos del contrato de compraventa de bien ajeno. Para él, tal contrato resulta *res inter alios acta* (cosa realizada entre otros), es decir, absolutamente ineficaz.

La rescisión de la compraventa de bien ajeno. Al respecto Torres (2007) señala que “la rescisión es el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes, que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones inicuas.” (p. 1)

De conformidad con lo establecido por el artículo 1370 del Código Civil, la rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.

En tal sentido, la rescisión es un supuesto de ineficacia y no de invalidez. Siendo ello así, un negocio que se pueda rescindir debe ser, en primer término, válido, pero en caso de solicitar su rescisión, devendrá en ineficaz.

Como señala De la Puente y Lavalle, entre las teorías de la invalidez y de la ineficacia el Código se pronuncia por esta última, o sea que se considera que el contrato se celebró válidamente, pero que por razón de la rescisión queda sin efecto, o sea es ineficaz. El contrato rescindido deja de dar lugar, por lo tanto, a la creación (regulación, modificación o extinción) de la relación jurídica patrimonial, pero se reconoce su validez. (De la Puente, 1991).

Ahora bien, como ya lo hemos mencionado a lo largo del presente trabajo de investigación, tratándose del contrato de compraventa de bien ajeno, el Código Civil en el artículo 1539 ha establecido la posibilidad de que el comprador que desconocía la ajenidad del bien, pueda interponer la acción de rescisión del contrato cuando llegue a enterarse de que el bien es ajeno.

Es menester precisar, que la rescisión que prevé el citado artículo es una acción orientada a dejar sin efecto el contrato de compraventa de bien ajeno válidamente celebrado, cuya justificación como señala Mosqueira Medina, parte de considerar que en este contrato

el comprador es el perjudicado en la medida que el vendedor no es propietario del bien y existe alguna dificultad para que cumpla con su obligación. Por lo tanto, el perjuicio visto por el legislador en la venta de bien ajeno – cuando el comprador desconoce el carácter ajeno del bien al celebrar el contrato – y sufrido por el comprador, consistiría en que éste desconoce que el vendedor no es propietario y por tanto existe cierta inseguridad respecto a la posibilidad de que el vendedor llegue a cumplir con su obligación de transmitir la propiedad (Mosqueira, 1987).

La misma explicación de Mosqueira Medina antes expuesta, justifica la imposibilidad de interponer la acción rescisoria cuando el comprador conoce desde la celebración del contrato el carácter ajeno del bien, así como en el caso en que el vendedor adquiera el bien antes de que se le cite con la demanda de rescisión. En el primer caso el perjuicio no existe pues el comprador conoce que el bien es ajeno y en segundo caso el perjuicio desaparece pues el comprador llega a ser propietario del bien.

Conviene precisar, que según lo dispuesto por el artículo 1372 del Código Civil, la rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato, lo que significa que, si no se inicia el proceso judicial respectivo, el contrato sigue produciendo sus efectos negociales con normalidad.

2.13 *Mecanismos de protección del verdadero propietario frente a una compraventa de bien ajeno*

Conforme ya lo hemos afirmado, el contrato de compraventa de bien ajeno no puede surtir efecto alguno con relación al verdadero propietario por no haber intervenido en el mismo; sin embargo, dicho contrato podría significar una amenaza de lesión al derecho de propiedad del verdadero dueño.

En efecto, podría darse el caso por ejemplo que Juan (vendedor no propietario) le

vende a Luis (comprador) un bien de propiedad de Oscar (verdadero propietario). Luego Luis requiere mediante carta notarial a Oscar, quien se encuentra en posesión del inmueble, para que le entregue el bien alegando ser el nuevo dueño en virtud del contrato de compraventa celebrado con Juan. ¿En dicho caso, qué mecanismo de tutela de su derecho de propiedad podría emplear Oscar?

Recurramos a un caso más extremo, si Luis decide interponer una demanda de Desalojo por ocupación precaria o de reivindicación contra Oscar para obtener la restitución del inmueble, alegando ser el nuevo dueño en virtud del contrato de compraventa celebrado con Juan, ¿Qué mecanismo de tutela puede emplear Oscar?

Como es lógico, se tratará de un mecanismo que se dirigirá contra el contrato de compraventa de bien ajeno. Para encontrar ese mecanismo debemos recurrir en principio a lo que se señala en la exposición de motivos del Código Civil:

En lo que respecta al verdadero propietario o *verus dominus*, no siendo parte en el contrato, este no recae en su órbita jurídica, y, por consiguiente, *no le es oponible* [cursiva colocada]. El contrato es *res inter alios acta*, esto es, solo produce efectos entre las partes que lo celebran, o sea, en las esferas jurídicas del comprador y vendedor, pero no afecta al verdadero propietario, quien por no haber intervenido en el contrato no ha prestado su consentimiento ni ha contraído obligación alguna. (Exposición de Motivos Oficial del Código Civil”, en El Peruano, 14 de enero de 1989, p. 12).

Lo antes expuesto, no hace más que ratificar lo que ya se ha manifestado anteriormente, esto es, que el contrato de compraventa de bien ajeno resulta INEFICAZ, esto es, improductivo de efectos o inoponible respecto del *verus dominus*. En tal sentido, el mecanismo de protección del propietario frente a un contrato de compraventa de un bien

ajeno, no es la nulidad como erróneamente se ha venido determinando en la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema, sino más bien la Declaración de Ineficacia, la cual goza de regulación propia en nuestra normativa para los actos fraudulentos que realiza el deudor en perjuicio de su acreedor (artículo 195 del Código Civil) y para los actos celebrados por el representante o falso representante, a que se refiere el artículo 161 del Código Civil.

Al igual que en los mencionados supuestos en los que el Código Civil sí sanciona expresamente con la ineficacia, esto es con la inoponibilidad de los actos realizados por el deudor frente al acreedor (art. 195) y con la inoponibilidad de los actos realizados por el representante frente al representado (art. 161); en el caso del propietario del bien materia del contrato de compraventa de bien ajeno, se puede aplicar por analogía dicho remedio, en cuyo caso la declaración de Ineficacia tendrá como efecto, que se declare inoponible frente a éste dicho contrato. Cabe señalar, que la acción de Ineficacia podrá ser planteada por el propietario tanto en el supuesto que mantenga la posesión del bien materia del contrato de bien ajeno, como que no la tenga. En el primer supuesto, dicha acción tendrá como consecuencia práctica que se declare que el contrato en mención es inoponible para el verdadero titular, esto es, que la titularidad permanece incólume e inatacable. En el segundo supuesto, se deberá plantear dicha acción como pretensión principal para obtener la declaración judicial de inoponibilidad del contrato de compra venta de un bien que es de su propiedad y en el que ésta no ha intervenido, pero además se deberá plantear la reivindicación como pretensión accesoria, a fin de obtener la restitución del bien.

III. MÉTODO

3.1 Tipo de investigación

Se trata de un diseño de investigación NO EXPERIMENTAL o también llamado CUALITATIVO, razón por la cual no hay manipulación de alguna variable.

Según Carrasco (2013) las investigaciones pueden ser no experimentales porque su variable carece de manipulación intencional, y no posee un grupo de control, ni mucho menos experimental. Analizan y estudian los hechos y fenómenos de la realidad después de su ocurrencia.

El tipo de investigación, según su orientación es APLICADA, toda vez que se utilizó los conocimientos ya existentes que han sido materia de antecedentes, y los adquiridos por mi experiencia en calidad de Juez Superior, cuya función está permanentemente relacionada con el tema de investigación, la misma que depende de los resultados, que busquen dar una solución al problema planteado.

El nivel de investigación utilizado, es DESCRIPTIVA – ANALÍTICA, porque no sólo describe la problemática que actualmente atraviesa la figura en estudio, detallando los criterios de interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno; sino que, además analizamos desde un estudio histórico, doctrinario y jurisprudencial las razones por las que la figura de la compraventa de bien ajeno es válida en el ordenamiento jurídico peruano, que la solución a las controversias planteadas respecto de dicha figura, que se vienen dando por parte de la máxima instancia del Poder Judicial, no es la apropiada y colisiona con las normas del Código Civil que regulan en estricto dicha figura contractual y, que el problema y confusión respecto del contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil ha sido generado por la errónea redacción de los artículos 1537 y 1538.

Los métodos que han sido utilizados y aplicados en la presente investigación son los siguientes: deductivo, inductivo, analítico, descriptivo, sintético, hermenéutico, exegético, sistemático, histórico- jurídico, y el Derecho Comparado. La investigación describe y analiza los criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema, para determinar si es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno.

3.2 Población y muestra

- Población

Según Hernández et al. (2010), la población es un conjunto de personas, cosas o animales; los cuales guardan similitudes, semejanzas o coinciden en más de una característica, dependiendo del tipo de investigación que se le quiera dar.

Debemos entender que la población, viene a ser un grupo determinado o indeterminado de personas, cosas o elementos que serán objeto de estudio, de las cuales se validaran las hipótesis y conclusiones planteadas; en una tesis de derecho, como la presente, y cuyo diseño es cualitativo, se centrara como delimitación espacial el Poder Judicial, específicamente la Corte Suprema.

Teniendo en cuenta el diseño y tipo de investigación, no se va a cuantificar, sino, se va a utilizar una población determinada sobre el tema de investigación. Por lo cual, nos propusimos tener como eje de análisis las casaciones producidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, teniendo como delimitación temporal desde el año 2000 hasta el 2018, para poder a partir de ella identificar los principales criterios jurisprudenciales que han tomado los jueces supremos para resolver los casos sobre el contrato de compraventa de bien ajeno.

- Muestra

La muestra no probabilística, la cual define Carrasco (2013), tipo de muestra la cual no todos los elementos de la población tienen la probabilidad de ser elegidos para formar parte de la muestra.

La muestra, viene a ser un grupo determinado, del conglomerado de la población, que causó cierta representatividad, de un conjunto mayor.

Se tuvo como unidad muestral a 04 criterios jurisprudenciales de las casaciones producidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, referida a la compraventa de bien ajeno, correspondiente al periodo 2000 al 2018.

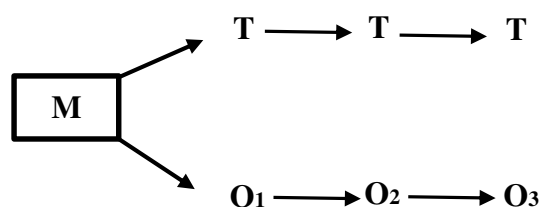
El muestreo será por convención no probabilístico.

Según Hernández et al. (2010), las muestras se categorizan en dos tipos de muestreo, las muestras no probabilísticas. De acuerdo a los tipos de muestreo mencionados, la presente investigación pertenece al tipo de Muestreo No Probabilístico. Ya que no todos los elementos se basarán como Muestra (Población Indeterminada y Finita).

El diseño de contrastación que se utilizó es el diseño descriptivo longitudinal.

Figura 1

Diseño de contrastación



Dónde:

M: Representa la muestra (Criterios jurisprudenciales de las Casaciones de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República)

celebrados por las partes no llegan a producir ninguno de los efectos jurídicos buscados, o habiendo producido todos sus efectos jurídicos inicialmente, desaparecen los mismos por una causa o evento posterior a su celebración”.	Jurisprudencia	Invalidez del Acto Jurídico. Ineficacia del Acto Jurídico. Validez del Acto Jurídico.
(Lohmann, 1986, p. 282)		Casación N° 1332-2009- Cajamarca. Casación N° 443-2014- Lima. Casación N° 3098-2011- Lima. Casación N° 1904-2016- Cusco.
La doctrina que venimos siguiendo ha definido a la invalidez en dos niveles: una ontológica y una finalista. Así. Lógicamente la invalidez constituye “una calificación negativa del fenómeno negocial, tal y como se deduce del hecho de que comúnmente se hable de negocio invalido (ella, entonces no puede ser separad de este)”; mientras que “desde el punto de vista del fin, esta calificación constituye una sanción contra la actividad negocial de los		

particulares: una sanción que tiene como fin garantizar la observancia de las normas reguladoras, y que, por su conformación, cumple perfectamente dicha tarea” (Scognamiglio, 2004, p. 473)

Nota: Tabla de operacionalización de las variables

3.4 Instrumentos

La técnica constituye el conjunto de reglas y pautas que guían las actividades que realizan los investigadores en cada una de las etapas de la investigación científica. Las técnicas como herramientas procedimentales y estratégicas suponen un previo conocimiento en cuanto a su utilidad y aplicación, de tal manera que seleccionarlas y elegir las resulte una tarea fácil para el investigador. (Carrasco, 2013)

En la presente investigación se utilizó la siguiente técnica: el análisis documental, tanto físicos como virtuales (libros, revistas indexadas, leyes y casaciones), realizada a la muestra determinada en el punto anterior.

Los instrumentos utilizados fueron:

- a) **Fichas bibliográficas:** las cuales nos han ayudado a resumir los datos más importantes de los textos lo que nos permitió identificar y seleccionar los artículos de investigación más útiles para nuestro trabajo.
- b) **Fichaje de resumen:** nos permitieron rescatar las ideas más importantes de los autores, posibles sumarios y conceptos utilizados en la investigación.
- c) **Ficha de análisis y contenido de documentos:** con ayuda de ellas, pudimos

recolectar ideas y añadir conclusiones a lo preestablecido por los expertos en cada tema que seleccionamos. Asimismo, extrajimos y analizamos los criterios jurisprudenciales de las casaciones de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, correspondiente al periodo 2000-2018.

3.5 Procedimientos

La primera fase fue la de gabinete donde inicialmente, se revisó la bibliografía necesaria relacionada a la investigación, así como investigaciones anteriores, libros, leyes, respecto del tema, etc. Se basó en la revisión documental y su debido tratamiento, a fin de seleccionar la información importante.

La metodología que se utilizó fue el análisis tanto de doctrina como de la legislación comparada: Francia, Italia y Portugal, con respecto a Europa, por ser estos los más representativos en cuanto a las distintas posiciones que se pueden tomar respecto a la figura de la compra venta de bien ajeno. También se incluyó la regulación legislativa en Latinoamérica sólo la de Argentina, ya que es en este país donde se ha dado un mayor debate de esta figura en estudio, y de la cual nuestros tribunales de justicia han optado en forma mayoritaria. Se tratará de una investigación documental, si bien con tintes típicos de la investigación descriptiva - analítica.

En la segunda fase de campo se trató la categorización de información, a fin de agrupar los datos obtenidos y encontrados. Por lo que se realizó el análisis de los datos solicitados en la etapa de gabinete, ya que, una vez recabada esta información, se utilizarán los elementos que a nuestro parecer resultan valiosos para poder sistematizar y clasificar los criterios jurisprudenciales frente a la resolución de casos sobre compra de bien ajeno. Por lo cual, nos propusimos tener como eje de análisis las casaciones producidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, teniendo

como delimitación temporal desde el año 2000 hasta la actualidad, para poder a partir de ella identificar los principales criterios que han tomado los jueces supremos para resolver los casos sobre el contrato de compraventa de bien ajeno.

3.6 Análisis de datos

Luego del análisis de los datos y haber concluido con la clasificación de criterios jurisprudenciales que han tomado los jueces supremos para resolver los casos sobre el contrato de compraventa de bien ajeno. Confirmada dicha información obtenida, se procedió a realizar una interpretación, conforme a otras investigaciones realizadas, similares a la realizada.

La interpretación, se fundamentó con la verificación de la información desarrollada, la cual confirmó las hipótesis planteadas; constituyendo un aporte determinado al conocimiento jurídico.

3.7 Consideraciones éticas

Tabla 2

Consideraciones éticas

Criterio	Características éticas de cada criterio
Ambiente	Se cuidó el medioambiente en la recolección de datos (material documental) y contribución al presupuesto estatal.

Confidencialidad	Se protegió la identidad de las personas que brindan información, las partes intervinientes en la jurisprudencia de la Corte Suprema y sobre quienes recae la función jurisdiccional.
Objetividad	La recolección y obtención de información fue de carácter técnico y profesional.
Originalidad	Se evitó el plagio, por lo que se utilizó la fuente bibliográfica adecuada con el respectivo parafraseo.
Veracidad	La información brindada fue veraz, o verdadera, cuidando el criterio de confidencialidad.

Nota: Tabla de consideraciones éticas

IV.RESULTADOS

Esta sección investigativa denominada contrastación, está referida a verificar nuestra hipótesis planteada. Esta parte ha sido desarrollada teniendo en cuenta los datos obtenidos del análisis documental específicamente de la jurisprudencia (casaciones producidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República) y la doctrina en materia civil, referida a la compraventa de bien ajeno, que es la muestra, aplicando los métodos: deductivo, inductivo, analítico, descriptivo, sintético, hermenéutico, exegético, sistemático, histórico-jurídico, y el Derecho Comparado.

En la presente investigación, para valorar nuestra hipótesis se ha tenido en cuenta los valores de las variables estudiadas, por ello debemos indicar que al no ser una investigación cuantitativa no puede operacionarse con exactitud numérica o estadística, sin embargo, a partir del análisis de la doctrina, legislación y jurisprudencia, se ha podido verificar nuestra hipótesis de trabajo.

La hipótesis de trabajo ha sido elaborada teniendo en cuenta que es de tipo longitudinal es decir se puede determinar con una sola variable,

Resultado N° 01:

Criterios de Interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno.

Después de haber revisado y analizado la unidad muestral de la presente investigación respecto de los criterios jurisprudenciales de interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno, hemos agrupado y sistematizado en 04 criterios bien definidos, los cuales los presentamos a continuación:

Tabla 3

Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario

Año	Casación	Criterio jurisprudencial
2005	Casación N° 2343- 2005- Lima	“Que los artículos 1537, 1539 y 1541 del Código Sustantivo, sólo resultan pertinentes, para regular las relaciones jurídicas entre el comprador y vendedor de la cosa ajena, pero no están referidos al verdadero propietario no vendedor; que el verdadero propietario del inmueble, que no ha intervenido en la compraventa y que sin su consentimiento ni autorización se ha vendido el inmueble, tiene como argumento de defensa la nulidad del acto jurídico, de acuerdo al artículo 219 del Código Civil, pues, dicha norma exige que en el contrato de compraventa se encuentre la manifestación de voluntad del propietario del inmueble, y no la voluntad del vendedor no propietario...”

Fuente: Elaboración propia

Interpretación:

En la citada casación N° 2343-2005-Lima, la Corte Suprema tiene como criterio que, la ausencia de consentimiento que determina la nulidad del contrato de compraventa, no es de quienes intervienen en el mismo (comprador y vendedor no propietario en el momento de celebración del contrato), sino de quien no ha intervenido y, que en opinión del Tribunal Supremo debió haber prestado su consentimiento (propietario del bien materia de

compraventa).

Tabla 4

Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un objeto jurídicamente imposible

Año	Casación	Criterio jurisprudencial
2009	Casación N° 1332-2009-Cajamarca	“Segundo: ... que en el caso de autos la controversia surgida versa sobre la nulidad del contrato de compraventa contenido en la escritura pública del primero de octubre de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre doña Filomena Rodríguez Terrones (vendedora) y los hermanos Salvador Cárdenas (compradores). En esa medida, en la sentencia de vista tras acreditarse probatoriamente que la vendedora no ostentaba la propiedad del predio, se determinó que no podía transferirlo, por lo que el objeto de ese acto jurídico contenía un imposible jurídico, configurándose la causal de nulidad contenida en el inciso 3 del artículo 219 del código Civil; siendo así, se advierte que se aplicó correctamente el artículo 923 del Código Civil, por cuanto esta norma establece la potestad del propietario del bien de transferirlo, potestad que no puede ejercer un tercero que no detenta la titularidad sobre el bien. Por otro lado, no resultan aplicables al caso de autos las normas sobre el compromiso de venta sobre bien ajeno, ya que conforme al artículo 1537 del Código Civil en este contrato una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, supuesto que

no se verifica en el caso de autos, donde los compradores celebran el contrato con la convicción que la vendedora es la propietaria del predio materia de venta. Es de acotarse, que las obligaciones sobre bienes ajenos a los que se refiere el inciso 2 del artículo 1409 del Código Civil, se interpretan conjuntamente con el artículo 1537 del mismo cuerpo normativo, en el sentido que una de las partes se compromete a obtener la propiedad sobre bienes ajenos para luego transferirlos a la otra, resultandos inaplicables las citadas normas al caso de autos por las razones antes mencionadas”.

2014 Casación N° “14. En ese sentido cabe recordar que, si bien nuestro ordenamiento
443-2014-
Lima
jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, solo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, per se, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos dependiendo de determinadas circunstancias. Así, no será lo mismo la compraventa de bien ajeno celebrada por un vendedor en nombre ajeno, con la compra venta de bien ajeno celebrada por el vendedor en nombre propio; toda vez que en el primer caso se podrían dar hasta tres escenarios: i) Que el vendedor cuente con el poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación (falsus procurador); mientras que en el segundo caso se pueden presentar

dos supuestos: i) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, ii) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar que efectos generan este tipo de actos jurídicos.

15. Cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno, estamos ante un acto jurídico válido, ya que en este caso el vendedor solo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador. En cambio, cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno, ya sea porque en el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), estamos ante un acto jurídico inválido.

“16. Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia; sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219 inciso tres del Código Civil); ii) El fin es ilícito (artículo 219 inciso cuatro del Código Civil); o, iii) Es contrario a las leyes que interesan al

orden público o a las buenas costumbres (artículo 219 inciso 8 del Código Civil). Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo ciento noventa y siete inciso cuatro de Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aun cuando el artículo mil cuatrocientos nueve del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario [entiéndase comprador] tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula (...)

17. Estando a lo señalado precedentemente, la cuestión controvertida para ser dilucidada es si la parte demandada conocía que el bien inmueble que adquirió mediante escritura pública del once de mayo de mil novecientos noventa y nueve era un bien que no le pertenecía a la vendedora (bien ajeno). Para este efecto, es necesario verificar si la demandada conocía la sentencia que declaró fundada la demanda de retracto a favor de Donato Amador Chauca Gonzales, quien le antecede en el tracto sucesivo a la demandante.

(...)

20. En consecuencia, en atención a los considerandos precedentes y advirtiéndose que en la Escritura Pública de fecha once de mayo del dos mil nueve, la parte vendedora vende como propio un bien ajeno (sin comprometerse a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador) y que dicha circunstancia era conocida por la compradora demandada, en virtud al principio de publicidad registral consagrado en el artículo dos mil doce del Código Civil, el acto jurídico contenido en la referida Escritura Pública deviene en nulo, por contener un objeto jurídicamente imposible...”.

Fuente: Elaboración propia

Interpretación:

En la presente tabla se tiene que la Casación N° 1332-2009- Cajamarca y la Casación

Nº 443-2014-Lima, sostienen el criterio que, la venta de un bien como propio de parte de quien no ostenta la calidad de propietario, constituye un acto jurídico nulo por contener un objeto jurídicamente imposible, incurriéndose en la causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 3 del Código Civil.

Tabla 5

Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un fin ilícito

Año	Casación	Criterio jurisprudencial
2005	Casación Nº 745-2005-Arequipa	“Séptimo: Que, en tal sentido, las instancias de mérito han establecido como una conclusión fáctica de sus decisiones que la propietaria del predio sublitis es la demandante, por lo que la Municipalidad emplazada carecía de habilitación jurídica para disponer de él, motivo por el cual al haberlo adjudicado a favor de la recurrente mediante el acto jurídico contenido en la escritura pública materia de nulidad se ha configurado la transferencia de un bien ajeno como propio a sabiendas de los contratantes, un acto no sólo atentatorio contra la moral y buenas costumbres sino que además entraña un ilícito penal previsto y sancionado por el artículo 196 del Código Penal como conducta antijurídica.”
2006	Casación Nº 1657-2006-Lima	“Cuarto: El contrato de compra venta, por su naturaleza consensual, se forma por el acuerdo en la cosa y en el precio, pues como prescribe el artículo 1529 del Código Civil, por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. Es posible que el objeto de un contrato de compra venta sea un bien que no se

encuentra en la propiedad del vendedor, un bien ajeno, siempre y cuando el comprador conozca esa situación, lo que conlleva la obligación del vendedor de adquirir dicha cosa para transferirla al comprador. Es diferente cuando se vende como propio lo que es ajeno, pues en ese caso se incurre en la figura penal denominada “est e lion a to”, prevista y penada en el artículo 197 inciso 4º del Código Penal, y un ilícito penal, no puede al mismo tiempo ser lícito civil.”

2011 Casación N° “Sexto. - (....) Ello porque, volvemos a repetir, la venta de un bien ajeno está prevista como un ilícito sancionado por la ley penal y sólo se concibe su existencia en el ámbito civil bajo especiales características y particularidades que deben ser analizadas en cada caso concreto, pero la regulación de esta figura jurídica en el Código Civil no puede ser esgrimida como una autorización abierta que permita a los magistrados convalidar la vigencia de actos jurídicos afectados de nulidad intrínseca.” (El subrayado es nuestro)

226-2011-La Libertad

2011 Casación N° “Décimo.- Que, en relación a la venta de bien ajeno conviene hacer presente que conforme ha sostenido esta Sala Suprema en reiteradas ocasiones en la denominada venta de bien ajeno deben distinguirse claramente dos situaciones específicas: a) cuando el vendedor hace presente que se trata de cosa ajena lo que es lícito e importa la obligación del vendedor de procurar la transferencia del bien a favor del comprador como prescribe el artículo 1537 del

Código Civil concordante con el artículo 1409 inciso 2 del mencionado Código; y, b) cuando se vende como propio lo que es ajeno en este último caso el acto no puede reputarse válido y eficaz puesto que nadie puede disponer sobre mayor derecho del que realmente tiene además porque la venta de bien ajeno está tipificada como delito perseguible de oficio en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal por tanto en este último caso estamos ante un acto o negocio jurídico con causa ilícita por ser contrario a las normas que interesan al orden público”.

- 2015** Casación N° “Décimo Primero: Por consiguiente, el acto jurídico celebrado es
2444-2015- uno que contiene un fin ilícito, esto es, contrario al ordenamiento
Lima jurídico y con el cual se pretendía despojar de sus bienes a los demandantes, a sabiendas que los datos que se encontraban en el Registro Público no se compadecían con la realidad. Así las cosas, las partes no pueden estar beneficiadas con el artículo 2014 del código civil, pues dicho enunciado normativo exige la existencia de buena fe, que aquí no aparece.”
- 2016** Casación N° “UNDÉCIMO. - Con respecto a las normas materiales, se ha
1904-2016- denunciado **infracción normativa de los artículos 1409, numeral
Cusco 2, 1582 y 2013 del Código Civil** arguyéndose que se asume que el acto jurídico de uno de agosto de dos mil ocho, incurre en causal de nulidad por imposibilidad jurídica y física, al disponer de un bien que ya no le pertenecía, vulnerando el artículo 1409.2 del Código Civil. Sin embargo, señala el recurrente, no se ha tenido en cuenta
-

que, conforme lo prescribe el artículo 1539 del mismo cuerpo legal, si el comprador no conociera el carácter ajeno del bien objeto del contrato, la consecuencia será la rescisión y no la invalidez del contrato. Agrega que el inmueble se vendió bajo el principio de legitimación registral.

(...). Sin embargo, a pesar de las diferentes opiniones que hoy existen, este Tribunal Supremo considera que, sobre el formalismo de las normas, lo que queda claro es que quien demanda se hace una sola pregunta: ¿puede un tercero que no está facultado, vender mi propiedad al extremo de que se me pueda quitar esta? Al hacerse esta interrogante poco le importa al ciudadano saber si se trata de un tema de ineficacia o nulidad, lo que desea es no perder lo suyo y para eso recurre al técnico en Derecho, quien le informa las posibilidades del caso y plantea la demanda, encontrándose con disparidad de criterios judiciales, incluso en las propias Salas Civiles de la Corte Suprema”.

