



UNIVERSIDAD ANDINA DE CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



TESIS

**TRATAMIENTO JURISPRUDENCIAL DE LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE
AJENO EN LOS PROCESOS DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

(Implicancias y disquisiciones jurisprudenciales)

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Br. EDWIN GUEVARA CHACON

Asesor: Abg. MAURO MENDOZA DELGADO

Línea de investigación:

Análisis de las instituciones del Derecho Civil
Análisis teórico práctico de los derechos reales

CUSCO – PERÚ

2022



AGRADECIMIENTOS

A Dios por su amor infinito.

*A todas las personas que me brindaron su apoyo
incondicional*



DEDICATORIA

A mi familia por estar pendiente en mis logros.



ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS	i
DEDICATORIA	ii
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema	1
1.2. Formulación del problema	3
1.2.1. Problema general	3
1.2.2. Problemas específicos.....	3
1.3. Justificación de la investigación.....	3
1.3.1. Conveniencia	3
1.3.2. Relevancia social	4
1.3.3. Implicancias prácticas.....	4
1.3.4. Valor teórico	4
1.3.5. Utilidad metodológica	5
1.4. Objetivo de investigación.....	5
1.4.1. Objetivo general	5
1.4.2. Objetivos específicos.....	5
1.5. Delimitación del Estudio.....	6

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes	7
2.1.1. Antecedente internacional	7



2.1.2. Antecedente nacional.....	8
2.2. Bases teóricas	19
2.3. Hipótesis de trabajo.....	25
2.4. Categorías de estudio	25
2.5. Definición de términos.....	25

CAPÍTULO III

MÉTODO

3.1. Diseño metodológico	27
3.2. Diseño contextual.....	28
3.2.1. Escenario espacio - temporal.....	28
3.2.2. Unidades de estudio.....	28
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	28

CAPÍTULO IV

DESARROLLO TEMATICO

SUBCAPÍTULO I: LA TRANSFERENCIA DE BIENES EN EL PERÚ	29
1. La transferencia de bienes a título de propietario.....	29
1.1. Tránsito de bienes en el Perú	29
1.2. La transferencia de la propiedad (bienes muebles e inmuebles)	32
1.3. La entrega o tradición de la cosa tiene distinto carácter y finalidad en cada uno de los sistemas legislativos de la compraventa	34
2. La transferencia y la propiedad	35
2.1. La función del sistema registral.....	35
2.1.1. Prueba y conservación de los derechos	35
2.1.2. Protección de los derechos	36
3. La función del contrato en la transferencia	37
3.1. El perfeccionamiento.....	37
3.2. La formalidad	37



3.3. La prueba de la existencia	37
4. La realidad de la transferencia de bienes inmuebles en el país a través de la compraventa..	
.....	38
4.1. La libertad de contratación	39
4.2. Boom inmobiliario	40
4.3. El consentimiento como único requisito para la transferencia	42
4.4. Trafico de terrenos	43
SUBCAPÍTULO II: LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES	43
2. Aplicación del acto jurídico y su noción práctica en el país	43
2. Vicios de nulidad, según el ordenamiento jurídico	44
2.1. Aspectos generales	44
2.2. Tipos de nulidad	47
2.2.1. Nulidad textual o expresa	47
2.2.2. Nulidad virtual o tácita	47
3. Valides e ineficacia	47
SUBCAPÍTULO III: LA VENTA DE BIEN INMUEBLE AJENO Y SUS IMPLICANCIAS EN EL PERÚ.....	50
1. Configuración de la venta de bien ajeno	50
1.1. Modalidades	50
2. Bienes que pueden ser objeto de este contrato - Los bienes ajenos	51
3. Transferencia del dominio de los bienes ajenos en el contrato de compraventa	52
3.1. La validez de la venta de bien ajeno.....	52
4. Desarrollo jurisprudencial y evolución de la venta de bien ajeno	58
5. La venta de bien ajeno en el proceso de nulidad de acto jurídico	58
5.1. Discrepancias	58
5.2. Concordancias	60



CAPÍTULO V

RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

CONCLUSIONES	75
RECOMENDACIONES	77
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	78
c. Matriz de consistencia	80



RESUMEN

En esta investigación se ha buscado determinar el tratamiento jurídico llevado a cabo por parte de la jurisprudencia respecto a la venta del bien inmueble ajeno en los procesos de nulidad de acto jurídico, lo que ha conllevado a la utilización de una metodología cualitativa para el logro de los fines. Es así que mediante el abordaje de la doctrina y la jurisprudencia, se ha podido obtener información relevante, que ha permitido concluir que la venta del bien inmueble ajeno envuelve una transferencia de bienes y que su acto no está viciado con nulidad, puesto que está permitida por el ordenamiento jurídico civil y negada por el de orden penal (delito de estelionato) ello, entorno a los vicios que contiene; lo que da cuenta que en la praxis este acto jurídico, infiera una serie de conflictos que la misma jurisprudencia no ha podido solucionar, mas al contrario solo viene señalando pautas como la promesa, lo que a la par genera confusiones, imperando la necesaria creación de una jurisprudencia vinculante que logre solucionar de manera definitiva el uso y aplicación de esta figura de derecho material en el país; así como, la solución frente a la existencia de conflicto.

Palabras clave: Venta de bien ajeno, Nulidad de acto jurídico, Jurisprudencia.



ABSTRACT

This investigation has sought to determine the legal treatment carried out by the jurisprudence regarding the sale of the immovable property of others in the processes of nullity of legal act, which has led to the use of a qualitative methodology for the achievement of the ends. Thus, by approaching the doctrine and jurisprudence, it has been possible to obtain relevant information, which has allowed us to conclude that the sale of another's real estate involves a transfer of assets and that their act is not invalidated, since it is allowed by the civil legal system and denied by the criminal system (crime of stellionate) this, around the vices it contains; which shows that in practice this legal act infers a series of conflicts that the jurisprudence itself has not been able to solve, but on the contrary it has only been pointing out guidelines such as the promise, which at the same time generates confusion, prevailing the necessary creation of a binding jurisprudence that achieves a definitive solution to the use and application of this figure of material law in the country; as well as the solution to the existence of conflict.

Keywords: Sale of property of others, Nullity of legal act, Jurisprudence.



CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema

En el Perú, la compra venta de bienes inmuebles dentro del sistema peruano, viene trayendo ciertos problemas que contravienen la seguridad jurídica, conforme lo prevé las investigaciones realizadas por Cervantes (2020), Huamantica (2018) y Caycho (2014) entre otros; dando cuenta de la existencia objetiva de factores jurídicos y sociales contrarios entre sí, como la proliferación de transferencias de manera ilegítima, informal e ilegal a través de la venta de bien ajeno (tradicción defectuosa) (Varsi, 2019, p. 214), es más, conforme se prevé de la casuística y lo señalado por la doctrina nacional existe incompatibilidad con lo previsto por el derecho comparado tal es el caso mexicano (Morales-Naranjo, 2017).

Si bien, la jurisprudencia da cuenta de este fenómeno en la transferencia del bien (dentro de ello la propiedad) y su verificativo en el proceso de nulidad de acto jurídico, en la actualidad ha emitido diversa jurisprudencia tratando de esgrimir y abordar las situaciones dispersas sin indicar el rumbo exacto a aplicar o la solucionar efectiva. Apreciándose así, un defecto de aplicación normativa (Código Civil) como de interpretación en el tratamiento previsto en el país, frente a lo señalado por el derecho comparado, tal es el caso de la jurisprudencia mexicana que aborda la nulidad relativa o chilena, donde se aborda -el objeto ilícito y los vicios de consentimiento- (Rodríguez, 2019, p. 148) (De la Maza & Torres, 2015), deduciendo que la venta de bien o cosa ajena configura un supuesto de la



nulidad de acto jurídico (absoluta o relativa) conforme a las particularidades previstas en ella.