DUODÉCIMO. - Así las cosas, este Tribunal Supremo estima que mientras no se uniformice la jurisprudencia, es posible aceptar criterios hermenéuticos que pongan fin al conflicto dentro de términos de justicia. Una de esas interpretaciones posibles es la que estima que se está ante fin ilícito al vincular dicho acto al estelionato, esto es a la expresa vulneración del ordenamiento jurídico. En tal sentido no se ha infringido norma alguna en la sentencia impugnada, más aún cuando se invoca el artículo 1539

del Código Civil erróneamente, pues la rescisión que allí se prescribe corresponde utilizarla al comprador y no al vendedor del bien, como acontece en el presente caso, y que no puede la parte que a sabiendas ha vendido el bien anteriormente, amparar su comportamiento en el principio de legitimación registral que el mismo pretende evadir”.

Fuente: Elaboración propia

Interpretación:

En las casaciones: N° 745-2005-Arequipa, N° 1657-2006-Lima, N° 226- 2011-La Libertad, N° 3098-2011-Lima, N° 2444-2015-Lima, y N° 1904-2016-Cusco el criterio de la Corte Suprema, ha considerado que la venta de un bien ajeno como propio constituye un acto ilícito tipificado como delito en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal, por lo que la celebración de un contrato de compraventa en dichas circunstancias sería nulo por la causal de fin ilícito.

Tabla 6

Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por ser contrario a norma de orden público

Año	Casación	Criterio jurisprudencial
2005	Casación	“Con respecto a la validez de la venta de bienes ajenos y la posición
	N° 1709-	que asume nuestro sistema jurídico sobre el particular, es preciso
	2005-	dejar claramente establecido que en el tráfico jurídico de bienes
	Huánuco	pueden presentarse dos situaciones distintas: a) Que a la
		celebración del contrato vendedor y comprador conocen que el bien
		objeto de la venta es ajeno, en cuyo caso la venta es válida, en tanto

implica la obligación del vendedor de procurar que el bien sea adquirido por el comprador, conforme lo prescribe el artículo 1537° del Código Civil vigente, concordante con el inciso 2 del artículo 1409° del mismo cuerpo de leyes; y b) Que el vendedor venda como propio, un bien que es ajeno, en cuyo caso la venta no puede ser válida, y por el contrario incurre en nulidad virtual, ya que, si bien este acto jurídico no está específicamente sancionado con nulidad, la conducta del vendedor sí tipifica como delito previsto y penado en el artículo 197° inciso 4 del Código Penal vigente, por tanto se trata de un acto nulo por ser contrario al orden público”.

2015	Casación	“Décimo cuarto. [...] [Aún] cuando es cierto que nuestro Código
N°	4263-	Civil permite contratar sobre bienes ajenos, ello no implica que se
2015-	San	validen actos jurídicos, como el ahora cuestionado, en el que se ha
Martín		acreditado que las partes actuaron aprovechando la existencia de
		una titularidad registral afectada por vicios de ilegalidad que ambas
		conocían, con el propósito de disponer ilícitamente de un inmueble;
		circunstancia que resulta claramente contraria al orden público y
		las buenas costumbres y, por tanto subsumible en el supuesto de
		nulidad previsto en el <u>artículo V del Título Preliminar del Código</u>
		<u>Civil.</u> ”

Fuente: Elaboración propia

Interpretación:

En las casaciones: N°1709-2005- Huánuco, y N° 4263-2015- San Martín el criterio de la Corte Suprema, ha considerado que la venta de un bien ajeno como propio constituye un

acto ilícito tipificado como delito en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal, por lo que la celebración de un contrato de compraventa en dichas circunstancias sería nulo por las causales de ser contrario a las normas que interesan al orden público.

Resultado N° 02:

- **Defecto de interpretación jurídica por la falta de una profundización teórica sobre el tema por parte de nuestra máxima instancia judicial.**

Como hemos anotado en el resultado N° 01, la unidad muestral compuesta por las Casaciones emitidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, tiene 04 criterios jurisprudenciales sobre la figura de la compraventa de bien ajeno, definidos a lo largo del periodo 2000-2018, y son los siguientes:

- **Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario.**

Respecto a este criterio podemos indicar que: En el caso de la compraventa de bien ajeno no se da ninguno de los supuestos de ausencia de manifestación de voluntad antes mencionados, toda vez que en este no se requiere la intervención del propietario, por lo que no puede sostenerse la ausencia de su manifestación de voluntad. En efecto, contrariamente a lo que se ha sostenido por nuestra máxima instancia judicial, no puede afirmarse que en la compraventa de bien ajeno falte la manifestación de voluntad del propietario, puesto que el comprador y el vendedor (aun cuando no se encuentra legitimado para disponer) han manifestado su voluntad y en tal sentido hay acuerdo y, por lo tanto, hay contrato; debiéndose precisar, que el verdadero propietario del bien es un tercero respecto de este contrato, por lo que no se requiere que manifieste su voluntad.

- **Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un objeto jurídicamente imposible.**

Ingresando al análisis del presente criterio jurisprudencial, conviene precisar que el objeto del negocio es jurídicamente imposible cuando, en el plano de la realidad jurídica, las reglas negociales no pueden ser ejecutadas, sea porque se dirigen a la consecución de un resultado (jurídico) no previsto por el ordenamiento jurídico (piénsese en la constitución de una hipoteca sobre un bien mueble o en la enajenación de un bien que se encuentra fuera del comercio), o porque no toman en consideración algún presupuesto exigido por este último para la obtención del efecto deseado (piénsese en la necesidad de no tener deudas cuyo pago pueda verse perjudicado con el patrimonio familiar que se desea constituir). (Escobar, 2003, p. 913)

Efectuada la precisión sobre lo que se debe entender por objeto jurídicamente imposible, se debe señalar que en nuestro ordenamiento jurídico está permitido contratar respecto de bienes ajenos; por lo que la posición asumida por la Corte Suprema de la República en las casaciones antes citadas, no guarda armonía con las disposiciones de nuestro Código Civil respecto del objeto del contrato en general.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1402 y 1403 del Código Civil, el objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones. La obligación que es objeto del contrato debe ser lícita y la prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles; precisándose en el artículo 1409 inciso 2 del mismo Código que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede tratar sobre bienes ajenos, esto es, que los contratos con función traslativa pueden referirse sobre bienes ajenos. Es decir, que el legislador decidió establecer expresamente entre las disposiciones del Código Civil relativas al objeto del contrato en general, que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos. De otro lado, se puede apreciar que la máxima instancia judicial no tiene

claro cuando se configura el contrato de compraventa de bien ajeno que regula nuestro Código Civil, pues en su particular posición, lo puede ser tanto en el caso en que el vendedor del bien ajeno lo celebre en nombre ajeno, como cuando lo celebre en nombre propio.

- **Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un fin ilícito.**

En nuestra opinión constituye un error de nuestra máxima instancia judicial, el considerar nulo un contrato de compraventa por el sólo hecho de vender un bien como propio a sabiendas que es ajeno, calificándolo como un acto ilícito tipificado como delito de estelionato, subsumiéndolo en las causales de nulidad previstas en el artículo 219 incisos 4 y 8 del Código Civil. Cuando se analice la causal de nulidad de fin ilícito, la finalidad que habrá que indagar no es la que cada parte individualmente se representa, sino aquella que empapa y justifica el negocio siendo nexo de la relación jurídica. Así pues, de la lectura de la primera parte del art. 219 (“el acto jurídico es nulo”) con el inciso 4 (“cuando su fin sea ilícito”), se desprende que “no se refiere al fin o la finalidad de las obligaciones individuales que no contagien e inspiren la completa regulación de intereses. En consecuencia, tratándose de contratos, deberá hacerse indagación sobre el fin común que persiguen las partes contratantes y no la finalidad individual que persiguen cada una de ellas. Con ello, la finalidad ilícita se configura entonces cuando el consentimiento (voluntad de ambas partes):

No se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada del o de los celebrantes del acto jurídico es contrario al ordenamiento jurídico, como ocurriría si los sujetos se vinculan por un acto jurídico con la finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto de un tercero (Vidal, 2016 p. 626).

En tal sentido y como quiera que es lícito contratar respecto de bienes ajenos en virtud de lo expresamente establecido en el artículo 1409 inciso 2 del Código Civil, el contrato de

compraventa de bien ajeno no puede considerarse nulo por fin ilícito, por el solo hecho que el vendedor no propietario se obligue a vender un bien que sabe que es ajeno.

- **Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por ser contrario a norma de orden público.**

En cuanto a la nulidad del contrato de venta de bien ajeno por ser contrario al orden público, por cuanto el acto de disposición de un bien que se sabe es ajeno, se encontraría tipificado como delito de estelionato en el Código Penal, debemos manifestar que dicho tipo de contrato no puede considerarse nulo por ser contrario al orden público, por el solo hecho que el vendedor no propietario se obligue a vender un bien que sabe que es ajeno; máxime que al estar permitido por nuestro ordenamiento civil, no se transgrede norma de carácter imperativo alguna. Si tenemos en cuenta que el orden público está conformado por el conjunto de disposiciones imperativas existentes dentro del sistema jurídico; y las normas imperativas son aquellas que ordenan una conducta positiva o una prohibición; se debe concluir que al no existir norma imperativa alguna que prohíba celebrar contratos respecto de bienes ajenos, no se puede considerar per se nulo al contrato de compraventa de bien ajeno. (Rubio, 1996)

Es menester precisar, que la simple celebración de un contrato de compraventa por parte de un vendedor no propietario que conoce la ajenidad del bien, no constituye delito de estelionato.

Interpretación:

Lo cual nos indica que los criterios jurisprudenciales, no han sido de forma lineal, sino por el contrario de forma variada, tomando diferentes caminos de interpretación para llegar a un resultado diferente y con efectos totalmente distintos respecto de la nulidad, eficacia o invalidez del acto jurídico llamado compraventa de bien ajeno. Asimismo, por todos los

argumentos con criterios jurisprudenciales erróneos encontrados en cada una de las casaciones expuestas, colegimos que existe una defectuosa interpretación jurídica de las disposiciones legales que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno en la jurisprudencia peruana, por la falta de una profundización teórica sobre dicho contrato.

Resultado N° 03:

¿Existe una deficiente regulación sobre el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil que sería la causa de una interpretación defectuosa?

El artículo 1537 del Código Civil establece que “El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470°, 1471° y 1472°”.

Autores como Manuel de la Puente y Lavalle, Mario Castillo Freyre y Fredy Escobar, civilistas de gran trayectoria, tienen posiciones diferentes cuando se trata de encontrar elementos que configuren la compraventa de bien ajeno, a pesar de ello, si hay algo en que los tres autores nacionales antes citados coinciden es que el artículo 1537 no contempla el supuesto del contrato de venta de bien ajeno, posición con la que también coincidimos. Asimismo, en nuestra opinión el artículo 1537 del Código Civil no solo contiene un supuesto de promesa de la obligación o del hecho de tercero, como señala Castillo (2010), sino también una situación distinta: el compromiso que alguien asume de hacer adquirir a otro la propiedad de un bien que ambos saben que es ajeno (p. 701). Como señala Escobar Rozas (1994), situación en la que resulta irrelevante si la propiedad lo transfiere el prometido (tercero propietario del bien) o el promitente, importando únicamente el resultado (transferencia del bien). (p. 156)

Interpretación:

De los autores antes citados, se obtiene del análisis de sus posiciones doctrinarias,

que el conocimiento de la ajenidad del bien carece de relevancia para la configuración del contrato de bien ajeno; sin embargo, sí es relevante en la configuración de su eficacia, toda vez que como lo hemos precisado anteriormente el artículo 1539 establece que el conocimiento de la ajenidad del bien por parte del comprador determina si dicho contrato es rescindible o no. En ambos casos se configura el contrato de compraventa de bien ajeno según el citado artículo de nuestro Código Civil. Pues, hay contrato de compraventa de bien ajeno cuando el comprador no conoce la ajenidad del bien y hay también contrato de compraventa de bien ajeno cuando el comprador sí conoce la ajenidad del bien. En el primer caso la venta de bien ajeno es rescindible, mientras que en el segundo no lo es.

En síntesis, el artículo 1537 no regula contrato de compraventa alguno, sino que contempla un contrato distinto, en virtud del cual una persona se compromete frente a otra a obtener que la propiedad de un bien ingrese a la esfera jurídica de esta última. Por el contrario, el artículo 1539 sí trata el caso de la venta de bien ajeno en la medida que se refiere expresamente a dicho contrato y establece sus consecuencias. Por lo tanto, no existe una deficiente regulación sobre el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil que sería la causa de una interpretación defectuosa, sino más bien, una falta de una profundización teórica de los autores citados referente al tema en estudio.

Resultado N° 04:

El criterio de interpretación jurídica más adecuado aplicable a la resolución de casos de compraventa de bien ajeno frente a la diversidad interpretativa de la actual tendencia jurisprudencial.

Los autores civilistas y la doctrina, nos señalan un criterio de interpretación jurídica más adecuado aplicable a la resolución de casos de compraventa de bien ajeno frente a la diversidad interpretativa de la actual tendencia jurisprudencial, es decir se debe de asumir una

posición coherente con las disposiciones de nuestro Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno, tomando en consideración lo siguiente:

- a) Sólo se produce el supuesto de hecho que configura la venta de bien ajeno, cuando el bien que se vende no pertenece al vendedor, sino a un tercero ajeno al contrato, y entre este último y el vendedor no media relación jurídica alguna de la que nazca alguna autorización para que este proceda a la venta.
- b) Para la configuración del contrato de compraventa de bien ajeno no se requiere que el comprador ignore que el bien no pertenece al vendedor, toda vez que de la propia redacción del artículo 1539 del Código Civil, se puede apreciar que el codificador ha previsto dos situaciones que se pueden presentar en la venta de un bien ajeno: a) cuando el comprador no conoce que el bien es ajeno, en cuyo caso ésta es rescindible y b) cuando el comprador conoce que el bien es ajeno, en cuyo caso ésta no es rescindible. En ambos supuestos hay venta de bien ajeno, sea que el comprador conozca o no la ajenidad del bien.
- c) El conocimiento de la ajenidad del bien carece de relevancia para la configuración del contrato de bien ajeno; sin embargo, sí es relevante en la configuración de su eficacia, toda vez que como lo hemos precisado anteriormente el artículo 1539 establece que el conocimiento de la ajenidad del bien por parte del comprador determina si dicho contrato es rescindible o no. En ambos casos se configura el contrato de compraventa de bien ajeno según el citado artículo de nuestro Código Civil.

- d) Hay contrato de compraventa de bien ajeno cuando el comprador no conoce la ajenidad del bien y hay también contrato de compraventa de bien ajeno cuando el comprador sí conoce la ajenidad del bien. En el primer caso la venta de bien ajeno es rescindible, mientras que en el segundo no lo es.
- e) El artículo 1537 no regula contrato de compraventa alguno, sino que contempla un contrato distinto, en virtud del cual una persona se compromete frente a otra a obtener que la propiedad de un bien ingrese a la esfera jurídica de esta última.
- f) La compraventa celebrada por quién no es propietario es válida en nuestro ordenamiento jurídico, más aún cuando el legislador no ha supeditado la validez del contrato de compraventa al hecho de que el vendedor tenga la capacidad de disposición o la legitimidad para disponer del bien al momento de celebrar el contrato; lo que en otras palabras significa que la falta de capacidad de disposición o de la legitimidad para disponer del vendedor no ocasiona la nulidad del contrato de compraventa de bien ajeno.
- g) El hecho de que el artículo 1539 del Código Civil establezca que la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor, descarta que pueda considerarse la invalidez de dicho contrato. La rescisión deja sin efecto un contrato válido, lo cual confirma que la capacidad para disponer, no es requisito de validez sino de eficacia.

- h) La validez del contrato de compraventa de bien ajeno no afecta el ámbito patrimonial del verdadero propietario, toda vez que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1363 del Código Civil *los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles.*

Interpretación:

En tal sentido, el verdadero propietario no experimenta los efectos del contrato de compraventa de bien ajeno. Para él, tal contrato resulta *res inter alios acta*. Es decir, que la venta de bien ajeno es plenamente eficaz entre las partes, pero no produce efecto sobre el verdadero propietario.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario

En la Casación Nros. 2343-2005-LIMA se indica: *“Que los artículos 1537, 1539 y 1541 del Código Sustantivo, sólo resultan pertinentes, para regular las relaciones jurídicas entre el comprador y vendedor de la cosa ajena, pero no están referidos al verdadero propietario no vendedor; que el verdadero propietario del inmueble, que no ha intervenido en la compraventa y que sin su consentimiento ni autorización se ha vendido el inmueble, tiene como argumento de defensa la nulidad del acto jurídico, de acuerdo al artículo 219 del Código Civil, pues, dicha norma exige que en el contrato de compraventa se encuentre la manifestación de voluntad del propietario del inmueble, y no la voluntad del vendedor no propietario...”*

Lo primero que se debe observar en la citada sentencia, es que la ausencia de consentimiento que determina la nulidad del contrato de compraventa, no es de quienes intervienen en el mismo (comprador y vendedor no propietario en el momento de celebración del contrato), sino de quien no ha intervenido y, que en opinión del Tribunal Supremo debió haber prestado su consentimiento (propietario del bien materia de compraventa).

Discrepamos de la posición asumida por la máxima instancia judicial en la citada sentencia de casación, pues la compraventa de bien ajeno no podría considerarse nula por el sólo hecho de no haber intervenido en el contrato el propietario para prestar su consentimiento; pues conforme ya lo hemos dicho anteriormente, el elemento distintivo de dicho contrato, es que el bien objeto de la prestación del vendedor no le pertenece en propiedad al momento de la celebración del contrato, lo que significa que el propietario no

interviene en dicho contrato dando su consentimiento.

Ahora bien, la manifestación de voluntad constituye un requisito de validez y ella misma es la conclusión del proceso formativo de lo que Vidal (1990) denomina como *voluntad jurídica*, que es el resultado de la voluntad interna y de la voluntad exteriorizada o manifestada; sin embargo, dicha manifestación se refiere estrictamente a quienes intervienen en el acto jurídico y no respecto de terceros.

En efecto, como señala Escobar (2003), en general la ausencia de manifestación de voluntad supone la imposibilidad de referir o imputar eficazmente dicha manifestación a su pretendido autor. Por tanto, se tiene falta de manifestación de voluntad en los siguientes casos:

- a) Cuando el sujeto al que se le imputa la declaración (en virtud de la cual se “celebra” el negocio) carece de existencia jurídica.
- b) Cuando la manifestación de voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto al cual se atribuye la misma. Esto sucede, por ejemplo, cuando la firma del sujeto al que se le atribuye la manifestación (escrita) ha sido falsificada.
- c) Cuando la manifestación de voluntad materialmente efectuada carece de relevancia negocial. Esto sucede en tres supuestos genéricos; a saber:
 - En caso de que la manifestación no sea negocial, esto es, en caso de que la misma no esté dirigida a crear, modificar, regular o extinguir una reglamentación de intereses.
 - En caso de que la manifestación no sea «seria», esto es, en caso de que la misma no demuestre la existencia de la intención de su autor de quedar jurídicamente vinculado. Evidentemente, tal intención debe ser objetiva y razonablemente perceptible por terceros. La falta de seriedad se presenta,

por ejemplo, cuando el sujeto actúa con fines didácticos o lúdicos.

- En caso de que la manifestación dirigida a concluir un contrato no «concuerde» con la de la otra parte (disenso).

d) Cuando la manifestación de voluntad ha sido «arrancada» por la presión física ejercida sobre el sujeto. (pp. 916-917)

En el caso de la compraventa de bien ajeno no se da ninguno de los supuestos de ausencia de manifestación de voluntad antes mencionados, toda vez que en este no se requiere la intervención del propietario, por lo que no puede sostenerse la ausencia de su manifestación de voluntad.

En efecto, contrariamente a lo que se ha sostenido por nuestra máxima instancia judicial, no puede afirmarse que en la compraventa de bien ajeno falte la manifestación de voluntad del propietario, puesto que el comprador y el vendedor (aun cuando no se encuentra legitimado para disponer) han manifestado su voluntad y en tal sentido hay acuerdo y, por lo tanto, hay contrato; debiéndose precisar, que el verdadero propietario del bien es un tercero respecto de este contrato, por lo que no se requiere que manifieste su voluntad.

En tal sentido, como señala acertadamente en sede nacional Barchi (2011):

No puede afirmarse que en la compraventa de bien ajeno falte la manifestación de voluntad del propietario, puesto que el comprador y vendedor (aún si no se encuentra legitimado para disponer) han manifestado su voluntad y en tal sentido hay acuerdo y, por lo tanto, hay contrato. El propietario es un tercero respecto de este contrato, por lo que, obviamente, no se requiere que manifieste su voluntad (p.13).

Similar posición encontramos en la doctrina extranjera, cuando se indica que:

Pudiera resultar tentador afirmar que en la venta de cosa ajena falta el consentimiento del propietario de lo vendido, viendo cierta semejanza entre este supuesto y el de los negocios celebrados por el *falsus procurator* que nuestra jurisprudencia más constante ha resuelto precisamente por esa vía, considerando el contrato nulo o inexistente por falta de consentimiento de la persona por quien se contrata. (Fernández, 1994, p. 183)

Es que como señala Fernández (1994):

Hay que tener en cuenta que exigir el consentimiento del propietario en orden a la validez de la venta equivaldría a exigir la legitimación para disponer en el vendedor en el momento del contrato y como requisito *sine qua non* del mismo, y esto es algo que está en abierta contradicción con el mecanismo del sistema transmisivo del título y modo, que limita la eficacia del contrato de finalidad traslativa al puro nacimiento de obligaciones, lo que posibilita que pueda vender válidamente quien no sea propietario de lo vendido. (p. 183)

Coincidimos pues con la indicada autora, en el extremo que nuestro sistema transmisivo posibilita que venda válidamente quien no es dueño de la cosa en el momento del contrato, y los principios que rigen la contratación mantienen al dueño al margen de la relación contractual, de lo que se extrae que en modo alguno sería admisible, en ningún caso, reputar la venta de cosa ajena nula por falta de consentimiento del propietario. (Fernández, 1994)

Finalmente, también coincidimos con Fernández (1994), en el sentido que en:

La pura venta de cosa ajena, el vendedor actúa en nombre propio, pues es él quien va a quedar directamente obligado frente al comprador, quedando completamente al margen el *verus dominus* que, si es cierto que puede finalmente resultar afectado y

perder la propiedad de lo vendido, no lo será en virtud del contrato y de las obligaciones que, insistimos, contrae el vendedor, sino por interferencia de otras normas que responden a un principio distinto, el de la protección de la apariencia. (p. 183)

5.2. Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un objeto jurídicamente imposible.

En las sentencias de Casación Nros. 132-2009-CAJAMARCA y 443- 2014-LIMA, la Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido que la venta de un bien como propio de parte de quien no ostenta la calidad de propietario, constituye un acto jurídico nulo por contener un objeto jurídicamente imposible, incurriéndose en la causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 3 del Código Civil.

Al respecto en la Casación N° 1332-2009- Cajamarca, se sostiene fundamentalmente lo siguiente:

“Segundo: ... en el caso de autos la controversia surgida versa sobre la nulidad del contrato de compraventa contenido en la escritura pública del primero de octubre de mil novecientos noventitrés, celebrado entre doña Filomena Rodríguez Terrones (vendedora) y los hermanos Salvador Cárdenas (compradores). En esa medida, en la sentencia de vista tras acreditarse probatoriamente que la vendedora no ostentaba la propiedad del predio, se determinó que no podía transferirlo, por lo que el objeto de ese acto jurídico contenía un imposible jurídico, confi gurándose la causal de nulidad contenida en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; siendo así, se advierte que se aplicó correctamente el artículo 923 del Código Civil, por cuanto esta norma establece la potestad del propietario del bien de transferirlo, potestad que no puede ejercer un tercero que no detenta la titularidad sobre el bien. Por otro lado, no

resultan aplicables al caso de autos las normas sobre el compromiso de venta sobre bien ajeno, ya que conforme al artículo 1537 del Código Civil en este contrato una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, supuesto que no se verifi caen el caso de autos, donde los compradores celebran el contrato con la convicción que la vendedora es la propietaria del predio materia de venta. Es de acotarse, que las obligaciones sobre bienes ajenos a los que se refi ere el inciso 2 del artículo 1409 del Código Civil, Se interpretan conjuntamente con el artículo 1537 del mismo cuerpo normativo, en el sentido que una de las partes se compromete a obtener la propiedad sobre bienes ajenos para luego transferirlos a la otra, resultando inaplicables las citadas normas al caso de autos por las razones antes mencionadas.”

En la Casación N° 443-2014-Lima, se sostiene como argumentos fundamentales los siguientes:

“14. En ese sentido cabe recordar que, si bien nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, solo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, per se, la venta del bien ajeno sea invalida o nula, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias. Así, no será lo mismo la compraventa de bien ajeno celebrada por un vendedor en nombre ajeno, con la compra venta de bien ajeno celebrada por el vendedor en nombre propio; toda vez que en el primer caso se podrían dar hasta tres escenarios: i) Que el vendedor cuente con el poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación (falsus

procurador); mientras que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos:

i) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, ii) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar que efectos generan este tipo de actos jurídicos.

15. Cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno, estamos ante un acto jurídico valido, ya que en este caso el vendedor solo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador. En cambio, cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno, ya sea porque en el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), estamos ante un acto jurídico invalido.

“16. Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia; sin embargo, otro sector considera que es un acto invalido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad:

i) El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219 inciso tres del Código Civil); ii) El fin es ilícito (artículo 219 inciso cuatro del Código Civil); o, iii) Es contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo 219 inciso 8 del Código Civil).

Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia

de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo ciento noventa y siete inciso cuatro de Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aun cuando el artículo mil cuatrocientos nueve del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario [entiéndase comprador] tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula (...)

17. Estando a lo señalado precedentemente, la cuestión controvertida para ser dilucidada es si la parte demandada conocía que el bien inmueble que adquirió mediante escritura pública del once de mayo de mil novecientos noventa y nueve era un bien que no le pertenecía a la vendedora (bien ajeno). Para este efecto, es necesario verificar si la demandada conocía la sentencia que declaró fundada la demanda de retracto a favor de Donato Amador Chauca Gonzales, quien le antecede en el tracto

sucesivo a la demandante. (...)

20. En consecuencia, en atención a los considerandos precedentes y advirtiéndose que en la Escritura Pública de fecha once de mayo del dos mil nueve, la parte vendedora vende como propio un bien ajeno (sin comprometerse a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador) y que dicha circunstancia era conocida por la compradora demandada, en virtud al principio de publicidad registral consagrado en el artículo dos mil doce del Código Civil, el acto jurídico contenido en la referida Escritura Pública deviene en nulo, por contener un objeto jurídicamente imposible...”. (El subrayado es nuestro)

Ingresando al análisis de la citada jurisprudencia, conviene precisar que el objeto del negocio es jurídicamente imposible cuando, en el plano de la realidad jurídica, las reglas negociales no pueden ser ejecutadas, sea porque se dirigen a la consecución de un resultado (jurídico) no previsto por el ordenamiento jurídico (piénsese en la constitución de una hipoteca sobre un bien mueble o en la enajenación de un bien que se encuentra fuera del comercio), o porque no toman en consideración algún presupuesto exigido por este último para la obtención del efecto deseado (piénsese en la necesidad de no tener deudas cuyo pago pueda verse perjudicado con el patrimonio familiar que se desea constituir). (Escobar, 2003)

Diez-Picazo (2010) explica la imposibilidad de carácter legal o de carácter jurídico del objeto del contrato de la forma siguiente:

El objeto contemplado por las partes, como materia sobre la que su contrato recae, puede chocar con una prohibición legal o con un precepto normativo que lo impida. En estos casos, aunque físicamente existe posibilidad, se da una imposibilidad jurídica, que debe equipararse a la primera (p. 246).

Galgano (1992), señala que “un objeto jurídicamente imposible también lo es el bien declarado por la ley inalienable o fuera del comercio” (p. 127).