Este hecho ha generado que el propietario de un bien inmueble dentro del tráfico comercial, se vea limitado e intimidado a transferir un bien no inscrito y el comprador, el temor a adquirirlo debido a la existencia de ciertas permisibilidades normativas y una creciente dispersión jurisprudencial. Aunado a ello se tiene los vicios y defectos del sistema registral, verificables en la transferencia, lo que trasciende en el interés general, puesto que en la práctica, la transferencia de bienes inmuebles dentro del sistema (optado) en el país, es obligatoria.

Este fenómeno en gran parte, ha generado muchas consecuencias nefastas para el país ya que involucra una limitación al ejercicio total de la propiedad y los atributos que recaen en este. Ya que al no ser obligatorio la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles (compraventa), este fenómeno genera un sinnúmero de hechos como la figura que recae en la venta del bien ajeno y su permisibilidad normativa, conllevando a que el propietario o terceros se aprovechen de tal situación para realizar transferencias contrarias a derecho, ventas ficticias, dobles venta, etc., o aprovecharse la dispersión jurisprudencial para poder sacar un provecho ilícito sobre ello.

Por lo que el abordaje normativo de la venta de bien ajeno es deficiente; desde la dación del Código Civil de 1984 (actual) esta figura no ha sido modificada ni derogada, mas solo existen sendas interpretaciones jurisprudenciales que no han solucionado sistemáticamente de manera correcta el problema; mas solo, la aplicación momentáneamente al caso en concreto ha dejado un vacío a la discreción del administrador de justicia. Por lo que la



dispersión jurisprudencial respecto a la venta de bien inmueble y su evolución viene trayendo consecuencias contra el ciudadano. Por estas consideraciones se ha propuesto formular las siguientes interrogantes:

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cuál es el tratamiento jurídico llevado a cabo por parte de la jurisprudencia respecto a la venta del bien inmueble ajeno en los procesos de nulidad de acto jurídico?

1.2.2. Problemas específicos

- 1º. ¿Cuáles son las implicancias de la dispersión jurisprudencial de la venta de bien ajeno?
- 2º. ¿Cuáles son las modalidades en las que se manifiesta la venta de bien ajeno en el país?
- 3º. ¿Cuál es el fundamento jurídico y teórico para desestimar la nulidad de acto jurídico sobre la venta del bien inmueble ajeno?

1.3. Justificación de la investigación

1.3.1. Conveniencia

Es conveniente por tratarse un tema trascendental como es la venta de bien ajeno y su cuestionamiento a través del remedio de la nulidad de acto jurídico; cuyo transito procesal se ha visto cuestionado debido al razonamiento jurisdiccional que ha imperado una



confusión debió a la dispersión, contradicción y cambio jurisprudencial sobre esta figura de derecho material. Por lo que su estudio resulta de suma importancia.

1.3.2. Relevancia social

Esta investigación aborda un tema trascendental para la ciudadanía, ya que aborda el tema de la venta de bien ajeno y su cuestionamiento a través de la nulidad de acto jurídico, debidos a los problemas constantes en el tráfico comercial de os bienes inmuebles, hecho que da a conocer el reflejo de la sociedad actual frente a un estado de derecho que aún mantiene arraigos de defectos normativos respecto a la trasferencia de la propiedad y el sistema aplicado.

1.3.3. Implicancias prácticas

De los resultados de dicha investigación se podrá obtener información relevante para poder entender el razonamiento del juez respecto a la aplicación de la venta de bien ajeno en el país y con ello proponer la modificación del artículo que lo regula. O su posible remedio procesal sin necesidad de realizar sendas interpretaciones, que más que unificar lo que hacen es generar incertidumbre jurídica.

1.3.4. Valor teórico

En esta investigación se investigara el tratamiento jurídico llevado a cabo por parte de la jurisprudencia respecto a la venta del bien inmueble ajeno en los procesos de nulidad de acto jurídico, asimismo, las implicancias de la dispersión jurisprudencial de la venta de



bien ajeno, las modalidades en las que se manifiesta y el fundamento jurídico y teórico para desestimarlos.

1.3.5. Utilidad metodológica

Esta investigación dará cuenta de una metodología que podrá ser utilizada para futuras investigaciones, similares o que complementen el presente.

1.4. Objetivo de investigación

1.4.1. Objetivo general

Determinar el tratamiento jurídico llevado a cabo por parte de la jurisprudencia respecto a la venta del bien inmueble ajeno en los procesos de nulidad de acto jurídico.

1.4.2. Objetivos específicos

- 1°. Determinar las implicancias de la dispersión jurisprudencial de la venta de bien ajeno.
- 2°. Determinar las modalidades en las que se manifiesta la venta de bien ajeno en el país.
- 3°. Determinar el fundamento jurídico y teórico para desestimar la nulidad de acto jurídico sobre la venta del bien inmueble ajeno.



1.5. Delimitación del Estudio

a. Delimitación espacial

Tomando en cuenta que se aborda dos figuras jurídicas de derecho material y procesal, la presente investigación se haya delimitada en todo el país.

b. Delimitación temporal

El espacio temporal a abordar en la presente investigación es el año 2022.



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes

2.1.1. Antecedente internacional

TÍTULO: La venta de cosa ajena en Colombia. Un estudio comparado con México sobre la validez y seguridad jurídica.

AUTOR: Morales-Naranjo

INSTITUCIÓN: Universidad Católica de Colombia.

LUGAR: Colombia

AÑO: 2017

1. La legislación colombiana, regula en el artículo 1871 del código civil, la validez de la venta de cosa ajena, permitiendo un escenario sujeto a una multiplicidad de factores que devienen en la inseguridad jurídica para el comprador del bien y para su legítimo dueño. Si bien la gran mayoría de la doctrina admite su validez, el estado Mexicano invalida este tipo de negocio jurídico, otorgándole efectos de nulidad relativa al contrato, mientras este, no sea subsanado por quien hizo la venta de la cosa ajena. Esta investigación, analizada con respecto a la ley Mexicana, me permitirá demostrar desde el derecho comparado, la inconveniencia de mantener vigente en Colombia, la total permisividad de vender



un bien ajeno con la garantía de la validez del contrato, de tal manera que se modifique a través de las condiciones que impone una nulidad relativa como protección a la propiedad privada, y evitar la comisión de delitos como la estafa.

2.1.2. Antecedente nacional

TITULO: Nulidad de la compraventa de bien inmueble ajeno en el Código Civil Peruano de 1984

AUTOR: José Manuel Enrique Correa Díaz

INSTITUCIÓN: Universidad Nacional de Cajamarca

LUGAR: Cajamarca

AÑO: 2018

CONCLUSIONES:

- i. Código Civil Peruano de 1984 ha acogido en su seno la existencia de un Sistema Mixto de Transferencia de Propiedad, el cual opera dependiendo de la naturaleza del bien objeto del contrato. Para los bienes muebles ha optado por el sistema de la *traditio* y para los bienes
- ii. inmuebles el sistema del *solo consensus*, sin que para ello medie explicación plausible alguna.



- iii.** El Código Civil Peruano de 1984 ha dispuesto que el contrato de compraventa es uno con efectos obligacionales, restándole algún efecto real. Y contradictoriamente dicho supuesto colisiona con el sistema de *solo consensus* cuando hablamos de transferencia de bienes inmuebles.
- iv.** Los presupuestos para la celebración de un contrato de compraventa de bien inmueble ajeno son tres: El bien debe hallarse determinado, esto es, individualizado de tal manera que se permita conocer su situación material; debe haber entrado en vigor la exigibilidad de la obligación de enajenar y por último (presupuesto que no se cumple) el transmitente debe ser el propietario del bien; por lo que no se aplica la regla si se trata de bienes ajenos o en los cuales el enajenante carece temporalmente del poder de disposición.
- v.** Según el sistema adoptado, la compraventa constituye solo un título, y este es insuficiente por sí solo para convertir al comprador en propietario. Esto último requiere la concurrencia de un modo válido de adquisición, que puede consistir en la tradición o en la inscripción registral, según la naturaleza de la cosa vendida.
- vi.** La no acertada técnica legislativa empleada ha generado confusiones entre los operadores de la norma, por cuanto ha creado la errónea convicción de que se podría contratar sobre bienes inmuebles ajenos.
- vii.** Se ha podido establecer certeramente que el contrato por el cual se pretende transferir la propiedad de un bien inmueble ajeno recae en nulo, ello por estar inmerso en la causal prescrita en el artículo 219 numeral 3 del Código Civil, esto



es que: El acto jurídico es nulo cuando su objeto es física y jurídicamente imposible.

- viii.** 7. No se entiende el por qué nuestro legislador ha optado por regular la promesa de la obligación o del hecho de un tercero (Instituto regulado en los artículo 1470 a 1472 del Código Civil) dentro del Título reservado para el contrato de compraventa. Si entendemos que las normas generales de los contratos funcionan para la totalidad de contratos nominados.
- ix.** 8. 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. Así mismo opta por otorgar al comprador la facultad de rescindir el contrato; empero, a la luz de la doctrina y la legislación dicha acción no podría ejercitarse por cuanto no concurren los elementos para poder invocarla.

TITULO: Fundamentos para sancionar con nulidad, y no con rescisión, a la venta de bien ajeno que esté referido a inmuebles

AUTOR: Nilza Guadalupe Villón Angeles

INSTITUCIÓN: Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”

LUGAR: Huaraz

AÑO: 2018

CONCLUSIONES:



- i.** Habiendo analizado la institución jurídica denominada venta de bien ajeno, podemos aseverar que su objeto es crear una relación jurídica de naturaleza obligatoria, por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien a favor del comprador, y éste último a pagar el precio, pero sobre el bien objeto de la prestación, el vendedor no ostenta el derecho de propiedad, de cuya situación también desconoce el comprador. Por ello ante la deficiencia del artículo 1539° del Código civil, concluimos que la institución venta de bien ajeno no resulta aplicable cuando está referida a inmuebles, toda vez que la compraventa de bienes en general puede involucrar como objeto mediato tanto a los bienes muebles como a los bienes inmuebles. Respecto a los primeros, en razón de la vigencia del sistema de título y modo, las compraventas tienen por objeto esencial “obligación de transferir”, mientras que en las compraventas inmobiliarias, en razón a la vigencia del sistema de transferencia denominado consensual, el objeto de la compraventa no es la “obligación de transferir” sino sin más, el objeto es “transferencia del inmueble”. La errónea comprensión de ésta correlación perjudica las acciones de venta de bienes ajenos referidas a inmuebles.
- ii.** 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.



- iii. 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.

TITULO: Proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

AUTOR: Bach. Pérez Vallejos Ana Celeste

INSTITUCIÓN: Universidad Señor de Sipan

LUGAR: Pimentel

AÑO: 2020

CONCLUSIONES:

- i. El contrato es un acto jurídico con carácter patrimonial que posee entre sus clases a la compraventa, siendo considerado el contrato por excelencia por ser el más usual desde tiempos remotos al transferir el dominio de un bien a otra persona, este a su vez se subdivide en contrato de compraventa de bien ajeno, cuya singularidad es su objeto, el cual no pertenece al enajenante en el momento de su celebración, pero que al tener conocimiento de ello la parte compradora, es válido.



- ii. La compraventa de bien ajeno es un contrato generador de dos obligaciones distintas que asumirán cada una de las partes contratantes; por una parte, el vendedor transferirá la propiedad del bien luego de haberla adquirido por parte del propietario o hará todo lo posible para garantizar que sea el mismo propietario quien la transmita al comprador, por otro lado, el comprador pagará el precio en dinero.
- iii. La propiedad como derecho constitucional es protegida por un principio rector denominado seguridad jurídica, el cual le confiere garantías que brindan certeza y seguridad al adquirente de la operación de compra de un derecho, adicionalmente promoviendo el tráfico y la circulación económica de los bienes.
- iv. La regulación de la compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano no se encuentra adecuadamente sistematizada en el articulado que la contiene, puesto que no brinda seguridad jurídica al derecho del adquirente, ocasionando perjuicio al propietario y al comprador de buena fe, si el primero no la ratifica después a su celebración.

TITULO: La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien.

AUTOR: Jhushein Fort Ninamancco Córdoba

INSTITUCIÓN: Universidad Nacional Mayor De San Marcos



LUGAR: Lima

AÑO: 2015

CONCLUSIONES:

- i.** Se ha confirmado la hipótesis del estudio, en el sentido de que los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia al propietario del bien, son: i) la teoría de la compraventa en nuestro Código Civil, ii) la configuración del supuesto de hecho del contrato de compraventa de bien ajeno, iii) los sistemas de transferencia del derecho de propiedad y la admisión de la compraventa de bien ajeno; y iv) los efectos de la compraventa de bien ajeno.
- ii.** No es posible negar el carácter vinculante de las definiciones legales, por razones prácticas y jurídicas. A nivel práctico, es un despropósito buscar una “verdadera” o “real” definición para una determinada figura, ya que tal clase de definición no existe. Por ende, constituye una genuina pérdida de tiempo tratar de demostrar la “falsedad” de una definición legal. A nivel jurídico, pues al ser establecidas por el legislador, tienen un valor normativa que la doctrina más acreditada no ha pedido negar, sino que más bien ha procurado resaltar.
- iii.** La compraventa venta debe ser entendida, a efectos operativos, a la luz del artículo 1529 del Código Civil. Si existen peores o mejores definiciones, ello es un asunto de lege ferenda, no de lege data. De este modo, siempre habrá



compraventa cuando, en un contrato bilateral, una de las partes se obligue a transferir la propiedad sobre un bien y la otra se obligue, a cambio, a pagar un precio en dinero.

- iv. Es indispensable tener clara la diferencia entre situación jurídica, titularidad y bien. Las situaciones jurídicas no son, bajo ningún concepto, bienes propiamente dichos, puesto que no satisfacen las necesidades de los individuos por sí mismas. Las situaciones jurídicas son sólo instrumentos para acceder a los bienes, en tanto que la titularidad es la relación de pertenencia que existe entre una situación jurídica y un sujeto de derecho. De este modo, por fuerza de la lógica, se impone la diferenciación aludida, aunque el Código Civil no la establezca. No pueden, en consecuencia, existir derechos sobre derechos. Nadie es “propietario” de sus derechos, sino su titular.
- v. La forma en que el Código Civil emplea el término “bien” es impropia, por lo que se impone una interpretación restrictiva, de tal manera que la compraventa sólo se refiere a bienes en sentido propio, o sea entidades, materiales o inmateriales, que pueden satisfacer necesidades directamente. Dada la redacción del artículo 1529 del Código Civil, debemos comprender que la compraventa se refiere a bienes materiales, no inmateriales, cuya regulación escapa al Código Civil. La compraventa de bien ajeno debe entenderse en función de lo establecido por las definiciones legales del Código Civil, de modo que la venta de bien ajeno es una compraventa cualquiera, pero con la única diferencia de que el bien materia del contrato no es de propiedad del vendedor.