Efectuada la precisión sobre lo que se debe entender por objeto jurídicamente imposible, se debe señalar que en nuestro ordenamiento jurídico está permitido contratar respecto de bienes ajenos; por lo que la posición asumida por la Corte Suprema de la República en las casaciones antes citadas, no guarda armonía con las disposiciones de nuestro Código Civil respecto del objeto del contrato en general.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1402 y 1403 del Código Civil, el objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones. La obligación que es objeto del contrato debe ser lícita y la prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles; precisándose en el artículo 1409 inciso 2 del mismo Código que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede tratar sobre bienes ajenos, esto es, que los contratos con función traslativa pueden referirse a bienes ajenos. Es decir, que el legislador decidió establecer expresamente entre las disposiciones del Código Civil relativas al objeto del contrato en general, que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos.

En tal sentido, teniendo en cuenta que en el marco legal peruano es posible que se celebren contratos respecto de bienes ajenos, debe quedar totalmente descartado que pueda considerarse que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible, como erróneamente lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia de la República en las sentencias de Casación antes citadas.

De otro lado, de las citadas sentencias casatorias se puede apreciar que la máxima

instancia judicial no tiene claro cuando se configura el contrato de compraventa de bien ajeno que regula nuestro Código Civil, pues en su particular posición, lo puede ser tanto en el caso en que el vendedor del bien ajeno lo celebre en nombre ajeno, como cuando lo celebre en nombre propio.

En efecto, en el considerando 14 de la Casación N° 443-2014-Lima se sostiene que:

“Así, no será lo mismo la compraventa de bien ajeno celebrada por un vendedor en nombre ajeno, con la compra venta de bien ajeno celebrado por el vendedor en nombre propio”.

No obstante que resulta indudable que para que se configure la compraventa de bien ajeno, el vendedor (sujeto distinto del propietario), siempre debe actuar en nombre propio.

Es que conforme a la definición que utiliza Barchi Velaochaga, la compraventa de bien ajeno es el contrato de atribución patrimonial (función traslativa) que tiene por objeto un derecho cuya titularidad corresponde a un sujeto distinto del vendedor y donde éste actúa en nombre propio (*agere nomine proprio*).

De los considerandos 15 y 16 de la sentencia de Casación N° 443-2014, se puede apreciar que para nuestra Corte Suprema el “contrato de compraventa de bien ajeno” sólo resulta válido cuando se celebra en el marco del artículo 1537 del Código Civil, no obstante que dicha disposición legal no regula contrato de compraventa alguno, sino que contempla un contrato distinto, en virtud del cual una persona se compromete frente a otra a obtener que la propiedad de un bien ingrese a la esfera jurídica de esta última.

Señala erróneamente el Tribunal Supremo lo siguiente:

- Cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno, estamos ante un acto jurídico válido, ya que en este caso el vendedor solo se compromete a obtener el

consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador. En cambio, cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno, ya sea porque en el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), estamos ante un acto jurídico inválido.

- Únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad, al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el comprador tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula.

Recalcamos que dicha posición es errónea, porque conforme lo hemos señalado anteriormente, el artículo 1537 del Código Civil no contempla la compraventa de bien ajeno y requiere para su configuración, que ambas partes contratantes sepan que se trata de un bien ajeno, mientras que, en el contrato de compraventa de bien ajeno, según las normas del Código Civil y conforme a lo ya expuesto, el comprador puede conocer o no de la ajenidad del bien.

Señala Escobar (1994) que el “compromiso de obtener que otro adquiriera” (p. 157) que regula el artículo 1537 se distingue del contrato de compraventa, pues si dicho artículo contemplara un supuesto de compraventa, no tendría ningún sentido la norma que le sigue.

En efecto, el artículo 1538, al establecer que si la parte que se comprometió en los términos del artículo 1537 adquiere la propiedad del bien, quedará obligada en virtud

de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, indica que sólo con su aplicación una de las partes – el que se comprometió en los términos del artículo 1537- asume el “status” propio de todo vendedor, por lo que de no aplicarse esta norma, dicho “status” no nacería en cabeza de quien asumió el compromiso de obtener que la otra parte adquiriera. Por consiguiente, si la calidad de vendedor se obtuviere con el artículo 1537, no tendría ningún efecto, y por consiguiente ningún sentido, el artículo 1538 (Escobar, 1994, p. 157).

En síntesis, el artículo 1537 no regula contrato de compraventa alguno, sino que contempla un contrato distinto, en virtud del cual una persona se compromete frente a otra a obtener que la propiedad de un bien ingrese a la esfera jurídica de esta última.

Por el contrario, el artículo 1539 sí trata el caso de la venta de bien ajeno en la medida que se refiere expresamente a dicho contrato y establece sus consecuencias.

En tal sentido, debe quedar claro que sólo estamos ante un contrato de compraventa de un bien ajeno, cuando el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien del cual no tiene poder de disposición, a favor del comprador, el que desconoce o no, de la ajenidad del bien, a cambio de una contraprestación consistente en el pago del precio.

En nuestra opinión la posición asumida por la máxima instancia del Poder Judicial de considerar que si se vende un bien ajeno como suyo y el comprador tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula; no tiene sustento en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que la compraventa de bien ajeno es un contrato perfectamente válido, conozca o no el comprador de la ajenidad del bien que se vende; debiéndose precisar que dicha posición jurisprudencial responde más bien a una marcada influencia de la doctrina argentina, de la que posiblemente se han nutrido nuestros jueces supremos.

Así pues, dicha conclusión de la citada ejecutoria suprema es un símil de lo que señala el tratadista argentino Rezzonico (1967), para quien, “sea la compraventa civil o comercial, es nula si se vende la cosa ajena como si fuera propia y el comprador lo sabe al celebrar el contrato” (p. 86).

Dicho autor indica que lo antes mencionado tiene su sustento en lo que disponen los artículos 1129 y 1330 del Código Civil de la República Argentina (derogado a partir del 01.08.2015), que señala:

***Art.1129.-** Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiese ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.*

***Art.1330.-** La nulidad de la venta de cosa ajena, queda cubierta por la ratificación que de ella hiciere el propietario. Queda también cubierta, cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario de la cosa vendida.*

Para el mismo autor argentino la venta de cosa ajena, como ajena, es decir con conocimiento respecto de la ajenidad de la cosa, es un acto admitido, entendiéndose que el contratante se compromete a adquirir aquella cosa y después enajenarla al comprador; o que sólo se obliga a gestionar la ratificación del dueño y a procurar la entrega de la cosa a que se refiere el contrato (Rezzonico, 1967).

En todo caso, conviene indicar, que el nuevo Código Civil y Comercial Argentino, ha optado por admitir la venta de cosa total o parcialmente ajena en su artículo 1132, cuyo

tenor literal es el siguiente:

La venta de cosa total o parcialmente ajena es válida en los términos del artículo 1008.

El vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador.

5.3 Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un fin ilícito y por ser contrario a normas de orden público

En las Casaciones Nros. 745-2005-Arequipa, 1657-2006-Lima, 3098- 2011-Lima, 2444-2015-Lima y 1904-2016-Cusco, la Corte Suprema también ha considerado que la venta de un bien ajeno como propio constituye un acto ilícito tipificado como delito en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal, por lo que la celebración de un contrato de compraventa en dichas circunstancias sería nulo por las causales de fin ilícito y por ser contrario a las normas que interesan al orden público.

Así pues, en la Casación N° 3098-2011 se indica lo siguiente:

“Décimo.- Que, en relación a la venta de bien ajeno conviene hacer presente que conforme ha sostenido esta Sala Suprema en reiteradas ocasiones en la denominada venta de bien ajeno deben distinguirse claramente dos situaciones específicas: a) cuando el vendedor hace presente que se trata de cosa ajena lo que es lícito e importa la obligación del vendedor de procurar la transferencia del bien a favor del comprador como prescribe el artículo 1537 del Código Civil concordante con el artículo 1409 inciso 2 del mencionado Código; y, b) cuando se vende como propio lo que es ajeno en este último caso el acto no puede reputarse válido y eficaz puesto que nadie puede disponer sobre mayor derecho del que realmente tiene además porque la venta de bien ajeno está tipificada como delito perseguible de oficio en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal por tanto en este último caso estamos ante un acto o negocio jurídico con causa ilícita por ser contrario a las normas que interesan al

orden público”.

Asimismo, en la Casación N° 1904-2016-CUSCO se señala lo siguiente:

“UNDÉCIMO. - *Con respecto a las normas materiales, se ha denunciado infracción normativa de los artículos 1409, numeral 2, 1582 y 2013 del Código Civil arguyéndose que se asume que el acto jurídico de uno de agosto de dos mil ocho, incurre en causal de nulidad por imposibilidad jurídica y física, al disponer de un bien que ya no le pertenecía, vulnerando el artículo 1409.2 del Código Civil. Sin embargo, señala el recurrente, no se ha tenido en cuenta que, conforme lo prescribe el artículo 1539 del mismo cuerpo legal, si el comprador no conociera el carácter ajeno del bien objeto de contrato, la consecuencia será la rescisión y no la invalidez del contrato. Agrega que el inmueble se vendió bajo el principio de legitimación registral.*

Sobre lo argumentado debe indicarse que el recurrente expresa que se está ante un caso de ineficacia por falta de legitimidad y no uno de invalidez; se trata de un asunto en la que ni la doctrina ni la jurisprudencia se ha puesto de acuerdo, amparándose o desamparándose las demandas según el criterio interpretativo judicial que se tenga.

Para solucionar ese dilema, la Corte Suprema convocó a las Salas Civiles al Octavo Pleno Casatorio, cuyos resultados aún no han sido publicados, suscitándose en la actualidad diversas controversias sobre el tema. Sin embargo, a pesar de las diferentes opiniones que hoy existen, este Tribunal Supremo considera que, sobre el formalismo de las normas, lo que queda claro es que quien demanda se hace una sola pregunta: ¿puede un tercero que no está facultado, vender mi propiedad al extremo de que se me pueda quitar esta? Al hacerse esta interrogante poco le importa al ciudadano saber si se trata de un tema de ineficacia o nulidad, lo que desea es no perder lo suyo y para eso recurre al técnico en Derecho, quien le informa

las posibilidades del caso y plantea la demanda, encontrándose con disparidad de criterios judiciales, incluso en las propias Salas Civiles de la Corte Suprema”.

DUODÉCIMO. - *Así las cosas, este Tribunal Supremo estima que mientras no se uniformice la jurisprudencia, es posible aceptar criterios hermenéuticos que pongan fin al conflicto dentro de términos de justicia. Una de esas interpretaciones posibles es la que estima que se está ante fin ilícito al vincular dicho acto al estelionato, esto es a la expresa vulneración del ordenamiento jurídico. En tal sentido no se ha infringido norma alguna en la sentencia impugnada, más aún cuando se invoca el artículo 1539 del Código Civil erróneamente, pues la rescisión que allí se prescribe corresponde utilizarla al comprador y no al vendedor del bien, como acontece en el presente caso, y que no puede la parte que a sabiendas ha vendido el bien anteriormente, amparar su comportamiento en el principio de legitimación registral que el mismo pretende evadir”.*

En nuestra opinión constituye un error de nuestra máxima instancia judicial, el considerar nulo un contrato de compraventa por el sólo hecho de vender un bien como propio a sabiendas que es ajeno, calificándolo como un acto ilícito tipificado como delito de estelionato, subsumiéndolo en las causales de nulidad previstas en el artículo 219 incisos 4 y 8 del Código Civil.

Conforme ya lo hemos explicado anteriormente, cuando se analice la causal de nulidad de fin ilícito, la finalidad que habrá que indagar no es la que cada parte individualmente se representa, sino aquella que empapa y justifica el negocio siendo nexo de la relación jurídica.

Así pues, de la lectura de la primera parte del art. 219 (*el acto jurídico es nulo*) con el inciso 4 (*cuando su fin sea ilícito*), se desprende que “no se refiere al fin o la finalidad de las obligaciones individuales que no contagien e inspiren la completa regulación de intereses.

En consecuencia, tratándose de contratos, deberá hacerse indagación sobre el fin común que persiguen las partes contratantes y no la finalidad individual que persiguen cada una de ellas. Con ello, la finalidad ilícita se configura entonces cuando el consentimiento (voluntad de ambas partes):

No se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada del o de los celebrantes del acto jurídico es contrario al ordenamiento jurídico, como ocurriría si los sujetos se vinculan por un acto jurídico con la finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto de un tercero. (Vidal, 2016, p. 626)

En tal sentido y como quiera que es lícito contratar respecto de bienes ajenos en virtud de lo expresamente establecido en el artículo 1409 inciso 2 del Código Civil, el contrato de compraventa de bien ajeno no puede considerarse nulo por fin ilícito, por el solo hecho que el vendedor no propietario se obligue a vender un bien que sabe que es ajeno.

Es menester precisar, que lo antes expuesto no quiere decir que en un contrato de compraventa de bien ajeno no se pueda incurrir en una causal de nulidad de fin ilícito como en cualquier otra causal, pues al igual que en cualquier tipo de contrato se puede presentar una patología que lo pueda invalidar; sin embargo reiteramos que ello no será por el solo hecho de que el bien objeto del contrato sea ajeno, sino que requerirá de un consentimiento (voluntad de ambas partes) destinado a vincularse para realizar un acto contrario al ordenamiento jurídico, como lo sería por ejemplo el de apropiarse del inmueble falsificando documentos para despojar del derecho de propiedad al legítimo propietario.

En cuanto a la nulidad del contrato de venta de bien ajeno por ser contrario al orden público, por cuanto el acto de disposición de un bien que se sabe es ajeno, se encontraría tipificado como delito de estelionato en el Código Penal, debemos manifestar que dicho tipo

de contrato no puede considerarse nulo por ser contrario al orden público, por el solo hecho que el vendedor no propietario se obligue a vender un bien que sabe que es ajeno; máxime que al estar permitido por nuestro ordenamiento civil, no se transgrede norma de carácter imperativo alguna.

Si tenemos en cuenta que el orden público está conformado por el conjunto de disposiciones imperativas existentes dentro del sistema jurídico; y las normas imperativas son aquellas que ordenan una conducta positiva o una prohibición; se debe concluir que al no existir norma imperativa alguna que prohíba celebrar contratos respecto de bienes ajenos, no se puede considerar *per se* nulo al contrato de compraventa de bien ajeno. (Rubio, 1996lo)

Es menester precisar, que la simple celebración de un contrato de compraventa por parte de un vendedor no propietario que conoce la ajenidad del bien, no constituye delito de estelionato.

En efecto, el artículo 197 inciso 4 del Código Penal tipifica como un supuesto del delito de estafa, la acción de vender, gravar o arrendar como propios los bienes ajenos; debiendo precisar que la acción típica de la estafa consiste en: *procurar para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta.*

En tal sentido, el elemento sancionado por el derecho penal lo constituye el engaño, astucia o ardid que utiliza el vendedor – no en callar sobre la ajenidad del bien- para inducir a error al adquirente, haciéndole creer que el bien le pertenece, cuando en realidad no es así. Es decir, que sólo constituiría delito y por lo tanto sería contrario al orden público, aquel contrato que involucra un bien ajeno, en que el vendedor no solo conoce perfectamente la situación de ajenidad del bien, sino que además cuando celebra el contrato falsea los hechos y da a conocer una irre realidad al adquirente.

Sobre la orientación jurisprudencial que considera que la compraventa de bien ajeno es nula sustentando su posición en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, Luciano Barchi (2011), sostiene que, de la propia norma antes citada:

Se desprende con meridiana claridad que, para el Derecho Civil, el contrato penalmente ilícito no necesariamente es un acto inválido (nulo). En otras palabras, la violación de prohibiciones penales en el ejercicio de la autonomía privada importa una reacción del ordenamiento jurídico que repercute en formas diversas sobre el acto jurídico. La nulidad del contrato penalmente ilícito está excluida cuando el ordenamiento atribuye no solo una sanción distinta a la nulidad sino, cuando al violarse el precepto penal, el ordenamiento atribuye consecuencias que presuponen la validez del contrato con el que la norma penal colisiona (p. 21).

5.4 Necesidad que la máxima instancia del Poder Judicial corrija la actual tendencia jurisprudencial y asuma una posición concordante con la normatividad jurídica que regula el contrato de compraventa de bien ajeno

En la sociedad actual compleja y anónima, las personas tienen la necesidad de orientarse de manera cierta y adecuada en el conjunto de las relaciones sociales en las que participan por lo que se exige que el derecho, tanto el legislado como el aplicador, deban tener contornos normativos para orientar conductas. (Bacigalupo, 2002)

En tal sentido, si bien no es posible conocer el futuro de manera general, la conducta de los ciudadanos en relación con las normas jurídicas y las consecuencias, por ejemplo, de su violación sí puede ser materia de predictibilidad.

Luis Diez Canseco y Enrique Pasquel, refiriéndose al tema de predictibilidad, y el precedente expresan que, ello se logra haciendo predecible el proceso decisorio y se pone en marcha mediante el mecanismo de los precedentes de observancia obligatoria.

Martin Hurtado precisa, que en esencia la predictibilidad judicial debe dar seguridad al ciudadano de a pie como a la comunidad jurídica, que el órgano jurisdiccional cualquiera sea su jerarquía debe resolver de la misma forma los conflictos donde se presenten cuestiones de hecho y de derecho idénticas. Recalca además que la predictibilidad en la función judicial es esencial para la seguridad jurídica de un país y propicia mayor inversión en el aspecto económico, por el impacto que pueden generar las decisiones judiciales en la economía, constituyéndose además en pilar fundamental para generar la confianza de la ciudadanía en sus jueces. (Hurtado, 2007)

En tal sentido, la predictibilidad de las decisiones judiciales debe entenderse como la posibilidad real de los justiciables de anticipar la solución judicial de un caso a partir de una aplicación uniforme de la ley y en base a una razonable interpretación jurisdiccional de la misma.

Actualmente no existe predictibilidad en las decisiones judiciales frente al supuesto de la venta de bien ajeno, pues nuestra máxima instancia judicial ha tenido interpretaciones dispares. Algunas veces la Sala Civil de la Corte Suprema de la República ha argumentado que dicho acto jurídico es nulo por la causal de fin ilícito, en otros casos ha entendido que es nulo por causal de imposibilidad jurídica, otras veces ha calificado dicho acto de nulo por ser contrario a las normas que interesan al orden público y, finalmente también ha utilizado la causal de falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario, para calificar la venta de bien ajeno como un acto nulo.

Como se ha explicado al analizar la tendencia jurisprudencial existente en nuestra Corte Suprema, que viene considerando erróneamente que la venta de bien ajeno es un acto jurídico nulo por diversas causales; contrariamente a lo que sostiene nuestra judicatura, la venta de bien ajeno es válida, al tener su fundamento en la disposición contenida en el artículo

1409 inciso 2 del Código Civil, que prescribe que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos y, que dicha figura contractual se encuentra regulada estrictamente en el artículo 1539 del Código Civil.

La posición asumida por la máxima instancia del Poder Judicial de considerar que si se vende un bien ajeno como suyo y el comprador tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula; no tiene sustento en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que la compraventa de bien ajeno es un contrato perfectamente válido, conozca o no el comprador de la ajenidad del bien que se vende; debiendo precisar que dicha posición jurisprudencial responde más bien a una marcada influencia de la doctrina argentina, de la que posiblemente se han nutrido nuestros Vocales Supremos y que tiene su sustento en lo que disponen los artículos 1329 y 1330 del Código Civil de la República Argentina (derogado a partir del 01.08.2015).

En tal sentido, resulta necesario que la máxima instancia del Poder Judicial corrija la actual tendencia jurisprudencial y asuma una posición coherente con las disposiciones de nuestro Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno, tomando en consideración lo siguiente:

- Sólo se produce el supuesto de hecho que configura la venta de bien ajeno, cuando el bien que se vende no pertenece al vendedor, sino a un tercero ajeno al contrato, y entre este último y el vendedor no media relación jurídica alguna de la que nazca alguna autorización para que este proceda a la venta.
- Para la configuración del contrato de compraventa de bien ajeno no se requiere que el comprador ignore que el bien no pertenece al vendedor, toda vez que de la propia redacción del artículo 1539 del Código Civil, se puede apreciar que el codificador ha previsto dos situaciones que se pueden presentar en la venta de un bien ajeno: a)

cuando el comprador no conoce que el bien es ajeno, en cuyo caso ésta es rescindible y b) cuando el comprador conoce que el bien es ajeno, en cuyo caso ésta no es rescindible. En ambos supuestos hay venta de bien ajeno, sea que el comprador conozca o no la ajenidad del bien.

- El conocimiento de la ajenidad del bien carece de relevancia para la configuración del contrato de bien ajeno; sin embargo, sí es relevante en la configuración de su eficacia, toda vez que como lo hemos precisado anteriormente el artículo 1539 establece que el conocimiento de la ajenidad del bien por parte del comprador determina si dicho contrato es rescindible o no. En ambos casos se configura el contrato de compraventa de bien ajeno según el citado artículo de nuestro Código Civil.

Hay contrato de compraventa de bien ajeno cuando el comprador no conoce la ajenidad del bien y hay también contrato de compraventa de bien ajeno cuando el comprador sí conoce la ajenidad del bien. En el primer caso la venta de bien ajeno es rescindible, mientras que en el segundo no lo es.

- El artículo 1537 no regula contrato de compraventa alguno, sino que contempla un contrato distinto, en virtud del cual una persona se compromete frente a otra a obtener que la propiedad de un bien ingrese a la esfera jurídica de esta última.
- La compraventa celebrada por quién no es propietario es válida en nuestro ordenamiento jurídico, más aún cuando el legislador no ha supeditado la validez del contrato de compraventa al hecho de que el vendedor tenga la capacidad de disposición o la legitimidad para disponer del bien al momento de celebrar el contrato; lo que en otras palabras significa que la falta de capacidad de disposición o de la legitimidad para disponer del vendedor no ocasiona la nulidad del contrato de compraventa de bien ajeno.

- El hecho que el artículo 1539 del Código Civil establezca que la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor, descarta que pueda considerarse la invalidez de dicho contrato. La rescisión deja sin efecto un contrato válido, lo cual confirma que la capacidad para disponer, no es requisito de validez sino de eficacia.
- La validez del contrato de compraventa de bien ajeno no afecta el ámbito patrimonial del verdadero propietario, toda vez que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1363 del Código Civil *los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles*. En tal sentido, el verdadero propietario no experimenta los efectos del contrato de compraventa de bien ajeno. Para él, tal contrato resulta *res inter alios acta*.

Es decir, pues, que la venta de bien ajeno es plenamente eficaz entre las partes, pero no produce efectos sobre el verdadero propietario.

Finalmente, debemos señalar que el problema de la actual tendencia jurisprudencial de considerar nulo el contrato de compraventa de bien ajeno, no es el resultado de una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil; sino más bien de una deficiente interpretación jurídica por la falta de una profundización teórica sobre el tema por parte de nuestra máxima instancia judicial.

VI. CONCLUSIONES

- No es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno, pues la tendencia es considerar nulo el contrato de compraventa de bien ajeno, bajos los siguientes criterios: a) Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario, b) Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un objeto jurídicamente imposible, c) Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un fin ilícito, y d) Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por ser contrario a norma de orden público.
- El problema de la actual tendencia jurisprudencial que considera nulo el contrato de compraventa de bien ajeno, no es el resultado de una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil; sino más bien de una deficiente y errónea interpretación jurídica por la falta de una profundización teórica sobre el tema por parte de nuestra máxima instancia judicial.
- No existe una deficiente regulación del contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil, tampoco es la causa de una interpretación defectuosa, y no se tendría que realizar modificaciones, puesto que el artículo 1537 del Código Civil no regula el contrato de compraventa, sino que contempla un contrato distinto, en virtud del cual una persona se compromete frente a otra a obtener que la propiedad de un bien ingrese a la esfera jurídica de esta última. El artículo 1539 del Código Civil sí trata el caso de la venta de bien ajeno en la medida que se refiere expresamente a dicho contrato y establece sus consecuencias.

- El criterio de interpretación jurídica más adecuado aplicable a la resolución de casos de compraventa de bien ajeno, es que el contrato de compraventa celebrado por quién no es propietario es válido en nuestro ordenamiento jurídico; sin embargo, ello no descarta la posibilidad de que en dicho contrato se pueda incurrir en una causal de nulidad, pues al igual que en cualquier tipo de contrato se puede presentar una patología que lo pueda invalidar. En ese sentido la venta de bien ajeno es plenamente eficaz entre las partes, pero no produce efectos sobre el verdadero propietario.

VII. RECOMENDACIONES

- Resulta necesario que la máxima instancia del Poder Judicial corrija la actual tendencia jurisprudencial y asuma una posición coherente con las disposiciones de nuestro Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno.
- Se debe tomar en cuenta que, el mecanismo de protección del propietario frente a un contrato de compraventa de bien ajeno, no es la nulidad como erróneamente se ha venido determinando en la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema, sino más bien la declaración de ineficacia.
- Se recomienda asumir el criterio de interpretación siguiente: que el contrato de compraventa celebrado por quién no es propietario es válido en nuestro ordenamiento jurídico; sin embargo, ello no descarta la posibilidad de que en dicho contrato se pueda incurrir en una causal de nulidad, pues al igual que en cualquier tipo de contrato se puede presentar una patología que lo pueda invalidar. En ese sentido la venta de bien ajeno es plenamente eficaz entre las partes, pero no produce efectos sobre el verdadero propietario. La acción de Ineficacia podrá ser planteada por el propietario tanto en el supuesto que mantenga la posesión del bien materia del contrato de bien ajeno, como que no la tenga.

VIII. REFERENCIAS

- Albaladejo, M. (1993). *El negocio jurídico*. (2ª ed.). Bosch.
- Bacigalupo, E. (2002). *Jurisprudencia, seguridad jurídica e igualdad ante la ley*. Editorial Pons.
- Barchi, L. (2011). Algunas consideraciones sobre la compraventa de bien ajeno a partir de la jurisprudencia. Boletín Informativo Mensual de la Facultad de Derecho de la USMP. <https://www.yumpu.com/es/document/read/40696497/algunas-consideraciones-sobre-la-compraventa-de-bien-ajeno-a->
- Betti, E. (2000). *Teoría general del negocio jurídico, traducción y concordancias con el Derecho español*. Editorial Comares.
- Borda, G. (1985). *Manual de Contratos*. Editorial Perrot.
- Caramelo, G., Picaso, S. y Herrera, M., (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Tomo III. (1ª ed.). Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.
- Castillo, M. (1990). *Los contratos sobre bienes ajenos*. Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.
- Castillo, M. (2010). *Tratado de la Venta*. Tomo I. Editorial Palestra.
- Compagnucci, R. (1992). *El negocio jurídico*. Astrea.
- De Castro y Bravo, F. (1985). *El negocio jurídico*. Editorial Civitas.
- De la Maza, I., y Torres, R. (2015). *La protección del comprador en la venta de cosa ajena*.

Revista chilena de derecho (Santiago), 42(3), pp. 785-818.

<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372015000300003>

De La Puente, M. (1991). *El Contrato en General*. Tomo II y III. Fondo Editorial PUCP.

De La Puente, M. (1999). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Gaceta Jurídica.

Diez Canseco, L; y Pasquel, E. (2016). *Stare decisis, intercambios comerciales, predictibilidad: Una propuesta para enfrentar la reforma del Poder Judicial*.

Revista de Economía y Derecho, pp. 7-27.

https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/3449/StareDecisis_DiezCansecoPasquel.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Diez-Picazo, L. (2010). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial IV. Las Particulares Relaciones Obligatorias*. Editorial Civitas.

Diez-Picazo, L. (2007). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I. Introducción Teoría del Contrato*. (6ª ed.). Thomson Civitas.

Escobar, F. (2003). *Comentarios al Artículo 219 del Código Civil. Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Tomo I. Editorial Gaceta Jurídica.

Escobar, F. (1994). Reflexiones en torno a la llamada compraventa de bien ajeno. *Revista Themis*, 30.

Espinoza, J. (2017). *Acto jurídico negocial*. (4ª ed.). Instituto Pacífico.

Exposición de Motivos Oficial del Código Civil (14 de enero de 1989). Normas Legales. Diario Oficial El Peruano.