En tal sentido, los aspectos subjetivos de los contratantes no tienen relevancia en la configuración de este particular contrato.

- vi.** El artículo 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, puesto que, para nuestra normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que asumir una obligación. Por consiguiente, el compromiso de que otro adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por 166 las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero. Este último contrato, rigurosamente hablando, también es distinto al contrato previsto en el artículo 1537, empero tienen los mismos efectos jurídicos.
- vii.** La compraventa de bien ajeno es un contrato que no está sometido a ninguna clase de modalidad negocial, por tanto no puede entenderse como un contrato de compraventa sometido a una condición suspensiva (adquisición de la propiedad por parte del vendedor). Este particular contrato de compraventa, como tal, no prepara la consecución de ningún otro contrato, no obliga a celebrar un contrato futuro, por lo que tampoco se
- viii.** puede asimilar a la figura del contrato preparatorio o preliminar. De igual forma, la compraventa de bien ajeno siempre implica la obligación de transferir un derecho de propiedad, de modo que no puede reconducirse a la figura de la locación de servicios, donde el locador se obliga a realizar una actividad, no a la constitución de un derecho real. En este mismo orden de ideas, el vendedor en todo momento actúa en nombre propio, de manera que no puede confundirse el contrato de marras con la gestión de negocios con el acto celebrado por un falso



representante. Finalmente, tampoco el vendedor, como tal, es alguien que pretenda ocultar su identidad genuina, por lo que la compraventa de bien ajeno no se puede equiparar a un contrato bajo nombre ajeno.

- ix.** La compraventa de bien ajeno suele ser analizada a la luz de los sistemas de transferencia de propiedad, de modo que gran parte de la doctrina ha entendido que la admisibilidad de la compraventa de bien ajeno depende del sistema de transferencia de propiedad que se consagre en el sistema legal correspondiente. Empero, esta idea es errada simple y llanamente porque en un sistema legal puede admitir sistemas de transferencia contrapuestos en su modo de operar, esto es “mixtos”, de tal manera que no existe impedimento lógico para que en cualquier sistema legal se contemple un contrato de finalidad traslativa con efecto diferido, tal como sucede con la compraventa de bien ajeno.
- x.** No existe ninguna norma que permita sostener la invalidez de la compraventa de bien ajeno, ni siquiera las normas penales. El artículo 1539 del Código Civil se refiere a la rescisión, que es un supuesto de ineficacia, no de invalidez. Las normas penales en ningún momento establecen la invalidez. Por el contrario, el inciso 8 del artículo 219 del
- xi.** Código Civil prevé claramente que un negocio jurídico que puede reputarse nulo contravenir normas imperativas, puede ser salvado por el propio sistema. De tal manera que el contrato de compraventa de bien ajeno es válida y eficaz cuando ambas partes conocen la ajenidad del bien. Cuando es comprador desconoce la ajenidad, es rescindible por mandato del Código Civil, no anulable ni tampoco nulo.



- xii.** Los contratos no sólo producen efectos de tipo obligatorio, puesto que a la luz de la teoría de las situaciones jurídicas subjetivas, es claro que muchas normas del Código Civil establecen una eficacia contractual variada. En el presente caso, la compraventa de bien ajeno produce una eficacia obligatoria en atención del artículo 1549 del Código Civil, aplicable a toda clase de compraventa. Empero, también produce una relación de garantía, puesto que la transferencia efectiva de la propiedad no depende de la voluntad del vendedor, sino del verdadero dueño. De igual forma, tampoco se aprecia una diferencia esencial entre vender un bien ajeno y comprometerse a que otro adquiriera la propiedad de un bien ajeno, de manera que no se puede negar la necesidad de que la venta de bien ajeno y el compromiso de obtener que otro adquiriera tengan la misma capacidad de generar una relación de garantía.
- xiii.** En relación al verdadero dueño, la compraventa de bien ajeno es ineficaz, puesto que éste no participa en la celebración de dicho contrato. Para el genuino titular del bien, este contrato resulta ser *inter alios acta*. Por consiguiente, no se necesita en modo alguno apelar a la categoría de la invalidez para explicar la ausencia de efectos de este contrato con respecto al propietario verdadero. Se trataría, dada la eficacia que el contrato ciertamente puede desplegar entre las partes, de una ineficacia relativa.
- xiv.** Si esta declaración no es suficiente, sino que eventualmente el propietario requerirá ejercitar un mecanismo que tutele el ejercicio efectivo de su derecho de propiedad. Así las cosas, si el contrato de compraventa de bien ajeno termina por afectar o amenazar el ejercicio del derecho de propiedad del verdadero



dueño, éste podrá ejercer la llamada acción declarativa de dominio, siendo la ineficacia del contrato la pretensión accesorio. Sin perjuicio, claro está, de acumular otra clase de pretensiones, pero que no están destinadas específicamente a “atacar” el contrato en cuestión.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Tráferencia de bienes

2.2.1.1. La transferencia

Se debe tener en cuenta que la transferencia, alude a varios fenómenos de derecho en el cual las personas, por medio de la voluntad manifiestan su deseo de despojarse de un determinado derecho u obligación, tal es el caso de los derechos reales, los derechos sucesorios, crediticios, etc. Es así que a efectos de la presente investigación se toma en cuenta únicamente los derechos reales.

Según Vidal (s.f):

Todo sistema de derechos de propiedad debe cumplir tres características para desarrollar la función a la que ha sido llamado: Universalidad: todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que sean tan abundantes que puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás (como sería, por ejemplo el caso del aire).

El mismo autor refiere que:



Todos los recursos con consumo real deben quedar bajo un derecho de propiedad.

Exclusividad: se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Así, los derechos de propiedad solo aparecen cuando los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera. **Transferibilidad:** se requiere que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos. (p. 3)

2.2.1.2. Los sistemas de transferencia

Según la doctrina especializada, existen dos sistemas de transferencia de la propiedad, el sistema moderno y el sistema clásico:

2.2.1.2.1. Sistema moderno o contemporáneo

a. Sistema de unidad del contrato

Este sistema, está basado en que el contrato es el único mecanismo en la que se lleva a cabo la transferencia de los bienes, ello debido a la obligación que irradia de él. Asimismo, el consentimiento es el medio, por el cual se perfecciona dicha transferencia, es más, en este sistema se verifica que la inscripción registral es constitutiva de derechos.

b. Sistema de separación del contrato

Este sistema, tiene como horizonte la separación del acto con el contrato; puesto que por un lado el negocio, genera obligaciones y por otro disposición de los bienes. La fuente de este sistema es el derecho Alemán.



2.2.1.2.2. Sistema clásico

En este sistema, se verifica la transferencia dirigida a los bienes muebles e inmuebles, tal es el caso de la *traditio* y el sistema del consentimiento. Los mismos que durante mucho tiempo se fueron transmitiendo con el pasar de los años. Es así que se tiene:

- a. Sistema Romano
- b. Sistema Francés
- c. Sistema Alemán

2.2.2. La fenomenología del acto jurídico

Según Torres (2021):

El acto jurídico es el instrumento con el cual se da concreta actuación a la *autonomía privada*, entendida esta como la libertad que tienen los sujetos de Derecho -dentro de los límites permitidos por el ordenamiento jurídico- de celebrar los actos jurídicos que quieren, con quien quieren y determinar libremente el contenido de sus actos patrimoniales. La autonomía privada está garantizada por el ordenamiento.

2.2.2.1. La noción de acto y negocio

El acto o negocio jurídico puede ser entendido como un supuesto de hecho conformado por la confluencia de manifestaciones de voluntad, cuando estamos ante actos sinalagmáticos, o por lo menos por declaración de una sola voluntad. Empero tales voluntades buscan



surtir efectos en la vida real y jurídica de las partes que las manifiestan. La determinación conceptual del acto jurídico conduce a considerar, previamente, el concepto de hecho jurídico pues de él deriva el acto jurídico con la presencia imprescindible de la voluntad, de la licitud y de la manifestación de voluntad. (Vidal, 2011, p. 31).

Como enseñó León Barandiarán, el acto jurídico, es una especie dentro del hecho jurídico. Partiendo de esta afirmación es imprescindible, para la determinación conceptual del acto jurídico, precisar primero lo que es el hecho jurídico, para luego, como lo hizo el citado profesor, arribar al concepto de acto jurídico con los elementos que lo integran (Ídem). Los «negocios jurídicos» son, por lo tanto, declaraciones de voluntad destinadas a producir los efectos jurídicos deseados por el agente; Los «actos jurídicos *stricto sensu*» son manifestaciones de voluntad, obedientes a la ley, pero que generan efectos que surgen de la ley misma. Dentro de los actos lícitos están los actos que no son negocios jurídicos, así como los negocios jurídicos. Todos sin embargo comprendidos en una categoría más amplia de “actos lícitos” que se distinguen en su causa y en sus efectos, de los “actos ilícitos” (Ibídem, p. 398).

Se hace hincapié que la declaración de voluntad ha de ser privada debido a que el negocio es una figura de derecho privado. No se concibe, en principio, en la doctrina que el negocio emane de la expresión de voluntad del Estado o sus dependencias, en uso del *ius imperium* (Lohmann, 1994, p. 47). Es así que, en la actualidad, “el hecho jurídico” comprende tanto al “acto jurídico en sentido estricto” como al “negocio jurídico”. Y que a su vez el acto jurídico contiene al negocio jurídico. Retornando a los hechos jurídicos, tanto la ocupación (hecho jurídico humano) como la accesión (hecho jurídico natural) producen



efectos jurídicos por su sola ocurrencia (naturalmente ello ya se encuentra previsto normativamente) por tanto ambos son considerados actos jurídicos en sentido estricto. En el primero, no existe autonomía de las partes para regular el contenido del acto mientras que el segundo, no existe sujeto alguno que pueda manifestar una voluntad tendiente a la producción de efectos jurídicos.

2.2.3. La venta de bien ajeno

2.2.3.1. Aspectos históricos y antecedentes

En el derecho romano es el convenio de cambiar una cosa (*merx*) que se entregara al comprador (*emptor*) por una cantidad de dinero (*pretium*) que se pagara al vendedor (*venditor*). De hecho la forma más primitiva de compraventa consistió en el trueque de cosa y precio. Un tipo paradigmático de negocio de «toma y daca». Este se realizaba con el simple intercambio manual para la compra de *res nec mancipi* y adoptaba la forma solemne de *mancipatio* para la compra de *res mancipi*. (DORS, 2010, pág. 21).

En el derecho griego se exigía —para la perfección de la compraventa— el pago del precio o la forma escrita; en la compra de género futuro, el pago anticipado era préstamo de dinero. Esto repercutió en la jurisprudencia romana, quien llegó a admitir la perfección del contrato con el simple consentimiento, presentándose como simultáneas las obligaciones de entregar y pagar. 2 Gayo, en su obra «*Institutas*», define el contrato de compraventa - *emptio venditio*- como un contrato consensual por el que una persona denominada vendedor (*venditor*), se obliga a transmitir la libre y pacífica posesión y el disfrute útil (*habere licere*)



que tiene sobre una cosa (merx), a otra persona denominada comprador (emptor), a cambio de una cantidad cierta de dinero (pretium). (Gordillo Montesinos, 2008, pág. 56)

2.2.3.2. La noción conceptual de la venta de bien inmueble ajeno

2.2.3.2.1. Concepto

La venta de bien ajeno constituye un contrato de compraventa mediante el cual el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de un bien al comprador. La única particularidad de este contrato radica en que el bien materia de la transferencia no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato.

Usera (2018) refiere que:

La venta de cosa ajena es aquella en la que el dominio de la cosa vendida no pertenece al vendedor en la perfección de la venta; tampoco el vendedor actúa como representante del propietario ni se dan los supuestos de la adquisición a non dominio. (p. 12)

Según Morales (2017) en la venta de bien ajeno:

No se pone en entredicho ni la validez ni la eficacia de la venta de cosa ajena, sino que a mi juicio, es posible darle el carácter de nulidad relativa, al contrato de compraventa recurriendo a vicios del consentimiento, mientras no se subsane la transferencia de dominio, bien sea por usucapión ordinaria o por el efectivo saneamiento realizado por el vendedor, en función de la protección a la propiedad privada (p. 30).



2.3. Hipótesis de trabajo

El tratamiento jurídico llevado a cabo por parte de la jurisprudencia respecto a la venta del bien inmueble ajeno en los procesos de nulidad de acto jurídico, es imprecisa pese a que se ha tratado de darle un sentido sistemático a través de la interpretación, generándose conflictos con la rescisión y la obligación.

2.4. Categorías de estudio

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
C1: NULIDAD DE ACTO JURÍDICO	<ol style="list-style-type: none">1. Concepto2. Regulación3. Conflictos
C2: TRASFERENCIA DE BIENES INMUEBLES	<ol style="list-style-type: none">1. Concepto2. Sistema aplicado en el país3. Conflicto con el sistema registral
C3: LA VENTA DE BIEN AJENO	<ol style="list-style-type: none">1. Concepto2. Regulación3. Conflictos

2.5. Definición de términos

Bien ajeno



La venta de bien ajeno constituye un contrato de compraventa mediante el cual el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de un bien al comprador. La única particularidad de este contrato radica en que el bien materia de la transferencia no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato (Mosqueira, 1987, p. 74).

Compraventa

Es un contrato *consensual*, por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones del negocio; *sinalagmático*, porque exige prestaciones recíprocas; *oneroso*, desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y por la otra el pago de un precio, y *conmutativo*, pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas. (Osorio, 2022, p. 183)

Doctrina jurisprudencial

Conjunto de tesis y opiniones de los tratadistas y estudiosos del Derecho que explican y fijan el sentido de las leyes o sugieren soluciones para cuestiones aún no legisladas. Tiene importancia como fuente mediata del Derecho, ya que el prestigio y la autoridad de los destacados juristas influyen a menudo sobre la labor del legislador e incluso en la interpretación judicial de los textos vigentes. (Osorio, 2022, p. 569)

Nulidad



Ineficacia en un acto jurídico como consecuencia de carecer de las condiciones necesarias para su validez, sean ellas de fondo o de forma, o, como dicen otros autores, vicio de que adolece un acto jurídico si se ha realizado con violación u omisión de ciertas formas o requisitos indispensables para considerarlo como válido, por lo cual la *nulidad* se considera ínsita en el mismo acto, sin necesidad de que se haya declarado o juzgado. (Osorio, 2022, p. 628)

CAPÍTULO III

MÉTODO

3.1. Diseño metodológico

TIPO DE INVESTIGACIÓN	Aplicada , debido a que se busca analizar toda la información existente (doctrina y jurisprudencia) y a través de ello crear teorías que permitan aplicar de manera correcta la figura de la venta de bien ajeno en el país.
NIVEL	Explicativo - descriptivo , ya que se pretende explicar al existencia de los fenómenos existentes en la venta de bien jurídico discutido por la jurisprudencia a través del proceso de nulidad de acto jurídico; del mismo modo, se describirá dichos fenómenos analizando la jurisprudencia a través del cual se podrá obtener información relevante para el investigador.
	Cualitativo , ya que en torno a su naturaleza, características y su fin (netamente explicativo y descriptivo de información



ENFOQUE	teórica) se pretende obtener información sin utilizar métodos estadísticos o crear estadística con ello.
----------------	--

3.2. Diseño contextual

3.2.1. Escenario espacio - temporal

El escenario espacial de la presente investigación se llevara a cabo en el territorio peruano en el año 2022.