- Fernandez de Villavicencio, M. (1994). *Compraventa de cosa ajena*. Bosch Editor.
- Fernández, C. (2016). *Derecho de las personas*. (13ª ed.). Instituto Pacífico.
- Flume, W. (1998). *El negocio jurídico. Volumen I*. (4ª ed.), Fundación Cultural del Notariado.
- Forno, H. (1987). *Resolución por incumplimiento*. Revista Temas de derecho contractual. Cultural Cusco.
- Galgano, F. (1992). *El negocio jurídico*. Tirant lo Blanch.
- Hurtado, M. (2007). *Quiero ser considerado propietario sin declaración judicial. La falta de predictibilidad en la prescripción adquisitiva*. Revista Actualidad Jurídica, 159 02(07).
- León, J. (1991). *Tratado de derecho civil*. Tomo II. WG editor.
- León, J. (s.f.). *Manual del acto jurídico*. (4ª ed.). Gráfica Morsom.
- Lohmann, J. (1986). *El negocio jurídico*. Studium.
- Messineo, F. (1979). *Manual de derecho civil y comercial*. Tomo II y IV. Traducción de Santiago Sentis Melendo. EJEa.
- Morales, R. (2004). *Comentarios a los Artículos 1470, 1471 y 1472 del Código Civil. En Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Tomo VII. Contratos en General. Gaceta Jurídica.
- Morales, R. (2011). *Patologías y remedios del contrato*. Jurista Editores.

- Mosqueira, E. (1987). La venta de bien ajeno en el código civil peruano. *Themis Revista de Derecho, Segunda Época*, 8.
- Navarretta, E. (2008). *Hechos y actos jurídicos*. Traducción de Rómulo Morales Hervias. Revista Jurídica del Perú, Tomo 91.
- Rezzonico, L. (1967). *Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil*. Editorial Depalma.
- Roppo, V. (2009). *El contrato. Traducción a cura de Eugenia Ariano Deho*. Gaceta Jurídica.
- Rubio, M. (1996). *Título Preliminar*. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. III. Fondo Editorial PUCP.
- Schreiber, M. (1988). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo I. Contratos: Parte General. (3ª ed.). Ediciones San Jerónimo.
- Scognamiglio, R. (2004). *Contribución a la teoría del negocio jurídico*. Traducción y notas de Leysser León. Grijley.
- Stolfi, G. (1959). *Teoría del negocio jurídico. Traducción de Jaime Santos Briz*. Revista de Derecho Privado.
- Taboada, L. (1996). *La causa del negocio jurídico*. Grijley.
- Taboada, L. (2002). *Nulidad del Acto Jurídico*. (2ª ed.). Grijley.
- Tantaleán, R. (2014). *Nulidad de Acto Jurídico. Problemas Casatorios*. (1ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Torres A. (2007). *Rescisión y Resolución del Contrato*.

<http://www.eturresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>.

Torres, A. (2007). *Acto jurídico*. (3ª ed.). Idemsa.

Vidal, F. (1990). *Orden Público y Nulidad Virtual del Acto Jurídico. Tratado de Derecho Civil*. Tomo III, Volumen II. Universidad de Lima.

Vidal, F. (1985). “*Exposición de motivos y comentarios al Libro II del Código Civil. Acto jurídico*”. En: *Código Civil. Exposición de motivos y comentarios*. Tomo IV, Delia Revoredo De Debaquey (1985) (compiladora)

Vidal, F. (2016). *El acto jurídico*. (10ª ed.). Instituto Pacífico.

Zannoni, E. (2007). *Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos*. Astrea.

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz de consistencia

Título: “Enfoque jurisprudencial sobre el contrato de compraventa de bien ajeno”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
Problema General	Objetivos General	Hipótesis general.	V.I.	. Doctrinal	El enfoque cualitativo.
P.G.	O.G.	H.G.	Compraventa	. Normativo	Nivel: Descriptivo -
¿Es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno.	Determinar si es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien	No es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien	de bien ajeno.	Derecho Comparado	analítico. Diseño: No experimental, descriptivo.
				2.1. Doctrinal 2.2. Normativo	Tipo: Aplicada.

de compraventa de bien ajeno?	ajeno.	ajeno.	2.3. Jurisprudencial	
				Análisis
				Documental. Población.
	Objetivos	Hipótesis	V.D.	Las casaciones
Problemas	secundarios.	específicas	Invalidez e	producidas por la Sala
específicos	O.E.1.	H.E.1.	ineficacia del	Civil de la Corte
P.E.1.	Analizar si el problema	Si existe una defectuosa	acto jurídico	Suprema de Justicia de
¿Existe un defecto	descrito	interpretación jurídica de		la República, teniendo
de Interpretación	considerarlo como un	las disposiciones legales		como delimitación
jurídica de las	defecto de interpretación	que regulan el contrato de		temporal desde el año
disposiciones	jurídica por la falta de una	compraventa de bien		2000 hasta el 2018.
legales que regulan	profundización teórica	ajeno en la jurisprudencia		
el contrato de	sobre el tema por parte de	peruana, por la falta de		Muestra.
compraventa de	nuestra máxima instancia	una profundización		Se tuvo como unidad
bien ajeno, por la	judicial.	teórica sobre dicho		muestral a 04 criterios

falta de una		contrato.	jurisprudenciales de las
profundización	O.E.2.	H.E.2.	casaciones producidas
teórica sobre dicho	Establecer si existe una	No existe una deficiente	por la Sala Civil de la
Contrato por parte	deficiente	regulación de dicha figura	Corte Suprema de
de nuestros Jueces?	regulación de dicha figura	contractual en el Código	Justicia de la República,
	contractual en el Código	Civil que sería la causa	referida a la
P.E.2.	Civil que sería la causa de	de una interpretación	compraventa de bien
¿Existe una	una interpretación	defectuosa, por lo que no	ajeno, correspondiente
deficiente	defectuosa, proponiendo	se requiere	al periodo 2000 al 2018.
regulación	si fuera el caso, las	modificaciones en la	
de dicha figura	modificaciones que se	regulación de este	
contractual en el	requieran realizar en la	contrato para hacerlo más	
Código Civil que	regulación de este	eficiente.	
sería la causa de	contrato para hacerlo más	H.E.3.	
una interpretación	eficiente.	El criterio de	

defectuosa?		interpretación jurídica
	O.E.3.	más adecuado
P.E.3.	Determinar el criterio de	aplicable a la resolución de
¿Cuál es el	interpretación jurídica	casos de
criterio de	más adecuado aplicable	compraventa de bien
Interpretación	a la resolución de casos	ajeno frente a la
jurídica más	de compraventa de bien	diversidad interpretativa
adecuado aplicable	ajeno frente a la	de la actual tendencia
a la	diversidad interpretativa	jurisprudencial, sería el
resolución de casos	de la actual tendencia	que el contrato de
de compraventa de	jurisprudencial.	compraventa de bien
bien ajeno frente a		ajeno es válido en nuestro
la diversidad		ordenamiento
interpretativa de la		jurídico, pero no produce
actual tendencia		efecto sobre el verdadero

jurisprudencial?

propietario, esto es, que es

Ineficaz o inoponible

respecto de este último.

Anexo B. Casaciones**CAS. N° 1332-2009 CAJAMARCA**

Lima, veintidós de octubre de dos mil nueve.-

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE

LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; con los acompañados; vista la causa en la fecha y, producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO: Es materia del presente recurso la sentencia de vista de fojas trescientos setenta y ocho, su fecha treinta de marzo de dos mil nueve, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, que confirmando la apelada declara fundada la demanda interpuesta por doña Gladys Noemí Mujica de Núñez, en consecuencia, nulo el acto jurídico consistente en el contrato de compraventa del predio rustico denominado “Arnacolpa”, ubicado en el caserío de San Miguel de Matara, distrito de Asunción, provincia y departamento de Cajamarca, celebrado por doña Filomena Rodríguez Terrones con don Percy Avelino, don William Narciso, doña Flor Isabel y Eliana del Rosario Salvador Cárdenas y nulo el documento que lo contiene, referido a la escritura

pública, de fecha primero de octubre de mil novecientos noventa y tres y cuya copia legalizada corre de folios treinta y siete a cuarenta; fundada la pretensión de reivindicación, ordenando que don Percy Avelino Salvador Cárdenas y otros, desocupen el predio antes indicado y lo entreguen a la demandante; e infundada la pretensión de indemnización.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE

EL RECURSO: Mediante resolución suprema de fecha seis de julio del año en curso, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por don Percy Avelino Salvador Cárdenas y otros, por la causal prevista en los incisos 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a la aplicación indebida e inaplicación de una norma de derecho material.

3.- CONSIDERANDO:

Primero: Los impugnantes al desarrollar su recurso, acusan que: a) la sentencia de vista aplico indebidamente el artículo 923 del Código Civil, para declarar la nulidad de la escritura pública de compraventa del predio rustico denominado “Arnacolpa”, celebrada el primero de octubre de mil novecientos noventa y tres entre doña Filomena Rodríguez Terrones (vendedora) y don Percy Avelino, don Williams Narciso y doña Flor Isabel Salvador Cárdenas, por considerar que la vendedora no ostentaba el derecho de propiedad sobre el predio, por lo que la transferencia objeto del acto jurídico al no concordar con el acotado artículo, pues la vendedora no podía ejercer la potestad de disposición del predio; esto implica que la sentencia de vista desconoce la validez de la venta de bien ajeno a tenor de lo

dispuesto en el artículo 1539 del Código Civil; además, aplicar el artículo 923 del Código Civil, para determinar la invalidez de un acto jurídico de compraventa por imposibilidad de su objeto, implica desconocer el inciso 2 del artículo 1409 del Código Civil, el cual permite que la prestación materia de la obligación puede versar sobre bienes ajenos; b) la recurrida debió aplicar el artículo 161 del Código Civil, pues cuando se refirió a la compraventa del predio “Arnacolpa” a favor de don Máximo Jiménez Hoyos, contenida en la minuta de fecha siete de julio de mil novecientos setenta y uno, acto anterior a la venta cuya nulidad se ha demandado, se determinó que era invalida porque la vendedora Elsa Etelvina Vera de Mujica actuó en representación de sus hijos Gladys Noemí, Edwin Amado, Max Antenor, Elsa Nilda y Celina Mercedes Mujica Vera, no obstante que dos de sus hijos ya habían adquirido la mayoría de edad, por lo que debieron participar en el acto de disposición de dicho bien. En esa medida, la sala Superior señala que la vendedora actuó alegando una representación que ya no tenía, por lo que la sentencia de vista implica el artículo 161 del Código Civil, pues, un acto jurídico celebrado por quien no tiene representación no es nulo sino ineficaz, siendo que el acto celebrado por el falso representante es válido y eficaz frente al tercero que actuó de buena fe, máxime cuando los derechos de la vendedora (representante) también estaban inscritos en el Registro Público, en virtud de lo cual se compró el bien; c) se han inaplicado los artículos 1529, 1539, 1409 inciso 2 del Código Civil, que son pertinentes para la correcta determinación de la posibilidad o imposibilidad del objeto de un acto jurídico de compraventa. Para saber si el objeto de un acto jurídico es imposible se debe determinar si las prestaciones a las que se comprometen las partes lo son, esto es, cuando la prestación a cargo del deudor consiste en una conducta proscrita o prohibida por el ordenamiento jurídico. En consecuencia, para saber si la venta de bien ajeno tiene un objeto jurídicamente imposible debemos analizar si la prestación del vendedor de transferir un bien ajeno está prohibida por

el derecho; así, el inciso 2 del artículo 1409 del Código Civil, que se refiere al objeto del contrato, establece que: “La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos (...)”; de modo que, si se puede establecer una prestación sobre bienes ajenos, mal puede decirse que este objeto sea jurídicamente imposible; además, el artículo 1529 del Código Civil al definir la compraventa dispone que: “(...) el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien (...), lo que constituye una obligación de dar bien cierto que no se encuentra prohibida por el ordenamiento jurídico. Por otro lado, el artículo 1539 del Código Civil autoriza la rescisión por actos posteriores, pues los vicios que provocan la rescisión son distintos a los que determinan la invalidez del contrato, Agregan que si la Sala Superior hubiera aplicado estos artículos no hubiera arribado a la conclusión de que la venta de un bien ajeno es un acto jurídico nulo; y d) se ha inaplicado el artículo 2014 del Código Civil, el cual establece que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición; pues , en el caso de autos, los compradores adquirieron la propiedad del predio en virtud de que la vendedora Filomena Rodríguez Terrones tenía su derecho inscrito en Registros Públicos y que no conocían los defectos o vicios que ahora se han pretendido hacer valer en este proceso.

Segundo: Respecto a la primera alegación, referida a que la sentencia de vista aplico indebidamente el artículo 923 Código Civil y que en su lugar debió aplicar los artículos 1409 inciso 2, 1529 y 1539 del mismo Código, se debe tener en cuenta que en el caso de autos la controversia surgida versa sobre la nulidad del contrato de compraventa contenido en la escritura pública del primero de octubre de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre doña Filomena Rodríguez Terreros (vendedora) y los hermanos Salvador Cárdenas

(compradores). En esa medida, en la sentencia de vista tras acreditarse probatoriamente que la vendedora no ostentaba la propiedad del predio, se determinó que no podía transferirlo, por

lo que el objeto de ese acto jurídico contenía un imposible jurídico, configurándose la causal de nulidad contenida en el inciso 3 del artículo 219 el Código Civil; siendo así, se advierte que se aplicó correctamente el artículo 923 del Código Civil, por cuanto esta norma establece la potestad del propietario del bien de transferirlo, potestad que no puede ejercer un tercero que no detenta la titularidad sobre el bien. Por otro lado, no resultan aplicables al caso de autos las normas sobre el compromiso de venta sobre bien ajeno, ya que conforme al artículo 1537 del Código Civil en este contrato una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, supuesto que no se verifica en el caso de autos, son de los compradores celebran el contrato con la convicción que la vendedora es la propietaria del predio materia de venta. Es de acotarse, que las obligaciones sobre bienes ajenos a los que se refiere el inciso 2 del artículo 1409 del Código Civil, se interpretan conjuntamente con el artículo 1537 del mismo cuerpo normativo, en el sentido que una de las partes se compromete a obtener la propiedad sobre bienes ajenos para luego transferirlos a la otra, resultando inaplicables las citadas normas al caso de autos por las razones antes mencionadas.

Tercero: Por otro lado, los recurrentes alegan la inaplicación del artículo 161 del Código Civil, referido a la presentación defectuosa en la celebración de un acto jurídico, señalando que la sentencia de vista no analizó que cuando se celebró el contrato de compraventa del siete de julio de mil novecientos setenta y uno entre doña Elsa Etelvina Vera de Mujica, en

representación de los hermanos Mujica Vera, como vendedora, como don Máximo Jiménez Hoyos, como comprador, la primera de las nombradas carecía de representación suficiente de dos de los hermanos Mujica Vera, que ya habían adquirido la mayoría de edad, con lo cual, conforme al artículo 161 del Código Civil, no se produce la nulidad del acto jurídico sino su anulabilidad, siendo que el acto celebrado por el falso representante es válido y eficaz frente al tercero que actuó de buena fe.

Cuarto: Al respecto, debe precisarse que las instancias de mérito sobre el extremo denunciado precedentemente han resuelto la controversia de manera congruente conforme a la pretensión de nulidad contenida en la demanda, esto es, sobre la base de la causal de nulidad consistente en la imposibilidad jurídica del objeto prevista en el artículo 219, inciso 3 del Código Civil, que en el presente caso se traduce en la imposibilidad de que la codemandada Filomena Rodríguez Terrones, que aparece como vendedora en el contrato de compraventa materia de nulidad, atribuyéndose la calidad de propietaria sin serlo legalmente conforme al tracto sucesivo y la valoración probatoria efectuada en autos, transfiera la propiedad del inmueble sin contar con derecho alguno a favor de los hermanos codemandados Salvador Cárdenas, lo que excluye la aplicación al presente caso de lo dispuesto en el artículo 161 del Código Civil, que presupone no solo un sustento factico distinto, sino que dicha pretensión haya sido solicitada expresamente en la demanda, lo que no ha ocurrido en el caso de autos. En todo caso, el que los recurrentes consideren aplicables al caso de autos lo dispuesto en el artículo 161 del Código Civil, cuya consecuencia es la ineficacia del acto jurídico y no su nulidad, no excluye el que para las instancias judiciales de mérito se haya configurado también una causal de nulidad del acto jurídico consistente en la imposibilidad jurídica del objeto, que es la pretensión que ha sido materia de discusión y valoración

probatoria en este proceso y respecto de la cual las instancias judiciales debían emitir pronunciamiento de modo congruente acorde con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 numeral 4 del Código Procesal Civil, bajo sanción de nulidad.

Quinto: Finalmente, los recurrentes alegan la inaplicación del artículo 2014 del código civil, referido a la buena fe registral del tercero que adquiere un derecho real a título oneroso de una persona que aparece en Registros Públicos; argumentando que la sentencia de vista no analiza que cuando los hermanos Salvador Cárdenas, como compradores, celebraron el contrato de compraventa contenido en la escritura pública del primero de octubre de mil novecientos noventa y tres, con doña Filomena Rodríguez Terrones, como vendedora, esta última aparece como titular del derecho de propiedad sobre el predio materia de compraventa; sin embargo, de la revisión de los autos no se advierte que se haya acompañado partida registral donde figure algún asiento registral en el cual se consigne el derecho de propiedad de doña Filomena Rodríguez Terrones sobre el predio sub Litis, siendo así, no resulta aplicable al caso concreto el artículo 2014 del Código Civil, alegado por los recurrentes. Por tanto, debe declararse infundado el recurso de casación al no haberse acreditado los errores *in iudicando* en la sentencia de vista alegados los recurrentes.

4. DECISION: A) Declararon: INFUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos noventa y uno, por don Percy Avelino Salvador Cárdenas y otros, contra la sentencia de vista de fojas trescientos setenta y ocho, su fecha treinta de marzo del año en curso. B) CONDENARON a los recurrentes al pago de las costas y costos originados en la transmisión del recurso, así como la multa de dos Unidades de Referencia Procesal. C)

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a la ley; en los seguidos por doña Gladys Noemí Mujica de Núñez, sobre nulidad de acto jurídico y otros; y los devolvieron. - Juez Supremo Ponente: Acevedo Mena.

Ss. _____

C-586175-133

Publicado 31-01-2011 Pagina 29426

CAS. N°443-2014 LIMA

Nulidad de Acto Jurídico

Lima, trece de enero de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA

REPUBLICA; vista la causa número cuatrocientos cuarenta y tres – dos mil catorce, con su acompañado; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a la ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de nulidad del acto jurídico, la parte demandante, Yna Liz Helen Chauca Solano, interpuso recurso de casación a fojas ochocientos veintiséis, contra la sentencia de vista de fecha veintidós de julio de dos mil trece, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda y reformándola declara infundada la demanda interpuesta por su parte.

II. ANTECEDENTES: DEMANDA

Según escrito de fojas cincuenta, Yna Liz Helen Chauca Solano a través de su representante Donato Amador Chauca Gonzales plantea como pretensión principal la nulidad del acto jurídico de compra venta contenido en la escritura pública de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en el que se pretende vender el inmueble ubicado en la calle los Mochicas manzana seiscientos diez, lote nueve Urbanización San Pablo, distrito de La Victoria; inmueble que constituye una unidad inmobiliaria con los números seiscientos veintiséis de la calle los Mochicas, según certificación municipal, contra Rosa Valentina León Cerna, viuda de Salhuana, Rosaura Evarista Salhuana León, Lidia Guadalupe Salhuana León y Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada.

Plantea como pretensiones accesorias por daños y perjuicios ascendente a treinta y tres mil dólares americanos pagables en forma solidaria y la restitución del inmueble.

El demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

1. El acto que se pretende nulificar, es el contenido en la Escritura Pública del once de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en la que consta que por minuta de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y nueve, Rosa León Cerna viuda de Salhuana y sus hijas Rosaura Evarista y Lidia Guadalupe Salhuana Leon; vendieron el inmueble sub Litis a favor de Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, en la que se consigna que las vendedoras adquirieron el inmueble por derecho sucesorio de quien en vida fuera Augurio Salhuana Cafferata, lo cual es errado, por cuanto el referido finado y la demandada Rosa León Cerna fueron vencidos por el demandante en el juicio de retracto sobre

inmueble, por tanto, fueron subrogados en sus derechos y obligaciones del mismo.

2. Ocho años antes del acto jurídico en cuestión, ya habían sido subrogados, por cuanto el proceso sobre retracto culminó mediante ejecutoria suprema del doce de abril de mil novecientos noventa y uno.

3. Se evidencia el fin ilícito, por cuanto las demandadas han vendido un inmueble que saben no les pertenece, dándose la figura denominada como “la causa falsa” o “causa putativa” donde el acto jurídico no se da en realidad.

4. Que, resulta incuestionable el tracto sucesivo registral de transmisión de la propiedad del inmueble a favor del demandante, cuyo origen está en el proceso de retracto; que si bien declaró fundada la demanda a su favor, sin embargo no se llegó a ejecutar lo resuelto por la Corte Suprema, hasta que el Tribunal Constitucional por resolución de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y ocho se ordenó en definitiva llevar a cabo la referida ejecución de sentencia, así como el otorgamiento de escritura pública, otorgada por el cincuenta y dos - B Juzgado Especializado Civil de Lima. Y es en dicho momento en el año mil novecientos noventa y nueve, en que los emplazados ilícitamente realizan el acto jurídico materia de su pretensión, con la finalidad de ser beneficiados ilícitamente.

5. El acto ilícito radica además en que la codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León es cónyuge del Gerente y accionista de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, que figura como compradora, Mario Cesar Espinoza Novaro, quien además suscribió la minuta y escritura pública, en representación de la empresa; tal como lo acredita con la

copia literal de la partida electrónica uno uno cero siete nueve siete y las partidas de nacimiento de los hijos de las referidas personas, nacidos en el año mil novecientos noventa y cinco y mil novecientos noventa y nueve.

6. El representante de la empresa compradora, que firma la minuta publica, como pariente de los codemandados sabían perfectamente que el inmueble no les pertenecía, por lo que resulta evidente la nulidad de acto jurídico pues se transfiere el inmueble al yerno, cuñado y esposo de las vendedoras y dueño y gerente general de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada.

7. Respecto a la indemnización por daños y perjuicios: la transferencia ilícita que pretende nulificar, le ha generado un perjuicio al no poder ejercer el libre uso y usufructo del inmueble, así como su libre valuación y disposición. Que ha dejado de percibir por innumerables acciones legales iniciales desde el retracto ganado por el demandante, lo que a la fecha de la demanda asciende a treinta y tres mil dólares americanos, que deberá ser pagado de manera solidaria por los demandados.

8. Respecto de la restitución del bien: habiendo ganado el proceso de retracto, le asiste el legítimo derecho a la posesión del mismo, el que se ve perjudicado con la compra venta que pretende nulificar; que el inmueble se encuentra debidamente identificado.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

La codemandada Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada mediante escrito de fojas

ochenta y cinco, subsana a fojas ciento sesenta y siete contesta la demanda negándola en todos sus extremos, señala como fundamento principal que:

1. Es falso que la transferencia realizada a su favor tenga un fin ilícito, por cuanto, se trata de un bien que está dentro del comercio, es decir su comercio no está prohibido por alguna Ley.
2. Su representada adquirió el inmueble de las propietarias registrales y por ende el inmueble fue adquirido valida y legalmente.
3. Basta leer el título de adquisición del accionante que es de fecha posterior a la adquisición de su representada, pues adquiere el tres de junio de mil novecientos noventa y nueve mediante escritura pública complementada el once de enero del año dos mil, mientras que su representada adquirió el once de mayo de mil novecientos noventa y nueve. Por tanto es primero en el derecho. Por tanto no puede haber ilicitud en el fin del contrato.
4. Que, no es cónyuge de doña Lidia Guadalupe Salhuana León, y mayor abundamiento el inmueble no fue adquirido para sí, sino que actuó en representación de una persona jurídica cuya existencia y Patrimonio es autónomo a sus mandatarios y accionistas, tal como lo establece el artículo setenta y ocho del Código Procesal Civil.
5. Respecto a la pretensión de indemnización, esta carece de fundamento, por cuanto ni los hechos, ni el monto, ni la relación causal que se alega están probados con medios probatorios idóneos.

6. Con relación a la pretensión de restitución, no tiene posibilidad de éxito por cuanto ha acreditado que el derecho de adquisición de su representada es anterior a la adquisición del derecho del accionante; por lo que no puede ser desalojada de su propio inmueble. La codemandada Rosa Valentina León Cerna viuda de Salhuana, mediante escrito de fojas noventa y ocho subsanada a fojas ciento sesenta y dos contesta la demanda, señala como fundamento principal que:

1. El demandante omite referir que el proceso sobre retracto no había concluido aún el once de mayo de mil novecientos noventa y nueve; y que incluso el testimonio de escritura pública a favor del accionante fue declarado nulo mediante resolución numero dieciséis del veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve; en consecuencia la venta se efectuó estando vigente el derecho de la suscrita.

2. Más aun teniendo en cuenta que el demandante ha obtenido una inscripción fraudulenta del derecho de propiedad del bien *sub Litis*, teniéndose que para evadir se descubra el fraude ha transferido el inmueble repetidas veces. El demandante adquirió el inmueble por Escritura Pública del tres de junio de mil novecientos noventa y nueve y su complementaria del once de enero del dos mil, luego el mismo demandante, el dos de julio de mil novecientos noventa y nueve, transfiere a favor del estudiante Manuel Gonzales Salinas, quien a su vez lo transfirió a favor de la hija del demandante, de nombre Yna Liz Helen Chauca Solano mediante Escritura Pública del seis de Julio del dos mil uno, quien da poder al demandante para iniciar estas acciones judiciales.

3. No es cierto que la venta a favor de su representanda sea simulada.

4. Es falso que su hija codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León, sea esposa del señor Mario Espinoza Novaro, por cuanto la única prueba para acreditar una relación conyugal es la partida de matrimonio, que el demandante no se preocupa en ofrecer como medios probatorios.
5. No se puede dejar de apreciar que Medios & Vidrios Sociedades Anónima Cerrada es una persona jurídica con existencia independiente y autónoma de sus accionistas y/o representantes legales, conforme al artículo setenta y ocho del Código Civil.
6. Asimismo formula reconvención, planteando como pretensión principal: se declare la nulidad de la Escritura Pública de compra venta de fecha tres de junio de mil novecientos noventa y nueve y su aclaración de fecha once de enero de laño dos mil, y de su inscripción registral – asiento C cero cero cero cero uno de la partida número uno uno cero dos seis siete ocho, celebrada por el juez del cincuenta y dos Juzgado Civil de Lima a favor de don Amador Donato Chauca Gonzales y su conyuge Teresa NakamatsuNakamatsu. Como pretensión accesoria: nulidad de la Escritura Pública y de la inscripción registral asiento C dos de la partida uno uno uno cero dos seis siete siete ocho del Registro de Propiedad Inmueble, de fecha dos de julio de mil novecientos noventa y nueve, celebrada por Amador Donato Chauca Gonzales Salinas, con respecto del inmueble signado como lote número nueve, de la manzana seiscientos diez – Urbanización San Pablo – La Victoria. Y como la segunda pretensión accesoria: nulidad de la Escritura Pública de compra venta de fecha seis de julio del dos mil uno, y su respectiva inscripción, asiento C cero cero cero cero cinco de la partida número uno uno uno cero dos seis siete ocho otorgada por Manuel

Rolando Gonzales Salinas a favor de Yna Liz Helen Chauca Solano.