3.2.2. Unidades de estudio

Las unidades de análisis propuestas en la presente investigación son:

- El análisis de las sentencias casatorias (jurisprudencia) respecto al proceso de nulidad de acto jurídico llevados en el país.
- Entrevista llevada a cabo a expertos en la materia (jueces)

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

a. Técnicas

- Análisis documental
- Análisis bibliográfico
- Entrevista



b. Instrumentos

- Ficha de análisis documental
- Ficha de análisis bibliográfico
- Guía de entrevista

CAPÍTULO IV DESARROLLO TEMATICO

SUBCAPÍTULO I

LA TRANSFERENCIA DE BIENES EN EL PERÚ

1. La transferencia de bienes a título de propietario

1.1. Tránsito de bienes en el Perú

En el Perú, la transferencia ha adquirido una evolución que se fusiona los diversos sistemas existentes. Del cual se puede verificar en la praxis.

Según Rios y Leyva (2021):

El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola



obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario” norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306.

- **En el código de 1852.-** Este código es influenciado eminentemente por el código de napoleón, en el cual considera que solo el consentimiento “consensus” era necesario para poder transferir la propiedad inmueble. Al celebrarse el contrato de compraventa simple con el solo consentimiento de las partes, y al operar en aquella la transferencia de propiedad de la cosa “aun antes de su entrega y pago del precio”, debemos entender que la transferencia de la propiedad (al igual que el derecho francés) en los contratos de compraventa simple, operaba automáticamente, al momento del nacimiento de la obligación de enajenar, urgida de su celebración.
- **En el código de 1936.-** En este cuerpo legislativo, en la sección segunda del libro Quinto, del Derecho de Obligaciones, relativa a las Obligaciones y sus Modalidades, incluye el artículo 1172, en el que se ratifica el principio del artículo 1308 del Código Civil de 1852, pero exclusivamente para bienes inmuebles: Artículo 1172.- “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”. No podríamos hablar del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código de 1936, sin dejar de mencionar los ilustres e intensos debates de la comisión Redactora del Código de 1936.

Para Bullard González:



desde la perspectiva del análisis económico del derecho nos brinda nuevas e interesantes propuestas y reflexiones sobre el sistema de transferencia inmobiliaria en el Perú; un sistema de transferencia de propiedad óptimo debe cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficientes posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o reducir el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir generar seguridad jurídica para los adquirentes.

La propiedad se transfiere al momento del perfeccionamiento del contrato. Sin embargo, esta norma es completamente incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar. El contrato es un acto que, de ordinario, permanece oculto al conocimiento de terceros. Los sistemas de transferencia de propiedad que generan seguridad para los adquirentes es que reducen los costos de transacción (mejoran la información y reducen la incertidumbre) pero son, a su vez, un costo de transacción (porque implican pagar, al registrador, al abogado) se genera un conflicto que ha generado grandes discusiones en torno a si es el sistema consensualista o el registral el mejor desde el punto de vista económico.

Según Fernández Cruz:

sobre los costos de transacción, elimina ciertos costos, pero el problema es que genera otros costos, como consecuencia de aliviar los primeros. Básicamente se genera el costo de incertidumbre. Es decir, como uno no sabe si quien le vende es efectivamente el propietario, probablemente no le compre o le compre más barato.



Basta simplemente con ver el precio en que se vende un inmueble no registrado con respecto a otro registrado para descubrir que la seguridad tiene un valor adicional por el cual nosotros pagamos, y que la propiedad vale menos como consecuencia de esta incertidumbre.

1.2. La transferencia de la propiedad (bienes muebles e inmuebles)

En el derecho occidental contemporáneo existen dos grandes sistemas de transferencia de propiedad, a saber: el sistema de la unidad del contrato y el sistema de la separación del contrato. El primer sistema se caracteriza por exigir la celebración de un solo negocio jurídico en el cual reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad. El segundo sistema, en cambio, se caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad.

En la Tesis de Osterling Parodi:

el artículo 949 del Código Civil se pliega claramente a la teoría francesa referida a que el simple acuerdo de voluntades entre el acreedor y el deudor transfiere la propiedad de los inmuebles. Se agrega que el legislador de 1984, al igual que el de 1936, acoge la doctrina de la propiedad relativa y absoluta. La primera consagrada por el citado artículo 949 transfiere la propiedad por el simple acuerdo de voluntades, mientras que la segunda se produce con el Registro que garantiza la eficacia absoluta.



a. Sistema *Ad consensus*, consensual o espiritualista

Virtud del cual solo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador; es decir se expresa en su más alto grado la autonomía de la voluntad (hoy autonomía privada) es aquella posibilidad que tiene la persona como poder de autorregulación o autorreglamentación, de creación de preceptos privados de conducta para ejercer facultades y conformar relaciones jurídicas por la sola decisión del individuo, para ejercer derechos subjetivos o actuar a través de la idea del negocio jurídico. Inspirados en este sistema ubicamos: al sistema italiano (artículo 1376 de su Código Civil), el sistema francés (artículo 1138 de su C.C.), el sistema portugués (artículo 408 de su C.C.), el sistema mexicano (artículo 2014 de su C.C.), el sistema venezolano (artículo 1161 de su C.C.) y el sistema peruano (Art. 947 de nuestro código civil valido para muebles).

b. Sistema de la *traditio*: se le conoce como un modo de adquisición de la propiedad.

La teoría que sustenta la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en el principio del *solo consensus* nace como consecuencia de un proceso de espiritualización de la teoría del título y el modo, teniendo como principal consecuencia que la entrega de la cosa (tradición) deje de ser un mecanismo de adquisición de la propiedad.

Como indica Escobar Rosas, “la descomposición de los requisitos para la *traditio* creó dos fenómenos distintos pero complementario, donde el título (contrato) representa el *animus transferendi et accipiendi domini* y el modo (entrega), la transmisión de la posesión” (2002, p. 47).

b. Sistema real o de tradición o sistema de la unión del título y el modo



Reconocido en nuestro sistema jurídico para la transferencia de bienes muebles; los países que se acogen a este sistema son: el sistema español (Arts. 609 y 1095 del su C.C.), el sistema argentino (Arts. 577, 2524, 2601 y 2609 de su C.C.), el sistema cubano (art. 178 de su C. C.) y solo para la transmisión de que bienes recoden este sistema, el sistema chileno Arts. 670 y 684 de su C.C.), el sistema ecuatoriano (Arts. 740 y 754 de su C.C.) y el sistema peruano (Art. 947 de nuestro código civil valido para muebles).