Expresa como fundamentos: a. Fue inquilina del pasaje Los Mochicas seiscientos dieciocho – distrito de La Victoria, que formaba parte de un inmueble de mayor extensión que comprendía los numerales seiscientos dieciocho, seiscientos veintidós y seiscientos veinticuatro, inmueble de propiedad de don Mauricio Trejo y Rebeca Paredes de Trejo.

b. En su calidad de inquilinos les asistía el derecho de primera opción de compra, por ello el referido propietario le ofreció el número seiscientos dieciocho a Geranio Zegarra el numeral seiscientos veintidós y al demandado Amador Chauca Gonzales el numero seiscientos veinticuatro, c. Como los otros inquilinos, entre ellos el demandado Amador Chauca Gonzales no llegaron a un acuerdo con el anterior propietario, este le ofreció todo el inmueble, los tres números, lo que se concretó en la compra venta contenida en la Escritura Pública del trece de junio de mil novecientos ochenta y uno, debidamente inscrita.

d. Amador Chauca Gonzales interpuso demanda de retracto por el cincuenta por ciento del bien, el otro pertenecía a la recurrente y a su esposo Augurio SalhuanaCaferata; dicho proceso se declara nulo, y nuevamente se interpone demanda aclaratoria rectificatoria a la anterior, es decir por un cincuenta por ciento de la que se pagó.

En primera y segunda instancia se declaró improcedente la demanda, mientras que en la Corte Suprema se declara fundada la demanda disponiendo la subrogación de derechos y obligaciones, pero esta vez también en lo que correspondía a la recurrente y esposo, emitiéndose una sentencia extra petita.

e. En ejecución de sentencia, el Juez pretendió interpretar la ejecutoria, y decidió que solo debía retraerse lo que Amador Chauca Gonzales ocupaba como inquilino, decisión que fue confirmada por la segunda instancia. El codemandado Amador Chauca Gonzales interpuso recurso de amparo contra la decisión emitida en ejecución de sentencia, en la cual solo se emplazó al juez, lo que llegó al Tribunal Constitucional quien dispuso que se cumpla con la ejecutoria suprema, con lo que se concretó el abuso de derecho que la Ley no puede amparar, la que permitió adueñarse de todo el inmueble.

La subrogación de los derechos y obligaciones de la compra venta del inmueble *sub Litis* a favor de Amador Chauca Gonzales, contiene un error por cuanto solo podía retraer la parte que ocupaba conforme al artículo veintidós de la Ley veintiún mil novecientos treinta y ocho, la cual es norma de carácter público y de obligatorio cumplimiento; por tanto el acto jurídico que escolta a Amador Chauca Gonzales está sancionado con nulidad conforme al artículo doscientos diecinueve inciso ocho del Código Civil. Las transferencias posteriores a la realizada en favor de Amador Chauca Gonzales, son nulas por ser simuladas.

Es así que Manuel Gonzales Salinas nunca ingreso al bien y el precio nunca fue pagado, siendo Amador Chauca Gonzales quien se presenta ante la recurrente como propietario del bien cursando cartas notariales. La codemandada Rosaura Evarista Salhuana León, mediante escrito de fojas ciento treinta y seis contesta la demanda; y señala como fundamento principal que:

1. Es falso que haya sido vencida en el proceso de retracto, por cuanto no formó parte del

mismo.

2. El razonamiento del actor contiene una contradicción garrafal por cuanto el pretender hacer pensar que el acto jurídico tiene un fin ilícito porque ha sido un acto simulado, lo que es falso. El acto jurídico simulado no puede ser sustento de fin ilícito, por cuanto pues nuestra legislación reconoce el acto simulado como una forma válida del acto jurídico, pues no lo prohíbe, sino que señala quienes pueden demandar su nulidad, conforme al artículo ciento noventa y tres del Código Procesal Civil y que puede ser objeto de confirmación.

3. es falso que la compra venta cuya nulidad se peticiona, el accionista tenga un fin ilícito, pues se estaba transfiriendo un inmueble cuyo comercio no está prohibido, más aun, el actor alega que el fin ilícito se evidencia al "...simular vender lo que sabe no le pertenece y jamás le ha pertenecido..."

4. la compra venta materia de nulidad es anterior al título de adquisición a favor del señor Donato Amador Chauca Gonzales que se efectuó por Escritura Pública del tres de junio de mil novecientos noventa y nueve; y sus posteriores adquirientes, situación que ha sido reconocida por la Corte Suprema en el Proceso de desalojo que le iniciara el actor.

5. Respecto a la indemnización no tiene sustento, por cuanto la parte demandante ostenta un título obtenido mediante fraude procesal, y además contradice una resolución judicial que señala que su posesión es legítima, en el proceso por desalojo.

6. Respecto de la indemnización la demanda debe ser declarada infundada por cuanto se

encuentra en posesión del inmueble en ejercicio de su derecho de posesión reconocido por la Corte Suprema en el proceso de desalojo seguido por el demandante.

La reconvenida Yna Liz Helen Chauca Solano, mediante escrito de fojas ciento noventa y cinco contesta la reconvención, señala como fundamento principal que:

1. la reconviniente pretende oponer la preexistencia de un acto jurídico que no tiene eficacia, y que no puede contraponer la autoridad de cosa juzgada.
2. La reconviniente viene ocupando el inmueble sin abonar merced conductiva.
3. Lo resuelto por la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional no son sujetos de revisión por cuanto se estaría afectando la autoridad de cosa juzgada que alcanza a las partes y a quienes deriven sus derechos y adquieren inmutabilidad.

RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:

Culminado el trámite correspondiente, el juez mediante resolución de fecha cuatro de marzo de dos mil trece de fojas seiscientos ochenta y tres, declara fundada en parte la demanda, en consecuencia nulo el acto jurídico de compra venta del inmueble, fundada la pretensión accesoria de restitución del bien, e infundada respecto a la indemnización por daños y perjuicios; e improcedente en todos sus extremos la reconvención planteada. Sustenta su decisión:

1. Que, por Escritura Pública del trece de junio de mil novecientos ochenta cuyo testimonio obra a fojas veintidós del expediente sobre retracto que obra como acompañado, se acredita que la demandada Rosa Valentina León Cerna con su esposo ahora finado, adquieren el bien ubicado en pasaje Los Mochicas seiscientos dieciocho – urbanización San Pablo – La Victoria; acto jurídico que motivó que Amador Chauca Gonzales iniciara tal proceso, que culminó con la sentencia ejecutoriada emitida por la Corte Suprema el doce de abril de mil novecientos noventa y uno que declara fundada la demanda y dispone tener al demandante por subrogado en los derechos y obligaciones de los compradores, el mismo que luego de incidencias es ratificada por sentencia del Tribunal Constitucional de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y ocho, conforme consta de fojas ciento noventa a ciento veintitrés y de trecientos noventa a trescientos noventa y dos del citado expediente.
2. No obstante lo antes precisado, la demandada Rosa Valentina León Cerna y sus hijas codemandadas como sucesoras de Augurio Salhuana Caffetara, venden el inmueble a favor de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, representada por su gerente general Mario Cesar Espinoza Novaro y accionista Carlos Alberto Roca Hernández. Por lo tanto las codemandadas han dispuesto de un bien que era ajeno.
3. Que, al margen que la actora invoca la nulidad del acto jurídico cuestionado por la causal de fin ilícito, es de típica aplicación la causal de objeto jurídicamente imposible, regulada en el artículo doscientos diecinueve inciso tres del Código Civil, por lo que procede la nulidad del acto jurídico de compra venta contenido en la escritura pública de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y nueve.
4. Que, si bien la empresa demandada Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, representada por su gerente general Mario Cesar Espinoza Novaro alega que adquirió de

quien era propietario registral; alegando la buena fe registral, no puede beneficiarse con dicho principio, pues tenía la posibilidad de reconocer la inexactitud del registro, por cuanto su referido gerente general es padre de los hijos de la codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León, según consta en las partidas de nacimiento de fojas cuarenta y siete a cincuenta y uno, la actora y su padre representante conducen muchísimo tiempo parte del inmueble de *Litis*, ha (sic) existido sendos procesos judiciales entre el representante de la actora y los padres de la referida codemandada y madre de sus hijos, y dada la estrecha relación entre estos es evidente que no podía desconocer tales hechos; en todo caso ha tenido suficientes posibilidades de saber que si el bien que adquiría estaba ocupado por terceros que no son sus vendedoras y que estas no eran las propietarias.

5. Respecto a la indemnización la demandante no ha aportado ningún medio probatorio para acreditar el daño que invoca, la relación causal, ni la cuantificación; pues los aportados al proceso únicamente acreditan la pretensión principal, por lo que no se ha llegado a determinar que proceda el pago de indemnización.
6. Respecto a la restitución del inmueble la demanda es amparable, por cuanto la actora es propietaria del inmueble según copia literal de fojas cuarenta constituido por uno de dos plantas levantadas sobre el lote nueve, manzana seiscientos diez, Urbanización San Pablo, ubicado frente a la Calle Los Mochicas - La Victoria, con certificación municipal (fojas cuarenta y seis) de numeración seiscientos dieciocho , seiscientos veintidós, seiscientos veinticuatro y seiscientos veintiséis actual; el mismo que, como lo admiten los demandados, lo ocupan en parte. Al producirse la invalidez del título que ostentan, se han constituido en meros poseionarios sin título.
7. En lo que a la reconvención concierne, se tiene que si bien una pretensión afín como es la nulidad de acto jurídico, tal como la vía procedimental, la relación jurídica sustancial

que invoca es diferente, pues se trata de compraventa, si bien del mismo inmueble pero en actos diferentes con concurrencia de sujetos diferentes, que no son necesariamente los sujetos de las relaciones jurídico procesales, Amador Chauca Gonzales, Teresa Nakamatsu y Manuel Gonzales Salinas. Por tanto no hay conexión que haga viable la reconvención.

RESOLUCION DE SEGUNDA INSTANCIA

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha veintidós de julio de dos mil trece, obrante a fojas setecientos noventa y cinco, revoco la apelada que declaro fundada en parte la demanda y reformándola declara infundada la demanda; en base a los siguientes fundamentos:

1. Pretender cuestionar el acto jurídico bajo el supuesto de estar incurso en la causal de fin ilícito por el hecho de ser un bien ajeno no resulta viable, puesto que en todo caso se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto, discutir el mejor derecho de propiedad que ostentan las partes sobre el inmueble en cuestión. En esta línea de pensamiento, tampoco resulta procedente disponer la nulidad del acto por estar incurso en la causa de objeto jurídicamente imposible como se ha considerado en la apelada, en tanto ello es una pretensión no debatida a través del presente proceso.

De tal forma, advirtiéndole que el caso de autos existen diversas personas que reclaman la propiedad sobre el inmueble sub Litis, ello debe hacerse valer a través del proceso de

conocimiento correspondiente, más no a través de una ineficacia estructural del acto jurídico como la pretendida.

2. Que, al no haberse acreditado las causales de nulidad invocadas corresponde desestimar la demanda.

3. En lo que corresponde a la reconvención, esta ha sido desestimada, quedando consentido dicho extremo.

RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la Resolución dictada por la Sala Superior, la demandante Yna Liz Helen Chauca Solano, interpone recurso de casación, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha veintiséis de junio del año dos mil catorce, declarando procedente el recurso de casación por las causales de:

i) Infracción normativa del artículo ciento cuarenta, doscientos diecinueve y mil trescientos sesenta y dos del Código Civil, artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal civil. Agrega que no se puede transferir la propiedad de un bien cuando falta la intervención del titular del mismo, con lo que queda demostrada la finalidad ilícita, con la que han obrado los demandados, habiéndose transgredido la buena fe prevista en el artículo mil trescientos sesenta y dos del Código Civil.

III. MATERIA JURIDICA EN DEBATE

En el caso de autos, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, consiste en determinar si al emitirse la sentencia de vista se ha infringido o no, el principio de iura novit curia; al revocar la apelada declarando infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, por considerar que respecto a la venta de bien ajeno, se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto discutir el mejor derecho de propiedad; y que tampoco resulta procedente disponer la nulidad del acto por estar incurso en la causal de objeto jurídicamente imposible como se ha considerado en la apelada, en tanto ello es una pretensión no debatida a través del presente proceso. De descartarse dicha infracción; la siguiente cuestión jurídica material de control casatorio, yace en determinar si el acto jurídico en cuestión es nulo o no.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA

1. Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo trescientos ochenta y cuatro del Código Procesal Civil.
2. Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por

causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹.

A decir De Piña.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la Ley. Puede interponerse por infracción de Ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de competencia, etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”². En casación, esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.

3. Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

² De Piña Rafael, principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México, D.F. 190, p.222.

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 241.

recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

4. Respecto a los errores in procedendo, la recurrente denuncia que no se ha tenido en cuenta la primera parte del artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, según el cual “El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente”.

5. Que, el precepto contenido en la norma citada en el considerando precedente, es el conocido como el principio “iuranovit curia” según el cual el juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos nuevos invocados; pues como órgano técnico que aplica el derecho, no está vinculado por el derecho que invoquen las partes, sino que debe resolver los autos conforme corresponda teniendo como único límite los hechos invocados por las partes, pues es en función a ellos que se limitara el debate y análisis probatorio. Dicho límite es conocido como el principio de congruencia, regulado en el segundo párrafo del citado artículo séptimo, según el cual el juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; límite que se presenta como un complemento del principio de iuranovit curia pues es coherente y razonable que corresponda a las partes exponer y probar únicamente el petitorio y los hechos que lo sustentan, y al juez efectuar la calificación jurídica de los mismos.

6. Que, en suma, tal como lo ha precisado la Casación 554-2004-Cusco⁴ la norma procesal contenida en el artículo séptimo del título Preliminar del Código Procesal Civil, cumple dos funciones:

- 1) Una supletoria, cuando las partes han omitido los fundamentos de derecho o la invocación de la norma jurídica que sustente la demanda y demás actos postulatorios; y
- 2) Una correctiva, cuando las partes han invocado equivocadamente una norma jurídica como sustentatoria de sus peticiones, en cuyo caso el juez debe corregir el error aplicando la norma jurídica pertinente.

7. Por su parte, el “Principio de congruencia procesal” que, como se ha precisado, se encuentra íntimamente relacionado con el principio de iura novit curia, se encuentra regulado en el segundo párrafo del artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con los artículos cincuenta inciso seis y ciento doce inciso cuatro del mismo Código Adjetivo; según el cual en toda resolución judicial debe existir:

- i) Coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitirse, alterarse o excederse de dichas peticiones (congruencia externa); y, ii) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el “(...) principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones

⁴ El Peruano, 30 de setiembre de 2005, p. 14775.

formuladas por las partes (...) para que exista Identidad Jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)”⁵; de donde los jueces tienen el deber de motivar sus resoluciones, como garantía de un debido proceso; no están obligados a darle la razón a la parte pretendiente, pero sí a indicarle las razones de su sin razón y a respetar todos los puntos de la controversia fijados por las partes, respetando así el principio de congruencia.

8. Que, el razonamiento arribado por la instancia de mérito; yace en dos premisas: 1) La venta del bien ajeno no es causal de fin ilícito puesto que se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto a discutir el mejor derecho de propiedad; y

2) No resulta disponer la nulidad del acto jurídicamente imposible, por cuanto es una pretensión no debatida.

9. En el presente caso, la parte demandante alega que el acto jurídico es nulo, por cuanto la parte demandada ha vendido un bien de su propiedad, esto es, se ha realizado la venta de un bien ajeno, y por tanto adolece de la causal de nulidad contenida en el artículo doscientos diecinueve inciso cuatro del Código Civil, referida al fin ilícito del acto.

10. En lo que concierne a la premisa citada en el ítem ocho punto uno de la presente, teniendo en cuenta que la pretensión contenida en la demanda versa únicamente sobre nulidad de acto jurídico, dicho razonamiento no vulnera el principio de iura novit curia, pues

⁵ Hernando Devis Echandía, Teoría General del Proceso, Tomo II, p. 533.

como se ha precisado en los considerandos precedentes, el principio de congruencia constituye el límite al primer principio mencionado, y por tanto la instancia de mérito no estaba habilitada a emitir pronunciación respecto de la ineficacia de acto jurídico que considera guarda relación con la venta de bien ajeno.

11. Respecto de la premisa citada en el ítem ocho punto dos, se tiene que la instancia de mérito sí se encontraba habilitada a emitir pronunciamiento, por cuanto, si bien la actora no ha encuadrado los hechos de su demanda en la causal contenida en el artículo doscientos diecinueve inciso tres del Código Civil, referida al objeto jurídicamente imposible; el A Quo estaba autorizado a aplicar el derecho que considera pertinente al hecho que sustenta la pretensión, pues ello no implica ir más allá de la pretensión de nulidad de acto jurídico que se plantea; de lo cual se colige que la instancia de mérito ha infringido el principio de *iura novit curia*, al no emitir pronunciamiento respecto de la causal in comento.

12. Que, lo antes dicho no genera un vicio insubsanable de tal intensidad que propicie la nulidad de la recurrida, por cuanto la Sala de mérito previamente a la omisión anotada, concluyo que los hechos descritos en la demanda referidos a la venta de un bien ajeno constituyen causal de ineficacia del acto jurídico; de modo tal, que la redundancia de hacer un nuevo análisis para concluir en lo mismo respecto a la venta de un bien ajeno, conlleva a la aplicación del artículo ciento setenta y dos del Código Procesal Civil, según el cual no hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencia del acto procesal.

13. De otra parte, respecto a las infracciones normativas materiales denunciadas, y

teniendo en cuenta el objeto de la demanda interpuesta a fojas cincuenta y tres, es que se declare la nulidad del contrato de compraventa de bien inmueble celebrado entre Rosa Valentina León Cerna viuda de Salhuana, Rosaura Evarista Salhuana León, Lidia Guadalupe Salhuana León y Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, por las causales contempladas en el artículo doscientos diecinueve inciso cuatro del Código Civil, bajo el argumento que la vendedora ya no era propietaria del bien inmueble cuando celebro dicho contrato, corresponde previamente realizar un análisis acerca de los efectos que genere un contrato de compraventa de bien ajeno.

14. En ese sentido cabe recordar que, si bien nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, solo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, per se, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias.

Así, no será lo mismo la compraventa de bien ajeno celebrada por un vendedor en nombre ajeno, con la compra venta de bien ajeno celebrado por el vendedor en nombre propio; toda vez que en el primer caso se podrían dar hasta tres escenarios:

i) Que el vendedor cuente con el poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación (falsus procurador); mientras que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos: i) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, ii) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el

caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar que efectos generan este tipo de actos jurídicos.

15. Cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno, estamos ante un acto jurídico válido, ya que en este caso el vendedor solo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador. En cambio, cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno, ya sea porque en el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), estamos ante un acto jurídico inválido.

16. Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia⁶; sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219 inciso tres del Código Civil); ii) El fin es ilícito (artículo 219 inciso cuatro del Código Civil); o, iii) Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres (artículo doscientos dieciocho del Código

⁶ Los presupuestos del acto jurídico son dos: sujeto y objeto. Sus elementos son: la declaración de voluntad, causa o fin y forma o formalidad. Sus requisitos de validez son: que el sujeto sea un agente capaz, que el objeto sea física y jurídicamente posible, que la declaración de voluntad se encuentre libre de vicios, que la causa fin sea lícita y que, de ser el caso, revista la forma prescrita por ley bajo sanción de nulidad. Y los requisitos de eficacia son: que el sujeto debe tener capacidad y legitimidad y que el objeto o prestación debe ser determinado o determinable.

Civil). (s i c)

Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo ciento noventa y siete inciso cuatro del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aun cuando el artículo mil cuatrocientos nueve del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula⁷.

Abona a esta posición, los efectos que podrían generar aquellos casos en los que el contrato de compraventa de un bien ajeno se encuentre inscrito en los Registros Públicos, toda

7 Si bien el artículo 1539 del Código Civil señala que la venta de bien ajeno es rescindible, este dispositivo está referido a la promesa de venta, además, se

trata de una acción que solo puede ser ejercida por el comprador, mas no por el verdadero propietario del bien.

vez que en estos casos el comprador del bien ajeno, premunido de la fe pública registral, puede transferir el bien a un tercero de buena fe, a quien el verdadero propietario del bien no podrá hacer valer la figura de la ineficacia, por cuanto este tercero se encontrará protegido por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo, consagrados en los artículos dos mil trece, dos mil catorce y dos mil quince del Código Civil.

17. Estando a lo señalado precedentemente, la cuestión controvertida para ser dilucidada es si la parte demandada conocía que el bien inmueble adquirido mediante escritura pública del once de mayo de mil novecientos noventa y nueve era un bien que no le pertenecía a la vendedora (bien ajeno). Para este efecto, es necesario verificar si la demandada conocía la sentencia que declaro fundada la demanda de retracto a favor de Donato Amador Chauca Gonzales, quien le antecede en el tracto sucesivo a la demandante.

18. Dicho esto, tenemos que, la sentencia de fecha doce de abril de mil novecientos noventa y uno que declaro fundada la demanda de retracto a favor de Donato Amador Chauca Gonzales, ordenando tenerlo por subrogado en los derechos y obligaciones de los compradores respecto del bien sub Litis; fue anotada el veintinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve⁸ tal como consta a fojas treinta y tres; mientras que la

8 Conforme al principio de prioridad preferente, regulado en el art. IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN, según el cual: “los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación”

Escritura Pública materia de nulidad data de once de mayo de mil novecientos noventa y nueve (ver fojas seis) y contiene una minuta de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y nueve.

19. Conforme al artículo doscientos cuarenta y cinco del Código Procesal Civil, un documento privado, adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso (entre otros casos) desde la presentación del documento ante el notario público, para que se certifique la fecha o legalice firmas u otros análogos; debiendo entenderse que la expedición de la correspondiente Escritura Pública constituye un caso análogo al citado, pues a través de la intervención notarial es que se puede tener certeza de la fecha del documento, de lo que se colige que el documento que la empresa demandada pretende oponer al accionante, contiene como fecha cierta el once de mayo de dos mil nueve.

20. En consecuencia, en atención a los considerandos precedentes y advirtiéndose que en la Escritura Pública de fecha once de mayo del dos mil nueve, la parte vendedora vende como propio un bien ajeno (sin comprometerse a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador) y que dicha circunstancia era conocida por la compradora demandada, en virtud al principio de publicidad registral consagrado en el artículo dos mil doce del Código Civil, el acto jurídico contenido en la referida Escritura Pública deviene en nulo, por contener un objeto jurídicamente imposible; siendo ello así, la infracción normativa material denunciada debe ser declarada fundada; para que por estos propios fundamentos se confirme la apelada.

DECISION

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil:

a) declararon FUNDADO el recurso de casación de fojas ochocientos veintiséis, interpuesto por Yna Liz Helen Chauca Solano; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y cinco, su fecha veintidós de julio de dos mil tres, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y, actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas seiscientos ochenta y tres, su fecha cuatro de marzo de dos mil trece, que declara **FUNDADA** la demanda, y en consecuencia NULO el acto jurídico de compra venta y la Escritura Pública que lo contiene.

- i. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a la ley, en los seguidos por Yna Liz Helen Chauca Solano con Medios y Vidrios Sociedad Anónima Cerrada y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; intervino como ponente el señor Juez Supremo señor Cunya Celi.

Ss. _____

CAS. N° 3098-2011-LIMA

Nulidad de acto jurídico. Lima, treinta de julio del año dos mil doce.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA

REPUBLICA: vista la causa en el día de la fecha, expide la siguiente sentencia.

MATERIA DE RECURSO:

Se trata del recurso de casación obrante de fojas quinientos setenta y dos a quinientos setenta y siete del expediente principal interpuesto por Héctor Alejandro Regalado Villegas contra la sentencia de vista de fecha ocho de marzo del año dos mil once dictada por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que confirma la apelada que declaró fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico promovida por Alicia Antonia Ramírez Cruz.

FUNDAMENTOS DE HECHO

Mediante resolución de fecha tres de noviembre del año dos mil once que corre a fojas

treinta y cinco a treinta y siete del cuadernillo formado por esta Sala Suprema se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa material de los artículos 2012 y 2022 del Código Civil respecto de los cuales se alega: a) Se infringe el principio de Buena Fe Registral, pues el Contrato de Compraventa material del proceso esta beneficiado por dicho principio. Toda vez que en el presente caso se discute la adquisición onerosa de un derecho, el derecho transferido se encontraba previamente inscrito, medió inexpresividad registral en relación a las causales de ineficacia del derecho transmitido y finalmente hubo buena fe del adquirente; b) la parte demandante debió hacer valer su mejor derecho sobre el bien materia de Litis al hacerse referencia en la resolución impugnada a la existencia de un Contrato de Compraventa ingresado a la Notaria Felipe de Osma Elías bajo Minuta número 1753-A ajustándose además el precio fijado por la venta del bien a su valor real determinado a la fecha de la celebración de Contrato de Compraventa considerando el factor depreciación del terreno sin mediar prueba que acredite la existencia de la construcción levantada por la parte demandante; y, c) la apreciación de la Sala Superior sobre el fin ilícito del Contrato de Compraventa materia de Litis es contradictoria y se aparta del precedente establecido en la Sentencia de Casación número 2248-99-Tacna la cual señala que el fin ilícito de un acto jurídico debe resolverse en la vía penal y en el presente caso no existe sentencia consentida o ejecutoriada que se pronuncie en tal sentido el acto jurídico sub Litis no incurre en causal de nulidad.

CONSIDERANDO:

Primero.- Que, según lo establecido por el artículo 384 del código procesal civil modificado por la Ley número 29364 el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la

adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto así como la uniformidad de la Jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia por tanto este Tribunal Supremo sin constituir una tercera instancia adicional en el proceso debe pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso por la causal declarada procedente.

Segundo.- Que la presente Litis ha sido promovida por Alicia Antonia Ramírez Cruz a fin que se declare la Nulidad de la escritura pública de Contrato de Compraventa de fecha seis de abril del año dos mil otorgada por la constructora Odeón Sociedad Anónima a favor de Héctor Alejandro Regalado Villegas y cónyuge Carmen Yvone Mejía de Regalado respecto al inmueble ubicado en la avenida del aire números 559-561 del distrito de La Victoria por la causal de finalidad ilícita y mala fe y accesoriamente la cancelación de la inscripción registral alegando que mediante contrato de compraventa de fecha dos de noviembre del año mil novecientos setenta y tres su difunto padre Rodrigo Enrique Ramírez López adquirió el bien de la constructora Odeón Sociedad Anónima cuyo precio fue de setecientos cincuenta mil nuevos soles pagados del siguiente modo de cincuenta mil nuevos soles de inicial y el saldo en doscientos cuarenta letras de ocho mil setecientos cincuenta nuevos soles cada una de las cuales se cancelaron noventa y cuatro y las siguientes se devolvieron a la empresa constructora como consecuencia de la comunicación remitida por está informando el incremento del valor del bien acordado con fecha cuatro de marzo del año mil novecientos ochenta y dos la refinanciación del inmueble en la forma allí pactada (quinientos mil nuevos soles al contado a la firma del contrato y el saldo en diez armadas – letras de cambio mensuales que fueron pagadas en su oportunidad) ingresando dicho contrato a la Notaria Felipe De Osma Elías quedando pendiente el trámite de escrituración hasta la fecha otorgando la constructora demandada la escritura de compraventa materia de demanda a favor de los codemandados Héctor Alejandro Regalado Villegas y Carmen Yvone Mejía

de Regalado sobre el mismo bien por el precio de trece mil seiscientos dólares americanos.

Tercero.- Que, a fin de dilucidar los fundamentos del recurso de casación es preciso tener en cuenta que de conformidad a lo previsto por el artículo 140 del Código Civil el acto o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriéndose para su validez la concurrencia de determinados elementos, presupuestos y requisitos como agente capaz, objeto física o jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita por la ley bajo sanción de nulidad o dicho de otra manera los actos o negocios jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más manifestaciones de voluntad emitidas por los sujetos con el propósito de alcanzar un resultado práctico el cual tutelado por el ordenamiento legal se convierte en resultado jurídico que consistirá en crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas estando conformada en general la estructura del negocio jurídico de la siguiente manera: a) Los elementos que son los componentes indispensables para que los sujetos celebren el acto jurídico y que son comunes a todo acto jurídico: la manifestación de voluntad y la causa; b) los presupuestos que se definen como los antecedentes del acto y son: el objeto y el sujeto; y, c) los requisitos que son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos para que el acto jurídico se considere formado válidamente y por tanto pueda producir efectos jurídicos los cuales vienen a ser: la Capacidad, la Licitud, la Posibilidad Física y Jurídica del Objeto, la Determinación de Especie y Cantidad y además de la Voluntad haya estado sometida a un proceso normal de formación sin vicios de tal modo que la ausencia de alguno de los elementos estructurales del acto o negocio jurídico acorde a lo previsto en los artículos 219 y 221 del Código Civil acarrea la invalidez del mismo por nulidad o anulabilidad.

Cuarto.- Que, en relación a la causa Final el artículo 219 Inciso 4 del Código Civil [1] prevé que es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito con lo que queda claro que el ordenamiento jurídico nacional acoge el sistema causalista diseñado por el Code Civil francés vinculando la ilegalidad a la ilicitud causal de tal modo que un acto con causa ilícita en el sentido de ser contrario a la Ley o las buenas costumbres estará afectado por nulidad absoluta no exponiendo sin embargo la norma sustantiva que debe entenderse por fin o causa ilícita por lo que la interpretación sistemática y en su conjunto del artículo 219 inciso 4 del Código Civil con las demás normas que regulan el Acto Jurídico y los Contratos en nuestro medio es posible colegir que la Causa se vincula a la idea de “causa concreta” es decir a los propósitos o motivos comunes que dan lugar a la celebración del acto jurídico de tal modo que si estos fines o motivos son ilícitos el negocio será nulo por falta de elemento estructural en tal sentido la causa se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad evitando que puedan llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico explicando en este mismo sentido el profesor Morales Moreno que la causa es un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad para apreciar en qué casos los vínculos jurídicos merecen la protección del Derecho.

Quinto.- Que, de otro lado, en relación al Principio de buena Fe Publica Registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil [2] y el artículo VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos número 079-2005-SUNARP-SN es preciso tener en cuenta en primer orden que el fundamento o la razón de ser del Registro de Propiedad Inmueble no puede ser otro que dotar de seguridad jurídica al tráfico patrimonial y en

particular al tráfico de bienes inmuebles, en tal sentido si bien la publicidad registral garantiza la notoriedad de los actos que se inscriben pues se admite la existencia de un interés general en torno a que las transferencias de inmuebles sean conocibles por cualquier interesado a tal punto que el comprador pueda conocer con exactitud y certeza que el vendedor es efectivamente el dueño del bien que se propone adquirir y que además dicho bien este libre de cargas o gravámenes también lo es que la fe pública registral protege al tercero que de buena fe adquiere un derecho de una persona que en el registro aparece con facultades suficientes para disponer de él.

Sexto.- Que, en efecto, el Principio de Fe Pública Registral que en esencia constituye la razón misma de ser de los Registros Públicos protege a los terceros adquirientes quienes confiados en la exactitud y certeza que brindan las inscripciones registrales en nuestro medio realizan la adquisición de bienes inmuebles garantizando así que la adquisición resulte válida y permanezca como tal aun cuando posteriormente se anule, rescinda o resuelva el título de su otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos no teniendo sin embargo este Principio de Fe Publica Registral carácter absoluto no puede por tanto ser de aplicación automática a todas las adquisiciones realizadas a todas las personas que en el registro aparecen con facultades suficientes para disponer de las mismas sino por el contrario como sostiene el profesor Puig Brutau, en algunos casos la fe pública registral sufre excepciones que admite la ley por consideraciones especiales, así en la legislación nacional el segundo párrafo del artículo 2014 del código civil ha previsto expresamente: “La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro” por tanto queda claro que la Ley ha establecido que la buena fe subsiste mientras las circunstancias que rodean a la celebración del acto y su inscripción en los Registros Públicos

hagan presumir que el adquiriente obró de buena fe desconociendo la inexactitud de los datos que aparecen en el Registro.

Sétimo.- Que, precisamente, en atención a los fundamentos expuestos precedentemente y teniendo en cuenta que la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil ha previsto que “la buena fe que se exige a una persona a efecto de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben además ser desconocidas por quien pretende ampararse en el registro, en el principio amparado y estudiado”, este Tribunal Supremo ha tenido en reiteradas ocasiones que para que opere válidamente el principio contenido en el artículo 2014 del Código Civil es preciso que concurren los siguientes elementos: a) Que se trate de una adquisición a título oneroso; b) Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para disponer el derecho; c) Que el adquiriente haya inscrito su derecho; d) Que en los asientos registrales ni de los títulos inscritos aparezcan las causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante; y, e) Que el tercero adquiriente haya actuado de buena fe al momento de la celebración del acto jurídico, así como al momento de su inscripción.

Octavo.- Que, delimitado el marco jurídico aplicable en el presente caso con relación a la nulidad del acto jurídico que es materia de la demanda conviene tener en cuenta que ha quedado establecido por las instancias de mérito a) Que mediante Escritura Pública de fecha seis de abril del año dos mil la demandada Constructora Odeón Sociedad Anónima ha otorgado en compraventa el inmueble ubicado en la avenida Del Aire números 559 – 561 del distrito de la Victoria a favor de los codemandados Héctor Alejandro Regalado Villegas y

Carmen Yvonne Mejía de Regalado; b) Que con fecha veintisiete de abril del año dos mil se ha inscrito el derecho de los adquirientes en la Partida Registral número 43261185 de los Registros Públicos de Lima; c) Que la compraventa en cuestión se ha celebrado no obstante que la precitada Empresa por Escritura Publica anterior esto es de fecha dos de noviembre del año mil novecientos setenta y tres había transferido la propiedad del mismo inmueble a favor de Rodrigo Enrique Ramírez López y Carmen Rosa Cruz Mori de Ramírez padres de la ahora demandante siendo que inclusive mediante contrato de fecha cuatro de marzo del año mil novecientos ochenta y dos al que se denomina “refinanciación del saldo de precio de venta” las partes reconocieron la validez de la venta del bien efectuada a favor de los padres de la actora por tanto incurrieron en venta de bien ajeno hechos que sumados a la conducta evidenciada por los adquirientes en la presunta adquisición han conducido a establecer que el acto jurídico materia de la compraventa incurre en causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 4 del Código Civil.

Noveno.- Que, fijados así los hechos se colige que en el presente caso estamos ante la venta de un bien totalmente ajeno pues evidentemente la segunda venta materia de la demanda (de fecha seis de abril del año dos mil) se ha otorgado cuando el inmueble objeto de la compraventa ya había salido de la esfera patrimonial de la empresa Constructora Odeón Sociedad Anónima con motivo de la compraventa de fecha dos de noviembre del año mil novecientos setenta y tres constituyendo desde ese momento propiedad de los fallecidos Rodrigo Enrique Ramírez López y Carmen Rosa Cruz Mori de Ramírez no perteneciendo por tanto el bien a la fecha seis de abril del año dos mil a la empresa constructora demandada encontrándose por tanto impedida para disponer del mismo.

Décimo.- Que, en relación a la venta de bien ajeno conviene hacer presente que conforme ha sostenido esta Sala Suprema en reiteradas ocasiones en la denominada venta de bien ajeno deben distinguirse claramente dos situaciones específicas: a) cuando el vendedor hace presente que se trata de cosa ajena lo que es lícito e importa la obligación del vendedor de procurar la transferencia del bien a favor del comprador como prescribe el artículo 1537 del Código Civil [3] concordante con el artículo 1409 inciso 2 del mencionado Código [4]; y, b) cuando se vende como propio lo que es ajeno en este último caso el acto no puede reputarse válido y eficaz puesto que nadie puede disponer sobre mayor derecho del que realmente tiene además porque la venta de bien ajeno está tipificada como delito perseguible de oficio en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal por tanto en este último caso estamos ante un acto o negocio jurídico con causa ilícita por ser contrario a las normas que interesan al orden público.

Décimo primero.- Que, en el presente caso, habiéndose demostrado que la empresa demandada ha otorgado en compraventa un inmueble que era ajeno pues a la fecha de dicho negocio el inmueble ubicado en la avenida Del Aire número 559 – 561 del distrito de La Victoria ya había sido transferido a Rodrigo Enrique Ramírez López y Carmen Rosa Cruz Mori de Ramírez además de que los compradores al momento de la venta conocían de la inexactitud de los datos que aparecen en la Partida Registral número 43261185 o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerlos resulta manifiesto, que dicha compraventa está viciada de nulidad absoluta, pues la causa o finalidad del negocio jurídico materia de la demanda deviene en ilícita al haberse demostrado que el acto jurídico estaba orientado a obtener indebidamente la propiedad de un bien inmueble totalmente ajeno.

Décimo segundo.- Que, por tanto, habiéndose acreditado que el acto jurídico materia de la demanda incurre en causal de nulidad por finalidad ilícita no puede ser aplicable a los impugnantes el Principio de la Buena Fe Registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil puesto que como se ha explicado en los considerandos quinto al séptimo de la presente resolución la buena fe alegada por los demandados Héctor Alejandro Regalado Villegas y cónyuge Carmen Yvonne Mejía de Regalado solo será aplicable cuando las circunstancias que rodean a la celebración del acto jurídico y su inscripción en los Registros Públicos hagan presumir que obraron de buena fe desconociendo la inexactitud de los datos que aparecen en los Registros Públicos.

Décimo tercero.- Que, en relación a la aplicación de la fe pública registral contenida en el artículo 2014 del Código han quedado establecidos por las instancias de mérito los siguientes hechos: a) Con fecha seis de abril del año dos mil la demandada Constructora Odeón Sociedad Anónima ha otorgado la Escritura Pública de compraventa del inmueble ubicado en la avenida Del Aire números 559 – 561 del distrito de La Victoria a favor de los codemandados Héctor Alejandro Regalado Villegas y cónyuge Carmen Yvonne Mejía de Regalado quienes han inscrito su derecho en la Partida Electrónica número 43261185 de los Registros Públicos de Lima; b) a la fecha de venta en cuestión el inmueble ubicado en la avenida Del Aire números 559-561 del distrito de La Victoria se encontraba en posesión de Rodrigo Enrique Ramírez López y Carmen Rosa Cruz Mori de Ramírez en calidad de propietarios por haberlo adquirido de su anterior propietaria la Constructora Odeón Sociedad Anónima; c) los demandados compradores Héctor Alejandro Regalado Villegas y cónyuge Carmen Yvonne Mejía de Regalado no han actuado con la diligencia mínima exigible al

comprador de bienes inmuebles pues al momento de la venta no verificaron internamente las características del inmueble ni el estado físico del mismo; d) a la fecha de la presunta adquisición los demandados compradores tampoco han verificado quien o quienes detentaban la posesión del bien materia de adquisición; y, e) el precio de venta fijado en trece mil dólares americanos es infinito y no resulta proporcional al valor real del inmueble constituido por un Chalet de doscientos trece punto cuarenta y ocho metros cuadrados construido en dos plantas.

Décimo cuarto.- Que, los hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que los adquirientes Héctor Alejandro Regalado Villegas y cónyuge Carmen Yvonne Mejía de Regalado conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de los adquirientes; máxime, si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quien o quienes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 de Código Civil [5] al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario.

Décimo Quinto.- Que, finalmente, habiéndose denunciado la infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil referente a la oponibilidad de derechos reales sobre

inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos debe dejarse establecido que en el presente caso no se debate la oponibilidad de un derecho de propiedad de la actora frente al derecho de propiedad de la parte demandada pues lo que ha sido materia del juzgamiento es la validez del negocio jurídico de fecha seis de abril del año dos mil por incurrir en la causal de finalidad ilícita por tanto dicha norma resulta por demás impertinente a los hechos establecidos en el presente proceso, razón por la que igualmente debe desestimarse el recurso por esta causal; fundamentos por los cuales, Declararon: INFUNDADO el recurso de casación obrante de fojas quinientos setenta y dos a quinientos setenta y siete interpuesto por Héctor Alejandro Regalado Villegas contra la sentencia de vista que confirma la apelada que declara fundada la demanda, en consecuencia. NO CASARON la sentencia de vista impugnada; y, DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial el Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Alicia Antonia Ramírez Cruz contra Héctor Alejandro Regalado Villegas y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Juez Suprema.

Ss. _____

CASACIÓN N° 1904-2016 CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

Lima, treinta de marzo de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: vista la causa número mil novecientos cuatro – dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso el demandado JUAN MANUEL PEREIRA MEDINA ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas quinientos diez, contra la sentencia de vista de fecha quince de abril de dos mil dieciséis (fojas cuatrocientos noventa y tres), que confirma la sentencia de primera instancia del veintitrés de setiembre de dos mil catorce (fojas trescientos treinta y siete), que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, en los seguidos por Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa con *Euroamerican Internacional Group Perú SAC* y otros.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

El veintisiete de setiembre de dos mil diez, mediante escrito obrante a fojas treinta y tres, Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa, interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico contra Ysabel Yolanda Medina Gorgoni y *Euroamerican Internacional Group* - Perú SAC, solicitando la nulidad de la compraventa del 15% de los derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle San Juan de Dios N°250 de la ciudad del Cusco, celebrada por Ysabel Yolanda Medina Gorgoni a favor de *Euroamerican Internacional Group* - Perú SAC, así como la nulidad del documento que lo contiene; Asimismo solicita la nulidad del Asiento N°20 de la partida Electronica N° 11012857 del Registro de Predios de la Oficina de los Registros Públicos Sede Cusco, bajo los siguientes argumentos:

- Señala que los causantes Ysabel Yolanda Medina Gorgoni y Julio Hernán Pereira León, propietarios del 25% de derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle San Juan de Dios N° 250 de la ciudad del Cusco, transfirieron sus derechos a Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa, el seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.
- Indica que los recurrentes instaron el proceso N° 3151-2009 sobre otorgamiento de escritura pública, a efectos de darle formalidad a la transferencia, habiendo tomado conocimiento, al momento de solicitar medida cautelar de anotación de demanda en los Registros Públicos, que el uno de agosto de dos mil ocho, la demandada, Ysabel

Yolanda Medina Gorgoni representada por Juan Manuel Pereira Medina (su hijo), había vendido un 15% de derechos y acciones que correspondía a los recurrentes.

- Señala que el acto jurídico de compraventa realizado mediante escritura pública del uno de agosto de dos mil ocho, como el documento mismo, adolecen de nulidad insubsanable por tener dicho acto jurídico un objeto jurídicamente imposible (al no estar en la esfera de su patrimonio dicho porcentaje del 25% de derechos y acciones sobre el bien inmueble), como por tener dicha transferencia un fin ilícito: vender bien ajeno como propio.

2. Contestación de la demanda

Con fecha seis de febrero de dos mil trece, Juan Manuel Pereira Medina, sucesor procesal de Ysabel Yolanda Medina Gorgoni, contesta la demanda mediante escrito de fojas doscientos cincuenta, con los siguientes argumentos:

- Alega que los fundamentos de la parte actora son falsos y absurdos, ya que la transferencia de bien ajeno no es un imposible jurídico, menos contiene una finalidad ilícita, siendo esto así no corresponde una pretensión nulificatoria sino una de ineficacia, pues se sustenta en que quien fungió de transferente no es titular ni tenía la facultad de disposición y menos gozaba de legitimidad para contratar.
- Señala que existe falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio de la demanda.

Mediante resolución número diecinueve, obrante a fojas doscientos ocho, se declaró rebelde a *Euroamerican Internacional Group* – Perú SAC.

3. puntos controvertidos

Conforme se observa de la resolución número veintisiete, obrante a fojas tres, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar si Ysabel Yolanda Gorgonio y Julio Hernán Pereira León eran propietarios del 25% de derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle San Juan de Dios N° 250, distrito, provincia y departamento del Cusco y si tal derecho fue transferido a los demandantes Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa en fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.
- Determinar si en fecha uno de agosto de dos mil ocho, la demandada representada por Juan Manuel Pereira Medina (hijo de la demandada), vendió el 15% de derechos y acciones que le correspondían a los demandantes.

4. sentencia de primera instancia

El veintitrés de setiembre de dos mil catorce, el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco declaró fundada la demanda interpuesta por Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa, declarando:

- La nulidad de la compraventa de derechos y acciones que ha realizado en vida Ysabel

Yolanda Medina Gorgoni sobre un 15% de derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle San Juan de Dios N° 250 de la ciudad del cusco a favor de *Euroamerican Internacional Group* – Perú SAC y el documento que lo contiene.

- La cancelación de la partida electrónica N° 1110122857, asiento N° del Registro de Predios de la Oficina de los Registros Públicos Sede Cusco; bajo los siguientes fundamentos:
- A efectos de acreditar los hechos expuestos en la demanda se ha presentado el documento de fojas tres, consistente en la sentencia emitida en el proceso N° 3151-2009, cuyo contenido se aprecia que se ha declarado fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública de compraventa a favor de los demandantes Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa, en donde se ordena se eleve a escritura pública el documento privado de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.
- A fojas ocho corre la copia de la sentencia emitida en el proceso N° 83-2002, seguido por Ysabel Medina de Pereira en contra de Adolfo M. Eguiluz Solari y los hoy demandantes, en donde se aprecia que si bien es cierto se ha declarado la nulidad de la escritura pública de compraventa suscrita entre ambas partes, por no haber consignado en forma exacta el precio del inmueble, sin embargo se ha declarado infundada la nulidad del documento privado de la aclaración y declaración de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, el que ha sido materia de formalización en el proceso N° 3151 – 2009, apreciándose que Julio Hernán Pereyra León y los hoy demandantes suscriben un contrato de aclaración y declaración en donde se señala que el precio de

venta del inmueble de la Calle San Juan de Dios, esto es respecto del 25% de derechos y acciones es de US\$ 45,000.00.

- Con los documentos señalados se demuestra fehacientemente que desde el año mil novecientos noventa y cinco, los demandantes Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa son propietarios de los derechos y acciones que tenía en vida Ysabel Yolanda Medina Gorgonio en el inmueble N° 250 de la Calle San Juan de Dios.
- En cuanto a lo expuesto por el sucesor legal de Ysabel Yolanda Medina Gorgoni, Juan Manuel Pereyra Medina, se tiene que presentó un informe pericial sobre dos recibos con los que se ha acreditado el pago de US\$ 9,500.00 como parte del precio, el que concluye que se habría falsificado la firma de su causante; sin embargo, ello no acredita la invalidez del documento con el cual la parte actora sustenta su derecho de propiedad sobre los derechos y acciones del inmueble, en todo caso, queda a salvo el derecho de la parte demandada para que lo haga valer conforme a ley.
- Siendo así, se tiene que la venta efectuada a favor de *Euroamerican Internacional Group* – Perú SAC se ha realizado como si fuera bien propio siendo ajeno, lo que se encuentra sancionado en el artículo 197 del Código Penal, como delito de defraudación al haberse vendido un bien ajeno como si fuera propio. Por tanto, el acto jurídico materia de nulidad tiene un fin ilícito.
- Al hallarse la nulidad de la compraventa de derechos y acciones que realizó Ysabel Yolanda Medina Gorgoni sobre un 15% de derechos y acciones del inmueble ubicado

en la Calle San Juan de Dios N° 250 de la ciudad del Cusco a favor de *Euroamerican Internacional Group* – Perú SAC, su inscripción debe ser cancelada.

5. Recurso de apelación

Mediante escrito de fojas trescientos cincuenta y ocho, Juan Manuel Pereira Medina apeló la citada sentencia, bajo los siguientes argumentos:

- Existe indebida apreciación de los medios probatorios.
- Se ha cometido una infracción normativa del artículo 219 del Código Civil, pues el documento mediante el cual los demandantes pretenden hacer valer su derecho ha sido declarado nulo, debiendo correr la misma suerte el documento de aclaración por ser accesorio del principal.
- No se ha probado la existencia de cancelación del bien materia de proceso por parte de los demandantes, ya que se han cuestionado en su oportunidad los recibos que presentaron.
- La sentencia judicial no se encuentra debidamente motivada.

6. Sentencia de segunda instancia

El quince de abril de dos mil dieciséis, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, expide la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y tres, que confirma la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, con lo demás que contiene, bajo los siguientes fundamentos:

- De la división del proceso, se muestra que los demandantes y demandados han suscrito un contrato privado de aclaración de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco en el que la ahora demandada transfiere el 25% de derechos y acciones pertenecientes a la casa habitada en la Calle San Juan de Dios N°250, distrito, provincia y departamento del Cusco.
- Asimismo, se inició un proceso de nulidad de acto jurídico (expediente N° 2002- 083), en el que se declara la nulidad de la Escritura Pública de fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (fojas doce); sin embargo, es preciso señalar que de los fundamentos de la sentencia de fecha catorce de diciembre de dos mil cuatro del mencionado expediente, en el considerando sexto, se indica: “(...) como se ha podido advertir en la celebración de la compraventa contenida en el documento aclaratorio de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, concurren los requisitos especiales de la compraventa, los cuales son la determinación del bien y el precio y no se ha demostrado perjuicio efectivo a tercero, por consiguiente debe permanecer vigente el contrato de compraventa de derechos y acciones por la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos (...)”.
- Estando a que el contrato de compraventa con *Euroamerican Internacional Group*– Perú

SAC de fecha uno de agosto de dos mil ocho, es posterior al documento de aclaración, de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, se concluye que la demandada Ysabel Yolanda Medina Gorgoni, conocía plenamente la vigencia del contrato suscrito con los demandantes, incurriendo, por lo tanto, la segunda compraventa en la causal de nulidad de acto jurídico por imposibilidad física y jurídica del bien, al disponer de un bien que ya no le pertenecía, siendo nulo el acto jurídico materia de la demanda.

- Es menester señalar que con la declaración de la nulidad de la escritura pública de fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, no se ha suprimido la voluntad de las partes que suscribieron el contrato de aclaración, por ende tenían la intención de vender dicho porcentaje del bien materia del proceso, reiterando que solamente se ha declarado la nulidad de la escritura pública, ello es de la formalidad del documento y no de la intención de voluntades; encontrándose, por tanto, vigente dicho acto jurídico.
- Respecto a la causal de fin ilícito, se tiene que la venta se encuentra viciada de nulidad absoluta, pues la causa o finalidad del negocio jurídico materia de demanda deviene en ilícita al haberse demostrado que el acto jurídico se encontraba orientado a obtener indebidamente la propiedad de un bien inmueble totalmente ajeno.
- Se debe ordenar la cancelación del asiento registral en el porcentaje vinculado a los demandantes, referido al inmueble de la Calle San Juan de Dios N°250 del distrito, provincia y departamento del Cusco.

III. RECURSO DE CASACION

El cuatro de mayo de dos mil dieciséis, el demandado Juan Manuel Pereira Medina mediante escrito de fojas quinientos diez, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, por las siguientes infracciones: **i) infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 197 de código Procesal Civil y el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado. ii) Infracción normativa de los artículos 1409, numeral 2, 1582 y 2013 del Código Civil. iv) Infracción normativa de los artículos 923 y 219, inciso 3, del Código Civil.**

IV. CUESTION JURIDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha infringido el debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva, si se ha fundamentado adecuadamente la sentencia de vista, si ha existido adecuada valoración probatoria y si se han infringido las normas sobre venta de bien ajeno, derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Con respecto a las infracciones procesales, se tiene que se ha denunciado vulneración de los artículos I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado, así como del artículo 50, inciso 6, del Código Procesal Civil. Como se advierte se trata de infracciones al debido proceso, a

la motivación de las resoluciones judiciales y a la debida valoración probatoria.

SEGUNDO.- El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión, en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a la tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

TERCERO.- En esa perspectiva, se advierte que aquí se ha respetado el derecho a ser informado del proceso, al juez imparcial, a la publicidad del debate y el derecho de defensa, a la prueba, a ser juzgado sobre el mérito del proceso y al juez legal.

CUARTO.- En lo que concierne a la motivación de las resoluciones judiciales cabe indicar que en sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía. Esta obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha

elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5 de la Constitución del Estado señala que: *“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”*. Igualmente, el artículo 12 de la ley orgánica del poder judicial prescribe: *“todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustenta...”*, concordante con el artículo 50, inciso 6, del Código Procesal Civil: *“6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”*. En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: *“La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para, motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente”*. Estando a lo dicho este tribunal supremo verificara si la sentencia se encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

QUINTO.- En cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que: “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente – deductivamente – valido” sin que interese la validez de las propias premisas), que el orden lógico propuesto por la sala superior ha sido el siguiente:

- i) Premisa normativa: Lo dispuesto en el artículo 219 del Código Civil, referido a la

nulidad de acto jurídico por imposibilidad física y jurídica y por fin ilícito.

- ii) Premisa fáctica: haberse dispuesto de un bien que ya no estaba en la esfera patrimonial de quien vendía.
- iii) Conclusión: El acto jurídico debe ser declarado nulo.

Tal como se advierte, la regla de inferencia realizada por la Sala Superior es compatible formalmente con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su resolución presenta una indebida justificación interna.

SEXTO.- En lo que concierne a la justificación externa, esta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada. En efecto, las premisas indicadas son las correctas para resolver el presente caso, pues atiende a los términos de lo que fue objeto debatible y puntos controvertidos, esto es, a la nulidad de acto jurídico. Dada la corrección de la premisa normativa y fáctica, la conclusión a la que se arribó fue la adecuada, existiendo debida justificación externa. Por consiguiente, debe rechazarse la casación por supuesta infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.

SÉTIMO.- En cuanto a la valoración probatoria, el recurrente afirma que (i) no se ha tenido en cuenta el expediente 2002-0083, mediante el cual se declaró nula la compraventa realizada por los hoy demandantes; sobre el 25% de las acciones y derechos del bien materia

de proceso; (ii) el denominado documento privado de aclaración, de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco; fue celebrado en la misma fecha en que se celebró la minuta de compraventa a favor de los demandantes (declarada nula), por lo que siendo el acto principal nulo, su aclaración (accesoria) también debe serlo.

1. A fin de responder este agravio debe indicarse lo que sigue:

- Los demandantes y los señores Ysabel Yolanda Medina Giorgoni y Julio Hernán León suscribieron un contrato de transferencia del inmueble ubicado en la calle San Juan de Dios 250, Cusco, con fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.
- En la misma fecha, esto es el seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, suscribieron un documento de aclaración y declaración.
- En el proceso signado con el número 83-2002, seguido por Ysabel Medina de Pereira en contra de Adolfo Eguiluz Solari y los hoy demandantes, se declaró nulo el primer acto jurídico de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. En este mismo proceso, se declaró infundada la nulidad del documento privado de aclaración y declaración de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (segundo acto jurídico).
- En el proceso signado con el número 3151-2009 se ordenó se otorgue escritura pública a favor de los demandantes, respecto al documento privado de declaración y aclaración.
- Mediante contrato de fecha uno de agosto de dos mil ocho, Ysabel Medina Pereira transfirió el inmueble a favor de *Euroamerican internacional Group-Perú SAC*.

OCTAVO.- Estando a lo expuesto se advierte que se celebraron dos contratos el seis de

noviembre de mil novecientos noventa y cinco y que uno de ellos (el primero) fue declarado nulo. La parte recurrente expresa que siendo ello así, el segundo contrato, que considera accesorio, debe seguir la suerte del primero, que estima principal.

NOVENO.- Como los contratos no son lo que se denominan sino lo que fluye de su propia naturaleza, este Tribunal Supremo advierte que el primer acto jurídico fue declarado nulo porque el precio fijado fue erróneo. Es, advirtiendo esa invalidez que los contratantes suscribieron un nuevo contrato en el que aparece detallado el precio real del bien y se individualiza el inmueble que se transfiere. ¿Puede decirse que este contrato es accesorio del declarado nulo? Estimamos que no; lo accesorio es siempre un acto jurídico que depende de la preexistencia de otro, lo que no acontece aquí porque el acto jurídico declarado nulo no condiciona la existencia del nuevo acto jurídico, que cumple con todos los elementos esenciales del negocio como los propios de la compraventa.