En definitiva, la tradición es la entrega de la posesión de la cosa con finalidad traslativa. O dicho de un modo más detallado y siguiendo a Albaladejo, la entrega de la posesión de la cosa con ánimo del que da (*tradens*) y del que recibe (*accipiens*) de transmitir y adquirir, respectivamente, el derecho real sobre ella. El Código Civil regula, con ocasión de la compraventa, la institución que viene designándose en la ciencia jurídica con el nombre de *tradición*, y que es aplicable no sólo a la venta sino en general a todos los contratos traslativos del dominio.

1.3. La entrega o tradición de la cosa tiene distinto carácter y finalidad en cada uno de los sistemas legislativos de la compraventa

En el sistema traslativo de las legislaciones, francesa e italiana, en el cual la propiedad se transmite por el solo efecto del contrato, la entrega es un simple hecho que pone al comprador en la posibilidad material de ejercer sus derechos dominicales.

Por el contrario, en el **sistema romano** que es el de nuestro Derecho, la entrega o tradición es el medio jurídico de transmitir al comprador la propiedad de la cosa o el derecho real



sobre ella. Así, el artículo 609 de nuestro Código dice que la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, y el artículo 1095 CC que el acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa hasta que le haya sido entregada.

2. La transferencia y la propiedad

En el derecho occidental contemporáneo existen dos grandes sistemas de transferencia de propiedad, a saber: el sistema de la unidad del contrato y el sistema de la separación del contrato. El primer sistema se caracteriza por exigir la celebración de un solo negocio jurídico en el cual reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad. El segundo sistema, en cambio, se caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad.

2.1. La función del sistema registral

2.1.1. Prueba y conservación de los derechos

Uno de los problemas fundamentales del derecho privado práctico es dilucidar la condición del propietario mediante la adecuada prueba de su derecho (título). En buena cuenta, lo que se busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad que permita responder con facilidad las siguientes preguntas: – ¿Quién es el propietario de un bien? – ¿Qué títulos puede exhibir el propietario como prueba eficaz? – ¿Qué otros derechos concurren con el



propietario respecto al mismo bien? Desde muy antiguo se advirtió que el tema era complejo, pues la adquisición a título derivativo exige que el transmitente sea propietario a efecto que el adquirente se procure eficazmente del derecho, pero esta premisa teórica necesita de una prueba suficiente.

La vocación del registro es constituirse en sustituto formal de los orígenes inciertos de la propiedad por otro de carácter cierto, y con el añadido de la publicidad²⁹. De esta forma, el Estado organiza un sistema que permite contar con un título formal de prueba de los derechos, por cuya virtud el comprador, o el acreedor hipotecario, podrán tener certeza respecto de su adquisición. Precisamente, el registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos.

2.1.2. Protección de los derechos

La función primaria del registro es la configuración de un título formal que acredita prima facie los derechos subjetivos, mientras que la función complementaria es la conservación y protección de esos mismos derechos a través de la apariencia. En el presente acápite se profundizará en esto último. Modos de adquisición de la propiedad, Modos derivados de adquisición de la propiedad sufren excepciones por la tutela de la apariencia, La tutela de la apariencia y sus requisitos específicos, Los principios registrales son de aplicación restringida y excepcional, La fe pública registral es razonable en algunos casos.



3. La función del contrato en la transferencia

3.1. El perfeccionamiento

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

3.2. La formalidad

Según se verifica del sistema peruano, en torno a la regulación prevista en el CC., del país, solo algunos contratos requieren cierta formalidad, para poder revertir de validez. Es por ello, que se tiene, como primera escala, que estos deben de ser elevadas a escritura pública contrario sensu estos son nulos.

3.3. La prueba de la existencia

También conocido como mecanismo *ad probationem*; esta forma de verificación de la existencia del acto, según refiere la doctrina, requiere de un instrumento sobre el cual se lleva a cabo el acto; o en el cual queda plasmado, tal es el caso del documento.



4. La realidad de la transferencia de bienes inmuebles en el país a través de la compraventa

Nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles tiene una fuerte influencia francesa, en la medida que recoge la teoría espiritualista que sostiene que solo se requiere el simple acuerdo de las partes para que exista la obligación jurídica de transmitir. Mientras que en el sistema alemán, la inscripción de las transmisiones de inmuebles es un requisito indispensable para que se constituya la transferencia de la propiedad (Fernández, 2014, p. 92), lo que garantiza una oponibilidad plena.

En ese sentido, en el Perú, en materia de transferencia de bienes inmuebles, el Código Civil establece el principio consensual presente en el artículo 949 que se señala que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. En otras palabras, para el legislador, el mero consenso de las voluntades de las partes es suficiente para que se produzca la transferencia de los inmuebles, de manera que se torna irrelevante la suscripción de un contrato, la entrega del bien o la misma inscripción de la transmisión en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) (Avendaño & Avendaño, 2017, p. 80). En la misma línea, la Casación Nro. 415-99 establece que la inscripción registral de las transferencias de predios es una cuestión meramente declarativa porque únicamente reconoce el derecho a la propiedad obtenido luego de la transferencia del bien inmueble, más no lo constituye.



4.1. La libertad de contratación

La Constitución en su artículo 2.14 reconoce el derecho de toda persona a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público. De manera complementaria, el artículo 62 establece que la libertad de contratar garantiza que las partes puedan pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato y que los términos contractuales no puedan ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. También establece que los conflictos derivados de la relación contractual se solucionan en la vía arbitral o judicial, de acuerdo a los mecanismos contemplados en el propio contrato o en la ley.

Finalmente, la disposición constitucional citada dispone que mediante contratos-ley el Estado puede establecer garantías y otorgar seguridades, por lo que dichos contratos no pueden ser modificados legislativamente. Ya que las disposiciones constitucionales reseñadas reconocen y regulan la denominada libertad de contratación, que se fundamenta en la llamada autonomía de la voluntad o autonomía privada. Esta implica la capacidad de autodeterminación que tiene la persona, del modo más amplio posible, para decidir cómo y cuándo vincularse de modo obligatorio con otras personas —naturales o jurídicas—, así como decidir la regulación de dicha vinculación.

Aunque, la libertad de contratación tenga claro carácter económico, a partir de la cláusula del Estado social prevista en el artículo 43 de la Constitución, la protección dispensada por dicha libertad debe entenderse de manera amplia, de modo tal que también resulten



protegidas por ella todo tipo de acuerdos o convenciones por medio de los cuales las personas lícitamente se vinculen entre sí.

4.2. Boom inmobiliario

El desarrollo saludable del mercado de viviendas depende principalmente de dos variables: Los factores de oferta y demanda, y el financiamiento hipotecario. En la medida que haya demanda efectiva (familias que necesitan y pueden pagar una vivienda), y financiamiento hipotecario (financiamiento de largo plazo) disponible, las ventas de inmuebles aumentarán. Por lo que aquellos que obtuvieron un crédito hipotecario antes del año 2000 recordarán claramente que se trataba de un producto muy exclusivo. Para calificar necesitabas un sueldo en planilla estable y con antigüedad. El inmueble a financiar tenía que ser nuevo y con un precio no menor de US\$80,000. Y la tasa de interés rondaban el 14% en dólares.

En un país donde más del 70% de la economía de personas era informal, el crédito hipotecario fue en aquel tiempo un producto disponible sólo para unos cuantos. En la medida que no existía un financiamiento hipotecario masivo, la construcción de viviendas se desarrollaba muy lentamente.