DÉCIMO.-Además, debe tenerse en cuenta que ya ha habido pronunciamiento judicial sobre el tema. Así, en el expediente 0083-2002, página ocho, se sentenció que el primer acto jurídico era nulo, pero que el nuevo conservaba plena validez, y solo podía decirse eso si se estimaba que no era accesorio al primero, pues de ser lo contrario también hubiera corrido la misma suerte en virtud de lo expuesto por el artículo 224 del Código Civil. Hay que señalar también que en ese proceso, la ahora parte demandada cuestiono este acto jurídico, el que no fue invalidado por considerarlo autónomo e independiente del otro; de forma tal, que los efectos de la cosa juzgada se extienden a él y a las partes de quienes se derive sus derechos (artículo 123 del Código Procesal Civil).

UNDÉCIMO.- Con respecto a las normas materiales, se ha denunciado **infracción normativa de los artículos 1409, numeral 2, 1582 y 2013 del Código Civil** arguyéndose que se asume que el acto jurídico de uno de agosto de dos mil ocho, incurre en causal de nulidad por imposibilidad jurídica y física, al disponer de un bien que ya no le pertenecía, vulnerando el artículo 1409.2 del Código Civil. Sin embargo, señala el recurrente, no se ha tenido en cuenta que, conforme lo prescribe el artículo 1539 del mismo cuerpo legal, si el comprador no conociera el carácter ajeno del bien objeto del contrato, la consecuencia será la rescisión y no la invalidez del contrato. Agrega que el inmueble se vendió bajo el principio de legitimación registral.

Sobre lo argumentado debe indicarse que el recurrente expresa que se está ante un caso de ineficacia por falta de legitimidad y no uno de invalidez; se trata de asunto en la que ni la doctrina ni la jurisprudencia se ha puesto de acuerdo, amparándose o desamparándose las demandas según el criterio interpretativo judicial que se tenga. Para solucionar ese dilema, la Corte Suprema convocó a las Salas Civiles al Octavo Pleno Casatorio, cuyos resultados aún no han sido publicados, suscitándose en la actualidad diversas controversias sobre el tema. Sin embargo, a pesar de las diferentes opiniones que hoy existen, este Tribunal Supremo considera que, sobre el formalismo de las normas, lo que queda claro es que quien demanda se hace una sola pregunta: ¿puede un tercero que no está facultado, vender mi propiedad al extremo de que se me pueda quitar esta? Al hacerse esta interrogante poco le importa al ciudadano saber si se trata de un tema de ineficacia o nulidad, lo que desea es no perder lo suyo y para eso recurre al técnico en Derecho, quien le informa las posibilidades del caso y plantea la demanda, encontrándose con disparidad de criterios judiciales, incluso en las propias Salas Civiles de la Corte Suprema.

DUODÉCIMO.- Así las cosas, este Tribunal Supremo estima que mientras no se uniformice la jurisprudencia, es posible aceptar criterios hermenéuticos que pongan fin al conflicto dentro de términos de justicia. Una de esas interpretaciones posibles es la que estima que se está ante fin ilícito al vincular dicho acto al estelionato, esto es a la expresa vulneración del ordenamiento jurídico. En tal sentido no se ha infringido norma alguna en la sentencia impugnada, más aún cuando se invoca el artículo 1539 del Código Civil erróneamente, pues la rescisión que allí se prescribe corresponde utilizarla al comprador y no al vendedor del bien, como acontece en el presente caso, y que no puede la parte que a sabiendas ha vendido el bien anteriormente, amparar su comportamiento en el principio de legitimación registral que el mismo pretende evadir.

DÉCIMO TERCERO.- Asimismo, se ha denunciado **infracción normativa de los artículos 923 y 219, inciso 3, del Código Civil**, señalándose que de haberse aplicado las normas citadas se hubiera concluido que Isabel Medina viuda de Pereira es la única y exclusiva propietaria del 25% de derechos y acciones del inmueble y le asistía el derecho de hacer uso de facultades inherentes que tenía como propietaria. Como tal criterio parte de la tesis que el acto jurídico de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco es nulo, debe estarse a lo aquí expuesto en los considerandos octavo, noveno y décimo y, en consecuencia, debe desestimarse el pedido realizado.

VI. DECISION

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil,

declararon:

- a) INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandado Juan Manuel Pereira Medina (fojas quinientos diez); en consecuencia NO CASARON la sentencia de vista de fecha quince de abril de dos mil dieciséis (fojas cuatrocientos noventa y tres)
- b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Walter La Torre Ochoa y Mary La Torre, sobre nulidad de acto jurídico; y, los devolvieron. Intervino como ponente el Juez Supremo Señor Calderón Puertas. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo de la Barra Barrera.

Ss. _____

Anexo C. Proyecto de tesis

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

Facultad Derecho y Ciencia Política
Sección de Postgrado Programa de Doctorado

PLAN DE TESIS DOCTORAL TÍTULO:

**ENFOQUE JURISPRUDENCIAL SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE
BIEN AJENO**

AUTOR:

CARMEN YLEANA MARTINEZ MARAVÍ

LIMA- PERÚ 2017

ÍNDICE

- I. TÍTULO DE PROYECTO
- II. AUTOR
- III. LUGAR DONDE SE VA A DESARROLLAR LA TESIS
- IV. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
 - 4.1 Antecedentes
 - 4.2 Descripción del problema
 - 4.3 Formulación del Problema de Investigación
 - 4.3.1 Problema General
 - 4.3.2 Problema Específico
 - 4.4 Objetivos de la investigación
 - 4.4.1 Objetivo general
 - 4.4.2 Objetivos Específicos
 - 4.5 Justificación e Importancia de la Investigación
- V. MARCO TEÓRICO
 - 5.1. El contrato de compraventa de bien ajeno en la doctrina y jurisprudencia
 - 5.2. Operacionalización de conceptos
- VI. HIPÓTESIS
- VII. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN
 - 7.1. Método
 - 7.2. Diseño de investigación
- VIII. RECURSOS Y CRONOGRAMA
- IX. CRONOGRAMA
- X. ESQUEMA PRELIMINAR
- XI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

I. TITULO DEL PROYECTO:

Enfoque Jurisprudencial sobre el Contrato de Compraventa de Bien Ajeno

II. AUTOR:

Carmen Yleana Martínez Maraví.

III. LUGAR DONDE SE VA A DESARROLLAR LA TESIS:

La tesis se desarrollará en la ciudad de Lima nivel de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante el análisis de sentencias de Casación.

IV. DESCRIPCION DEL PROYECTO:

4.1. Antecedentes.

A nivel internacional.

Granda (2015) en la tesis titulada: “Necesidad de reformar el art. 1754 del código civil ecuatoriano, con la finalidad de que los derechos del dueño de la cosa vendida no se extingan con el tiempo”, para optar el título de abogado por la Universidad Nacional de Loja – Ecuador. El autor, analiza la figura de la venta de bien ajeno, por ejemplo, la venta de la casa ajena, indicando que es un problema social en Ecuador, el cual produce consecuencias jurídicas ya que viola el derecho de propiedad de las personas que son afectadas, esto debido a las dispersiones legales del artículo 1754 de Código Civil de Ecuador. Porque no sólo permite la venta, sino además permite que los derechos del dueño se extingan con el transcurso del tiempo. El estudio se realizó en base a una amplia información doctrinaria y jurídica de carácter bibliográfico, pero además, para lograr obtener los objetivos, en un inicio acudió a la entrevista y encuesta, contrastando la hipótesis y obteniendo resultados favorables logrando llegar a la siguiente conclusión: Urge la reforma jurídica del artículo 1754 del código civil ecuatoriano, para lograr una buena convivencia de las personas afectadas por las mencionadas incongruencias jurídicas del mencionado artículo, que permite que los derechos del dueño en el contrato de compraventa de cosa ajena se extingan por el transcurso del tiempo.

Rioja (2015) en la tesis titulada: “Ineficacias jurídicas estructurales aplicadas a la

compraventa de cosa ajena: su celebración por legitimación”, para optar el título de abogado por la Universidad Panamericana – México. El autor, señala que existe un alto grado de desconcierto e incertidumbre, indicando que la regulación actual no es clara, pues presenta una breve y escasa regulación respecto a la compraventa de cosa ajena, dicha figura se encuentra regulada en el Código Civil aplicable en el Distrito Federal de México, volviéndose todo una incertidumbre y confusión al momento de aplicar la sanción y de actualizarse varias hipótesis para la cual su Código pareciera no tener ninguna solución. Concluye en lo siguiente: a) El Código Civil aplicable en el Distrito Federal de México ha adoptado el sistema de eficacia real respecto a la compraventa de cosa ajena; sin embargo, no son suficientes para atender el carácter tan tajante que presentan al imponer la nulidad como la sanción aplicable, restringiendo la posibilidad de que la misma sea celebrada de una manera eficaz, esto desde mi punto de vista resulta incorrecto; b) Las distintas posturas que se han presentado respecto la sanción que debe de ser impuesta al momento de celebrarse el supuesto de la compraventa de cosa ajena que carezca de legitimación son las siguientes: Inexistencia, Nulidad Relativa, y Nulidad Absoluta; y c) Por último, colige que, la nulidad que resulta aplicable para la sanción impuesta por la ley para el caso en el que se presenta la compraventa de cosa ajena sin legitimación será la de nulidad absoluta.

Maza y Torres (2015) en su artículo titulado: “La protección del comprador en la venta de cosa ajena”, en la Revista Chilena de Derecho, vol. 42 N° 3, pp. 785 - 818. Los autores, señalan que, la venta de cosa ajena es válida y eficaz; sin embargo, no se orienta que el comprador carezca de defensas frente a esta situación, por ello al estudiar la presente figura jurídica, detallan sus antecedentes históricos, su validez y eficacia, eso como primer punto; y como segundo punto indican los mecanismos de defensa de que dispone el comprador, ya sea a nivel de invalidez del contrato o bien de incumplimiento.

A nivel nacional.

Miranda (2017) en la tesis titulada: “Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno”, para optar el grado de Maestro en Derecho con mención en Derecho Civil y Empresarial por la Universidad Privada Antenor Orrego - Trujillo. El investigador tiene como objetivo establecer cuáles son los motivos determinantes para la aplicación de la resolución de contrato en la compraventa de bien

ajeno en lugar de la resolución contractual o la categoría jurídica de la nulidad del acto jurídico, utilizando para ello como unidad de análisis las diferentes sentencias donde resuelven los jueces de la Corte Suprema de la República, cabe precisar que empleó el método analítico – sintético, el método inductivo – deductivo, método histórico y el método doctrinario. Cuya investigación ha concluido en, que los jueces que integran la Corte Suprema de La República, no aplican en forma correcta la figura de la resolución del contrato de compraventa, aplicando la figura de la rescisión contractual y la nulidad de acto jurídico, lo que finalmente propone es la modificatoria del artículo 1539 del Código Civil Peruano, ya que para dejar sin efecto un contrato de compraventa de bien ajeno se debe aplicar la resolución contractual y no la rescisión contractual.

Correa (2018) en la tesis titulada: “Nulidad de la compraventa de bien inmueble ajeno en el Código Civil Peruano de 1984”, para optar el grado de Maestro en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional de Cajamarca - Cajamarca. El autor, tiene como objetivo general establecer el fundamento jurídico que imposibilite la transferencia de propiedad de bienes inmuebles ajenos a través de la compraventa en el Código Civil Peruano de 1984, cuya consecuencia convierte a dicho negocio jurídico en nulo, y escoger de manera errónea por el mantenimiento o prevalencia de los dos sistemas de transferencia contrapuestos: el de la traditio y el del solo consensus. Para llegar a dicha contrastación, se guio de dos líneas de investigación, la legislación comparada y nacional, además del tratamiento jurisprudencial de nuestros Tribunales Nacionales. Dicho investigador llega a la siguiente conclusión: El Código Civil Peruano de 1984 ha acogido en su seno la existencia de un Sistema Mixto de Transferencia de Propiedad, asimismo ha dispuesto que el contrato de compraventa es uno con efectos obligacionales, restándole algún efecto real, constituyendo solo un título, y este es insuficiente por sí solo para convertir al comprador en propietario, para cuyo efecto se va a requerir la concurrencia de un modo válido de adquisición, que puede consistir en la tradición o en la inscripción registral, según corresponda, lo que finalmente colige, que la redacción del artículo 1539 del Código Civil Peruano de 1984, deja en evidencia la intención de crear un contrato de compraventa de bienes ajenos, lo cual lleva a la confusión entre las partes contratantes.

Villón (2018) en la tesis titulada: “Fundamentos para sancionar con nulidad, y no con

rescisión, a la venta de bien ajeno que esté referido a inmuebles”, para optar el grado de Doctor en Derecho por la Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”- Ancash. La investigación tuvo como objetivo principal una propuesta jurídica de un mecanismo de tutela que el ordenamiento jurídico civil debe proveer al propietario del inmueble ante la compraventa celebrada entre terceros, sin que dicho propietario haya participado. Detectando que existe una deficiente regulación jurídica de la venta de bien ajeno por el Artículo 1539° del Código Civil Peruano y la falta de correlación con el sistema de transferencia inmobiliaria, el mismo que tiene incidencia negativa en los procesos de nulidad de ventas por los no propietarios. Se utilizó como método el análisis comparativo de la doctrina y la jurisprudencia. Llegando a las siguientes conclusiones:

“Estando a la incompatibilidad existente entre los Artículos 949° y 1539° del Código Civil peruano, la institución jurídica de la venta de bien ajeno, no debe ser aplicable para resolver las demandas de nulidad de acto jurídico por causal de fin ilícito, instaurada por el propietario del bien, contra la compraventa de su inmueble celebrado sin su participación por terceros”. (p. 151)

“El acto jurídico consistente en la compraventa de inmueble celebrada por un sujeto de derecho que no es el propietario, constituye un acto jurídico cuya causa es ilícita, aún desde el punto de vista objetivo o subjetivo, en buena cuenta, de allí también se infiere que dicho acto no es ineficaz, no es rescindible, sino, es un acto nulo; debiendo sancionarse con nulidad expresa. Siendo necesario una fórmula legislativa que efectúe esa aclaración”. (p. 152)

A nivel local.

Ninamancco (2015) en la tesis titulada: “La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien”, para optar el grado de Magister en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos - Lima. La investigación tuvo como objeto el estudio crítico de dos aspectos elementales de la compraventa de bien ajeno: la primera, que está relacionada con su configuración y, la segunda con el efecto, que viene a ser su eficacia. Sobre el primer aspecto, se señala que este contrato es igual a cualquier otra compraventa, con la diferencia que el bien no es de propiedad del vendedor.

Sobre el segundo aspecto relacionado con la eficacia, se señala que el contrato de compraventa de bien ajeno contiene una eficacia “doble”: obligatoria y de asunción de riesgo. Además agrega respecto al verdadero propietario se concluye que esta clase de compraventa es absolutamente ineficaz por el principio de relatividad de los contratos. Y contradice la postura que sostiene que la compraventa de bien ajeno resulta nula frente al verdadero dueño del bien.

Braithwaite (2018) en la tesis titulada: “La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana”, para optar el grado de Doctora en Derecho por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega - Lima. La investigación, tuvo como objetivo general determinar si la compraventa de bien ajeno, incide en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana, para ello escogió tipo de investigación el explicativo, cuyo nivel de investigación fue aplicativo; asimismo su unidad de análisis fueron los abogados del Colegio de Abogados de Lima (CAL), y la muestra fue de 378 Abogados, teniendo como técnica de recolección de datos a la encuesta con su instrumento el cuestionario, concluyendo que la compraventa de bien ajeno, incide directamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

4.2. Descripción del Problema

La jurisprudencia nacional, frente al supuesto de la Venta de Bien Ajeno, ha tenido interpretaciones dispares. Algunas veces la Sala Civil de la Corte Suprema de la República ha argumentado que dicho Acto Jurídico es Nulo por la causal de Fin Ilícito, en otros casos ha entendido que es Nulo por causal de Imposibilidad Jurídica, otras veces ha calificado dicho acto de Nulo por ser contrario a las normas que interesan al orden público y, finalmente también ha utilizado la causal de falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario, para calificar la Venta de Bien Ajeno como un acto Nulo.

Sin embargo, han habido oportunidades que nuestro Supremo Tribunal ha calificado la Venta de Bien Ajeno como válida, no obstante lo cual para calificarla como tal, ha recurrido a una norma impertinente como es el artículo 1537 del Código Civil, que regula la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, en virtud del cual se puede pactar que una parte

(en este caso el vendedor), se comprometa a obtener que otra (el comprador) adquiera la propiedad de un bien que ambas partes saben que es ajeno; figura distinta de la Venta de Bien Ajeno en estricto.

En efecto, la Corte Suprema a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones Nros. 3041-2008-Puno de 16 de octubre de 2008 y, 1332-2009-Cajamarca de 22 de octubre de 2009, entre otras, ha manifestado que aun cuando el artículo 1409 del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario si se vende un bien ajeno como suyo y el comprador no tiene conocimiento de ello o no tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula.

Como se puede apreciar, para la Corte Suprema, cuando el comprador conoce que el bien es ajeno, estamos frente a un acto jurídico válido; mientras que cuando el comprador desconoce la ajenidad del bien, estamos ante un acto jurídico inválido, es decir la compraventa sería nula, posición que no tiene sustento en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que la compraventa de bien ajeno es un contrato perfectamente válido, conozca o no el comprador de la ajenidad del bien que se vende.

Lo expuesto en los párrafos que anteceden, son argumentos que a nuestro juicio revelan la necesidad de analizar la naturaleza y características de dicha figura jurídica, así como su evolución legislativa en el derecho nacional y comparado.

En tal sentido, el propósito de este trabajo es analizar la tendencia jurisprudencial existente en el Perú, que viene considerando erróneamente que la Venta de Bien Ajeno es un Acto Jurídico Nulo por diversas causales. Asimismo, se pretende explicar si contrariamente a lo que sostiene nuestra judicatura, la Venta de Bien Ajeno es válida, al tener su fundamento en la disposición contenida en el artículo 1409 inciso 2 del Código Civil, que

prescribe que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos y, que dicha figura contractual se encuentra regulada estrictamente en los artículos 1539, 1540, 1541 y 1542 del Código Civil.

En efecto, la Venta de Bien Ajeno en estricto, es aquel contrato de compraventa celebrado entre un vendedor que no es propietario del bien que vende, y un comprador común y corriente; surgiendo de este contrato, como en cualquier compraventa, la obligación del vendedor de transferir la propiedad al comprador y la obligación del comprador de pagar su precio en dinero o signo que lo represente¹.

Del mismo modo, se pretende demostrar si el problema descrito no sólo debemos considerarlo como un defecto de interpretación jurídica por la falta de una profundización teórica sobre el tema por parte de nuestros Jueces, o si es el resultado de una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil, pues si bien el artículo 1539 del Código Civil establece que, en este caso, cabe que el comprador pueda solicitar la rescisión del contrato, no se dice nada respecto de lo que puede hacer el real propietario del bien.

4.3. Formulación del Problema de Investigación

Problema General:

P.G. ¿Es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno?

Problemas Específicos:

P.E.1. ¿Existe un defecto de interpretación jurídica de las disposiciones legales que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno, por la falta de una profundización teórica sobre dicho Contrato por parte de nuestros Jueces?

¹ CASTILLO FREYRE, Mario (2010). Tratado de la venta. Lima: Fondo Editorial PUCP, pags. 725-726

P.E.2. ¿Existe una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil que sería la causa de una interpretación defectuosa?

P.E.3. ¿Cuál es el criterio de interpretación jurídica más adecuado aplicable a la resolución de casos de compraventa de bien ajeno frente a la diversidad interpretativa de la actual tendencia jurisprudencial?

4.4. Objetivos de la Investigación

4.4.1. Objetivo general

O.G. Determinar si es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno.

4.4.2. Objetivos Específicos

O.E.1. Analizar si el problema descrito debemos considerarlo como un defecto de interpretación jurídica por la falta de una profundización teórica sobre el tema por parte de nuestra máxima instancia judicial.

O.E.2. Establecer si existe una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil que sería la causa de una interpretación defectuosa, proponiendo de ser el caso, las modificaciones que se requieran realizar en la regulación de este contrato para hacerlo más eficiente.

O.E.3. Determinar el criterio de interpretación jurídica más adecuado aplicable a la resolución de casos de compraventa de bien ajeno frente a la diversidad interpretativa de la actual tendencia jurisprudencial.

4.5. Justificación e Importancia de la Investigación:

La presente investigación se justifica, por cuanto se necesita determinar de manera adecuada la configuración de la compraventa de bien ajeno en estricto, diferenciándola de la promesa de la obligación del hecho de un tercero, máxime que se advierte de las decisiones judiciales adoptadas por la Corte Suprema de la República, que existe confusión por parte de nuestra

máxima instancia del Poder Judicial entre ambas figuras jurídicas, lo que ha llevado a adoptar soluciones que no resultan adecuadas y que son contrarias a las disposiciones del Código Civil.

Asimismo, se requiere establecer con claridad los efectos que produce la compraventa de bien ajeno entre las partes y determinar además, la situación jurídica del verdadero propietario respecto de dicho contrato, estableciendo el mecanismo que puede emplear éste si es que tal contrato puede ocasionarle algún inconveniente a sus intereses.

Esta investigación tiene una evidente relevancia social, pues en nuestro país se presentan con mucha frecuencia controversias derivadas de contratos de compraventa de bien ajeno, cuya solución por parte del Poder Judicial actualmente no es la más adecuada, por lo que se requiere de un aporte teórico que permita esclarecer el sentido de las normas que regulan dicha figura contractual, y **de ser el caso** proponer las modificaciones que se requieran realizar en la regulación de este contrato para hacerlo más eficiente.

En tal sentido, el aporte teórico de la presente investigación será de suma importancia, en tanto no sólo generará conocimientos válidos y confiables sobre la compraventa de bien ajeno y su validez, contribuyendo de esta manera para que los operadores jurídicos tengan claros los alcances que tiene dicha figura jurídica, sino también reitero propondremos, modificaciones necesarias en la regulación de este contrato, **si fuera el caso**.

V. MARCO TEORICO

5.1. El contrato de compraventa de bien ajeno en la doctrina y la jurisprudencia

Cuando hablamos de un contrato de compraventa de bien ajeno, estamos haciéndolo precisamente, de un contrato de compraventa y no de una figura similar, parecida o afín. Es un contrato de compraventa común y corriente, siendo su único elemento distintivo –y el que le da el carácter de interés doctrinario- el hecho de que el bien objeto de la prestación del vendedor no le pertenece en propiedad al momento al de la celebración del contrato².

² CASTILLO FREYRE, Mario. Ob. Cit., pag. 721

La compraventa de bien ajeno es un contrato, mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien del cual no tiene poder de disposición, a favor del comprador, el que desconoce o no, de la ajenidad del bien, a cambio de una contraprestación consistente en el pago del precio.

Es que conforme a la definición que utiliza Barchi Velaochaga, la compraventa de bien ajeno es el contrato de atribución patrimonial (función traslativa) que tiene por objeto un derecho cuya titularidad corresponde a un sujeto distinto del vendedor y donde éste actúa en nombre propio (*agere nomine proprio*)³.

En tal sentido, contrariamente a lo que se ha sostenido por nuestra máxima instancia judicial en las sentencias de Casación Nros. 1376-1999- HUANUCO y 2343-2005-LIMA, no puede afirmarse que en la compraventa de bien ajeno falte la manifestación de voluntad del⁴ propietario, puesto que el comprador y el vendedor (aun cuando no se encuentra legitimado para disponer) han manifestado su voluntad y en tal sentido hay acuerdo y, por lo tanto, hay contrato; debiéndose precisar, que el verdadero propietario del bien es un tercero respecto de este contrato, por lo que no se requiere que manifieste su voluntad. Así pues, la compraventa de bien ajeno no puede considerarse nula por falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario, pues éste no participa en la compraventa de bien ajeno y en consecuencia su declaración de voluntad no forma parte de la estructura de este acto jurídico.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1409⁵ del Código Civil la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos, esto es, que los

³BARCHI VELAOCHAGA, Luciano (2011). Algunas consideraciones sobre la compraventa de bien ajeno a partir de la jurisprudencia. En ITA EST Boletín Informativo Mensual de la Facultad de Derecho de la USMP, Junio 2011, pag. 13.

⁴Obtenido en la dirección electrónica WWW. derecho.usmp.edu.pe/itaest2011/Articulos_estudiantiles/0-2011_Algunas-consideraciones_sobre_la_compraventa.pdf

⁵ Art. 1409 .- Materia de la obligación

“La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre: (...)

2. Bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa

contratos con función traslativa pueden versar sobre bienes ajenos. Es decir, que el legislador decidió establecer expresamente entre las disposiciones del Código Civil relativas al objeto del contrato en general, que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos.

En tal sentido, debe quedar totalmente descartado que pueda considerarse que la venta de bien ajeno “constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible, como erróneamente lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia de la República en las sentencias de Casación Nros. 3041-2008-PUNO, 1332-2009-CAJAMARCA y 443-2014-LIMA, entre otras.

Cabe señalar, que en el Código Civil la capacidad de disposición o la legitimidad para disponer no constituyen un presupuesto de los contratos con función traslativa, lo que en otras palabras significa que la falta de capacidad de disposición o de la legitimidad para disponer del vendedor no ocasiona la nulidad del contrato de compraventa de bien ajeno.

Por lo expuesto, la compraventa celebrada por quién no es propietario es válida en nuestro ordenamiento jurídico.

La validez del contrato de compraventa de bien ajeno no afecta el ámbito patrimonial del verdadero propietario, toda vez que de acuerdo con el artículo 1363 del Código Civil “ los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles”. En tal sentido, el verdadero propietario no experimenta los efectos del contrato de compraventa de bien ajeno. Para él, tal contrato resulta res inter alios acta (cosa realizada entre otros).

La venta de bien ajeno es plenamente eficaz entre las partes, pero no produce efecto sobre el verdadero propietario, debiendo aclarar que no se trata de que el contrato sea nulo para él y válido para las partes, como lo ha señalado la Corte Suprema de la República en la sentencia de Casación N° 226-2011-LA LIBERTAD, pues una idea como esta no puede

sostenerse conforme a nuestro Código Civil. Lo que si puede suceder es que un contrato sea eficaz para una persona, pero ineficaz para otra, siendo un acertado ejemplo de ello lo que sucede con la denominada *acción pauliana* en la que a través de ella el acreedor busca que se declare ineficaz respecto de él, el acto realizado por su deudor. Esa ineficacia únicamente opera respecto del acreedor.

El hecho que el artículo 1539 del Código Civil establezca que la compraventa celebrada por el vendedor a nombre propio donde el comprador no conoce que el bien es ajeno es rescindible, descarta que pueda considerarse la invalidez de dicho contrato. La rescisión deja sin efecto un contrato válido, lo cual confirma que la legitimación para disponer (capacidad de disposición) no es requisito de validez sino de eficacia.

Al respecto, Mosqueira Medina señala: “Este artículo si trata el caso de la venta de bien ajeno en la medida que se refiere expresamente a dicho contrato y establece sus consecuencias. En tal sentido es importante tomar en cuenta que la obligación del vendedor de bien ajeno será la de “transmitir la propiedad del bien” y no la de “obtener que otro adquiera”. El vendedor deberá transmitir el bien al comprador y dicha transmisión deberá ser verificada por el propio vendedor, es decir deberá personalmente realizar la adquisición derivativa del derecho de propiedad en favor del comprador: la propiedad deberá salir de él (y no de un tercero) e

ingresar en el comprador”⁶.

La Corte Suprema de Justicia de la República, por otro lado, ha señalado en la sentencia de Casación N° 443-2014-LIMA, “que si bien algún sector de la doctrina considera que la venta

⁶ MOSQUERA MEDINA; Edgardo (1987). La venta de bien ajeno en el código civil peruano. Lima: Themis Revista de Derecho, Segunda

de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia; sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219 inciso 3 del Código Civil); ii) El fin es ilícito (artículo 219 inciso 4 del Código Civil); o iii) Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo 219 inciso 8 del Código Civil). Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última posición se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones Nros. 3041-2008- Puno de 16 de octubre de 2018 y, 1332-2009- Cajamarca de 22 de octubre de 2009, entre otras, ha manifestado que aun cuando el artículo 1409 del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario si se vende un bien ajeno como suyo y el Propietario [entiéndase comprador] tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula⁷.

⁷ El subrayado es nuestro

Como se puede apreciar, para la Corte Suprema, cuando el comprador conoce que el bien es ajeno, estamos frente a un acto jurídico válido; mientras que cuando el comprador desconoce la ajenidad del bien, estamos ante un acto jurídico inválido, es decir la compraventa sería nula. En nuestra opinión la posición asumida por la máxima instancia del Poder Judicial no tiene sustento en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que la compraventa de bien ajeno es un contrato perfectamente válido, conozca o no el comprador de la ajenidad del bien que se vende. En caso de que ambas partes conozcan que el bien es ajeno, según nuestra regulación legal, la consecuencia entre las partes será la que se derive de aplicar las normas de la promesa o la obligación del hecho de un tercero (artículo 1537 del Código Civil). En caso que el comprador desconozca la ajenidad del bien, la consecuencia sería la posibilidad de solicitar la rescisión del contrato, de conformidad con lo establecido por el artículo 1539 del Código Civil. Esto significa que, luego de la acción de rescisión, el contrato será declarado ineficaz, de acuerdo con lo establecido por el artículo 1370 del Código Civil⁸. La rescisión no invalida un contrato ni declara su nulidad, sino que lo vuelve ineficaz.

En efecto, la rescisión se da en el plano de la eficacia de un contrato válido, no en el plano de validez, de modo que si la citada norma legal trata como válido (aunque rescindible) el contrato de compraventa de bien ajeno, no es posible interpretar que en simultáneo, ese mismo contrato, sea nulo y, por tanto inválido, a pedido del verdadero propietario.

5.2 Operacionalización de conceptos

⁸ Art. 1370.- Rescisión contractual

En el presente trabajo de investigación manejamos los siguientes conceptos:

Acto Jurídico.- El acto jurídico es definido en el artículo 140 de nuestro Código Civil como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Cabe señalar que, si bien nuestro Código Civil ha preferido mantener la denominación de acto y no adoptar la de negocio, hoy en boga en la doctrina, ha asumido la teoría del negocio jurídico con la sola modificación de su terminología⁹.

Para Flume el negocio jurídico¹⁰ es la abstracción de todos los tipos de actos estructurados en el ordenamiento jurídico, que, tal como ha fijado el ordenamiento jurídico su contenido, están dirigidos, mediante la instauración de una reglamentación, a la constitución, modificación o extinción de una relación jurídica en uso de la autodeterminación del individuo, es decir, en la realización del principio de autonomía privada. La característica común de todos los tipos de actos que se comprenden bajo la abstracción negocio jurídico, consiste en que están dirigidos a la finalidad de constituir, modificar o extinguir una relación jurídica mediante la instauración de una reglamentación.

Para Larenz el negocio jurídico es un acto o una pluralidad de actos entre sí relacionados, de los cuales al menos un acto es una declaración de voluntad o actuación de voluntad dirigida a la producción de un determinado efecto jurídico; entendiéndose por declaración de voluntad un acto dirigido a manifestar a otros – o a otra persona determinada- una determinada voluntad del actuante de producir un efecto jurídico, y por simple actuación de voluntad, un acto sin el carácter de manifestación, pero que igualmente está destinado a producir un efecto jurídico. La declaración de voluntad es, al propio tiempo, manifestación de voluntad y actuación de voluntad dirigida a la producción del efecto jurídico; la simple

⁹ LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo (1994). El Negocio Jurídico, Lima: Editorial Jurídica Grijley, pag. 64.

¹⁰ Acto Jurídico según la terminología usada por nuestro Código Civil.

actuación de voluntad, es cambio, es un mero acto de ejecución¹¹.

Validez.- Se entiende como validez el estado del negocio que lo hace susceptible de ser recibido positivamente por el Derecho, mereciendo la tutela jurídica del resultado declarado¹².

Para Rubio Correa, validez es aquella característica que el acto jurídico asume al haberse reunido en él todos los requisitos fácticos y jurídicos establecidos por el Derecho para su conclusión debida¹³.

Según se establece en el artículo 140 del Código Civil, para la validez del acto jurídico se requiere agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y, observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Eficacia.- La eficacia del acto jurídico consiste en la aptitud de éste para producir los efectos pretendidos por el sujeto o los sujetos que lo realiza¹⁴. Es decir que la eficacia del acto jurídico se refiere a la producción de sus efectos.

Invalidez.- Se denomina inválido, propiamente, el negocio en el que falte o se encuentre viciado alguno de los elementos esenciales, o carezca de uno de los presupuestos necesarios al tipo de negocio a que pertenece. Invalidez es aquella idoneidad para producir los efectos esenciales del tipo que deriva de la lógica correlación establecida entre los requisitos y efectos por el dispositivo de la norma jurídica y, es conjuntamente, la sanción del deber impuesto a la autonomía privada de utilizar medios adecuados para la consecución de sus

¹¹ LARENZ, Karl (1978). Derecho Civil, Parte General, Jaen: Editorial Revista de Derecho Privado, pags. 427 y 428

¹² LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. Ob. Cit., pag.64.

¹³ RUBIO CORREA, Marcial (1995). Nulidad y Anulabilidad. La Invalidez del Acto Jurídico, Lima: Fondo Editorial PUCP, pag. 17

¹⁴ CASTRO Y BRAVO, Federico (1985). El negocio jurídico. Madrid: Civitas, pag. 462.

fines propios¹⁵.

Doctrina nacional define a la invalidez como la privación “de tutela jurídica a efectos típicos y consustanciales a la especie negocial jurídicamente tutelados, o porque hay un vicio que deriva de la propia estructura del negocio o de sus elementos, o de específicas disposiciones legales”¹⁶.

Dentro de la categoría de la invalidez, se encuentran la nulidad y la anulabilidad.

Ineficacia del Acto Jurídico - Stolfi¹⁷ define la ineficacia de los negocios jurídicos indicando que “(...) al contrario que la invalidez, que es la consecuencia de un acto afectado total o parcialmente en su íntima constitución, **la ineficacia supone un negocio jurídico válidamente formado** y, por consiguiente, susceptible de ejecución, pero que carece de efectos o que le priva de ellos un hecho posterior, tal vez extraño a la voluntad de las partes. No es posible encerrar en una sola formula las distintas hipótesis, y menos establecer en general sus características y consecuencias”.

De Castro y Bravo señala que “en la doctrina, especialmente desde Windscheid, se viene distinguiendo entre estos términos (invalidez e ineficacia). El negocio no vale, si no se reúne los requisitos exigidos por la ley; será ineficaz, cuando por cualquier otra razón no produce efectos. (...)”¹⁸.

Dentro de la categoría de la ineficacia, entre otros supuestos, se encuentra la rescisión (artículo 1370 del Código Civil), la resolución (artículo 1371 del Código Civil), los actos que realiza el representante en exceso o violación de su facultades, o los actos realizados por el *falsusprocurator* (artículo 161 del Código Civil).

¹⁵ BETTI, Emilio (2000). Teoría General del Acto Jurídico, Granada: Editorial Comares, pag. 349.

¹⁶ ESPINOZA ESPINOZA, Juan (2008). La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Lima: Gaceta Jurídica, pag. 8

¹⁷ STOLFI, Giuseppe (1959). Teoría del negocio jurídico. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, pag. 123.

¹⁸ DE CASTRO Y BRAVO, Federico (1985). Ob. Cit., pag. 463

Nulidad del Acto Jurídico.- El Acto Jurídico Nulo es aquel que la ley no asigna sus efectos jurídicos típicos y queridos por las partes. Es decir, que no se reconoce legitimidad a un cambio de la situación jurídica o de los derechos preexistentes, aunque en la realidad social eventualmente produzca efectos y mutaciones como si el negocio fuera válido¹⁹.

Para Betti es nulo el negocio jurídico que, por falta de algún elemento esencial, es inapto para dar vida a aquella nueva situación jurídica que el Derecho apareja al tipo legal respectivo, en conformidad con la función económica y social que le es característica²⁰.

Según Stolfi es nulo el negocio al que le falte un requisito esencial, o bien sea contrario al orden público o a las buenas costumbres, o bien infrinja una norma imperativa²¹.

En la doctrina nacional, Rubio Correa afirma que la nulidad pertenece a la esfera de intrínseco del acto, es decir, existe nulidad cuando uno de sus elementos esenciales presenta problemas desde la misma conclusión del acto, o cuando éste atenta contra una norma de orden público o contra las buenas costumbres²².

Anulabilidad.- Betti define la anulabilidad como aquel negocio que, aun careciendo de los elementos esenciales del tipo y hasta originando la nueva situación jurídica que según el Derecho acompaña a aquél, puede – tras la reacción de la parte interesada- ser removido con fuerza retroactiva y considerado como si nunca hubiera existido²³.

Como indica Rubio Correa, el negocio anulable no es inválido per se sino eficaz y produce sus

¹⁹ Cita de Doral, José y Del Arco, Miguel efectuada por LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo, Ibidem, pag. 530.

²⁰ BETTI, Emilio (2000). Teoría General del Acto Jurídico, Granada: Editorial Comares, pag. 410.

²¹ STOLFI, Giuseppe. Ob. Cit., pag. 80.

²² RUBIO CORREA; Marcial. Ob. Cit. pags, 19-20.

²³ BETTI, Emilio. Ob. Cit., pag. 353.

efectos de manera plena a partir de su consumación. Sin embargo, está amenazado de destrucción, es decir, tiene una invalidez pendiente (artículo 222 del Código Civil²⁴).

Rescisión.- Aníbal Torres Vásquez señala que “la rescisión es el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes, que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones inicuas”²⁵.

De conformidad con lo establecido por el artículo 1370 del Código Civil, la rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.

En tal sentido, la rescisión es un supuesto de ineficacia y no de invalidez. Siendo ello así, un negocio que se pueda rescindir debe ser, en primer término, válido, pero en caso de solicitar su rescisión, devendrá en ineficaz.

Como señala De la Puente y Lavalle, entre las teorías de la invalidez y de la ineficacia el Código se pronuncia por esta última, o sea que se considera que el contrato se celebró válidamente, pero que por razón de la rescisión queda sin efecto, o sea es ineficaz. El contrator rescindido deja de dar lugar, por lo tanto, a la creación (regulación, modificación o extinción) de la relación jurídica patrimonial, pero se reconoce su validez²⁶.

Venta de Bien Ajeno.- Cuando hablamos de un contrato de venta de bien ajeno, estamos haciéndolo precisamente, de un contrato de compraventa y no de una figura similar, parecida o afín. Es un contrato de compraventa común y corriente, siendo su único elemento distintivo- y el que le da el carácter de interés doctrinario- el hecho de que el bien objeto de la prestación

²⁴ RUBIO CORREA, Marcial. Ob. Cit., pag. 33.

²⁵ TORRES VASQUES, Anibal (2007). Rescisión y Resolución del Contrato. Obtenido en la página web <http://www.etorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>

²⁶ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel (1991). EL contrato en general. Lima: Fondo Editorial PUPC, Primera parte Tomo II pag. 176

del vendedor no le pertenece en propiedad al momento de la celebración del contrato.

VI. HIPOTESIS

Hipótesis General

H.G. No es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno, ya que es un acto perfectamente válido, conozca o no el comprador de la ajenidad del bien, por lo que la posición asumida por la máxima instancia del Poder Judicial consistente en hacer depender la validez de dicho contrato del conocimiento del comprador respecto de la ajenidad del bien, no tiene sustento en nuestro ordenamiento jurídico. Dicho contrato es plenamente eficaz entre las partes, pero no produce efecto sobre el verdadero propietario, esto es, que es Ineficaz o inoponible respecto de este último.

Hipótesis Específicas

H.E.1. Si existe una defectuosa interpretación jurídica de las disposiciones legales que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno en la jurisprudencia peruana, por la falta de una profundización teórica sobre dicho contrato.

H.E.2. No existe una deficiente regulación de dicha figura contractual en el Código Civil que sería la causa de una interpretación defectuosa, por la que se requiera modificaciones en la regulación de este contrato para hacerlo más eficiente.

H.E.3. El criterio de interpretación jurídica más adecuado aplicable a la resolución de casos de compraventa de bien ajeno frente a la diversidad interpretativa de la actual tendencia jurisprudencial, sería el que el contrato de compraventa de bien ajeno es válido en nuestro ordenamiento jurídico, pero no produce efecto sobre el verdadero propietario, esto es, que

es Ineficaz o inoponible respecto de este último.

VII. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

7.1. Tipo de investigación

Se trata de un diseño de investigación NO EXPERIMENTAL o también llamada CUALITATIVA, razón por la cual no hay manipulación de alguna variable.

El tipo de investigación, según su orientación es APLICADA, toda vez que se van a utilizar los conocimientos ya existentes que han sido materia de antecedentes, y lo adquiridos por mi experiencia en mi calidad de Juez Superior, cuya función está permanente relacionada con el tema de investigación, la misma que depende de los resultados, que busquen dar una solución al problema planteado.

El nivel de investigación utilizado, es DESCRIPTIVA – ANALÍTICA, porque no sólo describe la problemática que actualmente atraviesa la figura en estudio, detallando los criterios de interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno; sino que, además analizaremos desde un estudio histórico, doctrinario y jurisprudencial las razones por las que la figura de la compraventa de bien ajeno es válida en el ordenamiento jurídico peruano, que la solución a las controversias planteadas respecto de dicha figura, que se vienen dando por parte de la máxima instancia del Poder Judicial, no es la apropiada y colisiona con las normas del Código Civil que regulan en estricto dicha figura contractual y, que el problema y confusión respecto del contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil ha sido generado por la

errónea redacción de los artículos 1537 y 1538.

Los métodos que se van a utilizar y aplicar en la presente investigación son los siguientes: deductivo, inductivo, analítico, descriptivo, sintético, hermenéutico, exegético, sistemático, histórico-jurídico, y el Derecho Comparado. La investigación describirá y analizará los criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema, para determinar si es correcta la interpretación que viene dando la Corte Suprema a las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de compraventa de bien ajeno.

7.2. Población y muestra

Población

Debemos entender que la población, viene a ser un grupo determinado o indeterminado de personas, cosas o elementos que serán objeto de estudio, de las cuales se validaran las hipótesis y conclusiones planteadas; en una tesis de derecho, como la presente, y cuyo diseño es cualitativo, se centrará como delimitación espacial el Poder Judicial, específicamente la Corte Suprema.

Teniendo en cuenta el diseño y tipo de investigación, no se va a cuantificar, sino, se va a utilizar una población determinada sobre el tema de investigación. Por lo cual, nos proponemos tener como eje de análisis las casaciones producidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, teniendo como delimitación temporal desde el año 2000 hasta el 2018, para poder a partir de ella identificar los principales criterios jurisprudenciales que han tomado los jueces supremos para resolver los casos sobre el contrato de compraventa de bien ajeno.

Muestra

La muestra, viene a ser un grupo determinado, del conglomerado de la población, que cause cierta representatividad, de un conjunto mayor.

Se va a tener como unidad muestral a 04 criterios jurisprudenciales de las casaciones producidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, referida a la compraventa de bien ajeno, correspondiente al periodo 2000 al 2018.

El muestreo será por convención no probabilístico.

El diseño de contrastación que se va utilizar es el diseño descriptivo longitudinal.



Dónde:

M: Representa la muestra (Criterios jurisprudenciales de las Casaciones de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República)

T: Representa el tiempo de recolección de la muestra (2000-2018)

O: Información de interés (u observación) predominante que se recoge de la muestra.

7.3. Fuentes de Información

Las fuentes tradicionales para realizar una investigación en el campo del derecho son las

documentales.

Como el objetivo es realizar un estudio teórico, normativo y jurisprudencial, entonces las fuentes principalmente deben ser documentales.

A la fecha se cuenta con importante repertorio bibliográfico que va a servir como fuente de información preliminar para efectos de la presentación del presente plan de trabajo. De aquí en adelante, en coordinación con el profesor asesor, se buscará obtener nuevas fuentes de información que resulten necesarias para la realización exitosa del trabajo de investigación.

7.4. Instrumentos

En la presente investigación se van a utilizar las siguientes técnicas: el análisis documental, tanto físicos como virtuales (libros, revistas indexadas, leyes y casaciones), realizada a la muestra determinada en el punto anterior.

Los instrumentos a utilizar son:

- a) Fichas bibliográficas: las cuales nos ayudarán a resumir los datos más importantes de los textos lo que nos permitirá identificar y seleccionar los artículos de investigación más útiles para nuestro trabajo.
- b) Fichaje de resumen: nos permitirá rescatar las ideas más importantes de los autores, posibles sumarios y conceptos utilizados en la investigación.

- c) Ficha de análisis y contenido de documentos: con ayuda de ellas, se podrá recolectar ideas y añadir conclusiones a lo preestablecido por los expertos en cada tema que seleccionamos. Asimismo se extraerá y analizará los criterios jurisprudenciales de las casaciones de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, correspondiente al periodo 2000-2018.

VIII. RECURSOS Y CRONOGRAMA

8.1. Recursos y Presupuesto

DETALLES	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	DIAS	TOTAL
RECURSOS HUMANOS				
Dirección de Proyectos y Ejecución	1	20	150	3,000.00
Digitador	1	10	50	500.00
Auxiliar		10	50	500.00
Subtotal	3	40.00		4,000.00
RECURSOS MATERIALES				
Memoria USB	2	30.00		60.00
Hojas bond	2 millares	15.00		30.00
Lapiceros	10	1.50		15.00
Libreta apuntes	5	5.00		25.00
Resaltador	10	4.00		40.00
Subtotal				170.00

SERVICIOS				
. Movilidad	150	5.00		
. Copias	1000	0.10		
. Refrigerio	150	5.00		
. Impresiones	500	0.20		
. Anillados	7	10.00		
Subtotal				1,770.00
TOTAL				S/.5,940.00
GENERAL				

IX. CRONOGRAMA

	A	B	C
1	Tarea	Inicio	Duración
2	Elección del tema	0	10
3	Presentación Proyecto Plan	11	5
4	Aprobación del Plan	16	5
5	Designación del metodólogo	22	4
6	Informe del metodólogo	27	5
7	Designación de Asesor	33	5
8	Búsqueda de Información	39	30

9	Desarrollo del Trabajo	70	90
10	Presentación de la Tesis	161	1
11	Informe del Asesor	163	15
12	Designación del Objetante	179	5
13	Informe del Objetante	185	15
14	Programación de Sustentación	201	5
15	Sustentación de Tesis	207	3

X. ESQUEMA PRELIMINAR

INTRODUCCION

CAPITULO I

LA INVALIDEZ E INEFICACIA

- 1.1. Elementos de validez del Acto Jurídico
- 1.2. Eficacia del Acto Jurídico
- 1.3. Nulidad
- 1.4. Las causales de nulidad
- 1.5. La anulabilidad
- 1.6. Las causales de anulabilidad
- 1.7. La rescission
- 1.8. La resolución

CAPITULO II

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO: ANTECEDENTES HISTORICOS Y DERECHO COMPARADO

- 2.1.** Antecedentes históricos
- 2.2.** El contrato de compraventa de bien ajeno en el derecho comparado
 - 2.2.1. Francia
 - 2.2.2. Italia
 - 2.2.3. España
 - 2.3.4. Alemania
 - 2.3.5. Latinoamérica

CAPITULO III

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO PERUANO

- 3.1.** Contrato de compraventa de bien ajeno en estricto. Definición
- 3.2.** Diferencia entre el contrato de compraventa de bien ajeno con la promesa de la obligación o del hecho de un tercero relativa a la eventual celebración de un contrato de compraventa
- 3.3.** La configuración o supuestos de hecho del Contrato de compraventa de bien ajeno.
- 3.4.** Los efectos de la compraventa de bien ajeno
 - 3.4.1. Los efectos entre las partes contratantes
 - 3.4.2. Los efectos en relación al propietario del bien
 - 3.4.3. La validez del contrato de compraventa de bien ajeno

- 3.4.4. La rescisión de la compraventa de bien ajeno
- 3.4.5. la ineficacia del contrato de compraventa de bien ajeno en relación al verdadero propietario
- 3.4.6. Mecanismos de protección del verdadero propietario frente a una compraventa de bien ajeno

CAPITULO IV

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL

- 4.1. Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario
- 4.2. Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un objeto jurídicamente imposible.
- 4.3. Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por contener un fin ilícito.
- 4.4. Nulidad del Contrato de compraventa de bien ajeno por ser un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres.
- 4.5. Necesidad que la máxima instancia del Poder Judicial corrija la actual tendencia jurisprudencial y asuma una posición concordante con la normatividad jurídica que regula el Contrato de compraventa de bien ajeno

CONCLUSIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- 11.1. ALBALADEJO, Manuel (1993). El negocio jurídico. Barcelona: Editorial Bosch.
- 11.2. ALBALADEJO; Manuel (1994). Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones.

Barcelona: J.M. Bosch Editor, 14 Edición, Vol. I y II.

11.3. BADENES GASSET, Ramón (1995). El contrato de compraventa.

Barcelona: J.M. Bosch Editor. Tomos I y II.

11.4. BELTRAN PACHECO, Jorge Alberto (2016). ¡Qué lástima me da!, pero eres ajena.

Lima: Revista Diálogo con la Jurisprudencia, N° 214, julio 2016.

11.5. BETTI, Emilio (2000). Teoría General del Acto Jurídico. Granada: Editorial Comares. Traducción de A. Martín Pérez.

11.6. BIANCA, Massimo (2007). Derecho Civil 3. El contrato. Bogotá: Universidad Externado de Colombia. Traducción de Fernando Hinestrosa y Edgard Cortés.

11.7. CASTILLO FREYRE, Mario (1990). “Los contratos sobre bienes ajenos. Lima: Concytec.

11.8. CASTILLO FREYRE, Mario (2002). “Comentarios al contrato de compraventa. Análisis detallado de los artículos 1529 a 1601 del Código Civil. Lima: Gaceta Jurídica

11.9. CASTILLO FREYRE, Mario (2010). Tratado de la venta. Lima: Palestra – Fondo Editorial PUCP, Tomo I.

11.10. CASTILLO FREYRE, Mario y CHIPANA CATALAN, Jhoel (2016). Algunos comentarios en torno a la venta de bien ajeno. A propósito de la Casación N° 443-2014. Lima: Revista Diálogo con la Jurisprudencia, N° 214, julio 2016.

11.11 CIEZA MORA, Jairo (2016). Nulidad, congruencia y compraventa de bien ajeno. Lima: Revista Diálogo con la Jurisprudencia, N° 214, julio 2016.

- 11.12 CIFUENTES, Santos (2004). El negocio jurídico. Buenos Aires: Edit. Astrea.
- 11.13. COMPAGNUCCI DE CASO, Ruben H. (1992). El negocio jurídico. Buenos Aires: Edit. Astrea.
- 11.14. DE CASTRO Y BRAVO (1985). El negocio jurídico. Madrid: Civitas.
- 11.15. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel (1991). El contrato en general. Lima: Fondo Editorial PUPC.
- 11.16. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel (1999). Estudio sobre el contrato de compraventa. Lima: Gaceta Jurídica.
- 11.17. DE LOS MOZOS, José Luis (1987). El negocio jurídico. Estudio de Derecho Civil. Madrid: Editorial Montecorvo.
- 11.18 DIEZ-PICAZO, Luis (2007). Fundamentos de derecho civil patrimonial I. Introducción. Teoría del Contrato. Madrid: Thomson Civitas. Sexta Edición.
- 11.19. DIEZ-PICAZO, Luis (2010). Fundamentos de derecho civil patrimonial IV. Las particulares relaciones obligatorias. Madrid: Thomson Reuters.
- 11.20. ESCOBAR ROSAS, Freddy (2002). El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencias de propiedad adoptado por el código civil peruano. Lima: Revista Ius Et Veritas N° 25, Pags.46-60.
- 11.21. ESPINOZA ESPINOZA, Juan (2008). La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Lima: Gaceta Jurídica.
- 11.22. EUGENIO CASTAÑEDA, Jorge (1968). La compraventa y las obligaciones que

produce. Lima: Edit. UNMSM.

11.23. FERNANDEZ CRUZ, Gastón (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú (1994)..Lima: Revista Themis N° 30, Pags. 149-173.

11.24. FERNANDEZ DE VILLAVICENCIO ALVARES-OSSORIO, Ma. Del Carmen (1994). Compraventa de cosa ajena. Barcelona: Bosch Editor.

11.25. FERRI GIOVANNI, Battista (2002). El negocio jurídico. Lima: Ara Editores, Traducción Leysser L. León.

11.26 FLUME, Werner (1988). El Negocio Jurídico. Madrid: Fundación Cultural del Notariado. Tomo I.

11..27 GALGANO, Francesco (1992). El negocio jurídico. Valencia: Tirant lo Blanch. Traducción de Francisco de P. Blasco Gascó y Lorenzo Prats Alentosa.

11.28 GARCIA AMIGO, Manuel (1995). Lecciones de Derecho Civil II. Teoría General de las Obligaciones y Contratos. Madrid: McGraw-Hill.

11..29 LARENZ, Karl (1978). Derecho Civil. Parte General. Jaen: Editorial Revista de Derecho Privado.

11..30.LEON BARANDIARAN, José (1997). Acto jurídico.Lima:Gaceta Jurídica.

11.31. LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo (1986).El negocio jurídico. Lima: Librería Studium.

11.32. MESSINEO, Francesco (1986). Doctrina general del contrato. Lima: Edit. EJEa.

- 11.33. MORALES HERVIAS, Rómulo (2006). Estudios sobre teoría general del contrato. Lima: Jurista Editores.
- 11.34. MORALES HERVIAS, Rómulo (2009). Inexistencia e invalidez del contrato en el código civil peruano de 1984. Lima: Revista Jurídica del Perú, Tomo 100, Pags. 85-111.
- 11.35. MORALES HERVIAS, Rómulo (2011). Patologías y remedios del contrato. Lima: Jurista Editores.
- 11.36. MORALES HERVIAS, Rómulo (2013). La falta de legitimidad en los contratos inoponibles. Lima: Revista Actualidad Jurídica, Tomo 230, Pags. 13-21.
- 11.37. MORALES HERVIAS, Rómulo (2016). La legitimidad del contrato: inoponibilidad o ratificación. Lima: Revista Dialogo con la Jurisprudencia, Tomo 208, Pags. 309-332.
- 11.38. MOSQUEIRA MEDINA, Edgardo (1987). La venta de bien ajeno en el código civil peruano. Lima: Revista Themis N° 08, Pags. 74-81.
- 11.39. REZZONICO, Luis María (1967). Estudio de los contratos en nuestro derecho civil. Buenos Depalma.
- 11.40. ROPPO, Vincenzo (2009). El contrato. Lima: Gaceta Jurídica.
- 11.41. RUBIO CORREA (1995). Nulidad y anulabilidad La invalidez del acto jurídico. Lima: Fondo Editorial PUPC.
- 11.42. RUBIO GARRIDO, Tomás. La doble venta y la doble disposición. Barcelona: J.M. Bosch Editor.
- 11.43. SCOGNAMIGLIO, Renato (2004). Contribución a la teoría del negocio jurídico.

Lima:Grijley, traducción Leysser L. León.

11.44. STOLFI, Giuseppe (1959). Teoría del negocio jurídico. Madrid: Revista de Derecho Privado. Traducción por Jaime Santos Britz.

11.45. TABOADA CORDOVA, Lizardo (2002). Nulidad del acto jurídico.

Lima:Grijley.

11.46. TANTALEAN ODAR, Reynaldo Mario (2014). Nulidad del acto jurídico. Lima: Gaceta Jurídica.

11.47 TORRES VASQUES, Anibal (2007). Rescisión y Resolución del Contrato. Obtenido en la página Web: <http://www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>.

11.48. Varios Autores (2003). Estudio sobre el contrato en general Por los sesenta años del código civil italiano. Lima: Ara Editores. Selección, traducción y notas de Leysser L. León.

11.49. ZANONNI, Eduardo A. (2007). Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos. Buenos Aires: Edit. Astrea.