Tres factores luego se encontraron para generar un círculo virtuoso para el crecimiento del sector:

- a.** A finales de los años noventa se creó el Fondo Mivivienda, con el objetivo de que la población pudiera acceder masivamente a una vivienda propia. Si bien demoró



en funcionar de manera eficiente, demostró cómo la vivienda propia era una receta políticamente potente y económicamente multiplicadora.

- b. Durante los primeros años del nuevo siglo, el crecimiento económico del país fue sólido y más familias que necesitaban una vivienda propia ahora podían pagarla.
- c. Muy relacionado a este crecimiento, el sistema bancario creció. Una vez más sólido y globalizado, empezó a ver con mucho interés no sólo la conveniencia de las hipotecas a largo plazo, sino también el enorme potencial hipotecario de los sectores medios, hasta ese momento desatendido.

La definición clásica de burbuja inmobiliaria, es el efecto por el cual las ventas y sobretodo los precios de las viviendas crecen muy rápidamente y muy por encima de sus fundamentos; de tal forma que en un momento dado, las ventas y los precios de las viviendas caen abrupta y simultáneamente.

En los países donde se dieron burbujas inmobiliarias, los mercados de vivienda eran maduros y una buena parte de las ventas –sino la mayoría– se destinó para lograr espacios más grandes: un dormitorio más, un mejor barrio, pasar de un departamento a una casa, etc. Cuando la situación aprieta, la gente se mantiene dónde está y esperará un mejor momento para comprar el departamento más grande o en un mejor barrio. Y las ventas caen. Pero en el Perú la mayoría de los peruanos no tiene una casa propia o ésta no califica como vivienda digna. Además, el déficit de viviendas aún ronda los dos millones de viviendas. Por lo tanto, el que no tiene una vivienda propia seguirá buscándola mientras la pueda pagar, pues se trata de una **necesidad básica**. Y las ventas seguirán.



Ejemplos como el de España grafican muy bien cómo un **sistema financiero irresponsable** puede ser una causa fundamental de la burbuja. Los bancos financiaban hasta el 120% de la vivienda, es decir, financiaban la cuota inicial, el saldo del precio hasta el 100%, y un 20% adicional para equiparla. Sobre endeudaron a las familias y generaron una morosidad récord. Al final, las hipotecas tuvieron que ser ejecutadas. Este caso se grafica con mucho humor en el siguiente video de Alex Saló ([youtube.com/watch?v=WcbKHPBL5G8](https://www.youtube.com/watch?v=WcbKHPBL5G8)). Este claramente no es el caso del sistema financiero local. El LTV (*loan-to-value*) en el Perú, que es el ratio del préstamo sobre el precio de la vivienda es alrededor del 70%, y los procesos de calificación son muy estrictos.

Un factor adicional a tomar en cuenta es que **los precios de las viviendas en Lima y en el Perú vienen creciendo pero recuperándose después de décadas de depreciación del suelo e inmuebles**. Aquí se puede ver que, en soles constantes, los precios recién se están recuperando a los niveles de 1998.

4.3. El consentimiento como único requisito para la transferencia

En ese sentido, en el Perú, en materia de transferencia de bienes inmuebles, el Código Civil establece el principio consensual presente en el artículo 949 que se señala que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.



4.4. Trafico de terrenos

El tráfico de terrenos o el comercio ilegal de terrenos refiere a la usurpación, apropiación ilegal y/o el comercio de tierras. Si bien los mercados ilegales e informales siempre han existido, las formas contemporáneas de tráfico se han expandido. Una de las principales causas es la Ley 28687, promulgada el año 2006. Esta ley obliga al Estado a otorgar titulación de tierras a parcelas previamente ocupadas. Además, compromete al Estado a invertir y proveer el alcance de servicios a estas zonas. Debido a este compromiso, personas inescrupulosas pueden delinear un terreno, y vender la expectativa de un hogar futuro. Así, se crean más incentivos para acaparar terrenos, y se promueve este comercio informal.

SUBCAPÍTULO II

LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

2. Aplicación del acto jurídico y su noción práctica en el país

El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” norma que



también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados.

2. Vicios de nulidad, según el ordenamiento jurídico

2.1. Aspectos generales

Según prevé el ordenamiento jurídico, la verificación de la nulidad del acto jurídico se encuentra abordado por la invalidez. El mismo que se encuentra regulado en el art. 219 del CC.

Los mismos que son desarrollados de la siguiente manera:

- Falta de manifestación de voluntad del agente

Faltarán la manifestación de la voluntad del agente cuando falte tanto la voluntad declarada como la voluntad de declarar. En sentido estricto, nuestro código debió preferir como causal a la falta de manifestación de una voluntad coherentemente formada, ya que si hablamos de falta de manifestación de voluntad, estaríamos ante una ausencia de negocio jurídico, conforme al artículo 140°, que asimila a todo acto jurídico con la manifestación de voluntad.

- Incapacidad absoluta



Se trata de un supuesto de nulidad por ausencia de un requisito del acto jurídico, como es la capacidad de ejercicio, que debe concurrir con los elementos para que el acto jurídico sea válido.

El artículo 140° del código civil alude solamente a la capacidad legal de ejercicio y no, a la capacidad natural la cual se encuentra inmersa en los supuestos de manifestación de voluntad.

La redacción del articulado sería equivocada cuando sólo admite como única excepción lo dispuesto en el artículo 1358° del código civil, cuando realmente existen muchas más excepciones para los incapaces absolutos menores de 16 años, tales como los supuestos regulados en los artículos 46°, 229°, 455°, 457°, 530°, 557° y 646°, entre otros.

- Objeto física o jurídicamente imposible o indeterminable

El código exige que el objeto del acto jurídico deba ser física y/o jurídicamente posible y determinable, obviando en grave omisión referirse a la ilicitud del objeto.

- Fin ilícito y ausencia de causa

La finalidad tiene una doble dimensión: La causa abstracta–genérica-objetiva y la causa concreta-específica-subjetiva:

Todo negocio jurídico tiene siempre una finalidad abstracta, permanente y típica; pero, además, todo negocio tiene, no siempre manifestado expresamente, o puede



tener un fin concreto perseguido por las partes como elemento determinante, incorporado a la declaración de voluntad como móvil impulsivo, el que, además, como requisito “Sine qua nom”, debe ser lícito y manifiesto para ser jurídicamente relevante.” (RJP., T. XLVI, p. 51)

- Simulación absoluta

La simulación consiste en una discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes contratantes, a través del acuerdo simulatorio, con el fin de engañar a los terceros.

(...) la simulación (...) consistente (...) en la celebración aparente de un acto jurídico sin que exista voluntad para ello, (...) la simulación requiere de la concertación de las dos partes para celebrar un acto jurídico aparente en perjuicio de terceros, en cambio el dolo permite la acción de solo una de las partes en perjuicio de la otra.” (Cas. N° 276-99-Lambayeque, Sala de Derecho Constitucional y Social, El Peruano 17-09-2000)

- Ausencia de formalidad prescrita bajo sanción de nulidad

Los actos jurídicos formales, solemnes o con formalidad ad solemnitatem serían, entre otros: el matrimonio, la adopción, el reconocimiento de los hijos extramatrimoniales, el testamento, la donación de bienes muebles en algunos casos, la donación de bienes inmuebles, el mutuo entre cónyuges, el suministro a título gratuito, el secuestro, la fianza y la renta vitalicia.



Esta causal trata de un típico caso de nulidad por ausencia de un elemento, en este caso, la forma impuesta por la ley bajo sanción de nulidad.

2.2. Tipos de nulidad

2.2.1. Nulidad textual o expresa

Las nulidades expresas son aquéllas que vienen dispuestas, manifiestamente, por un texto legal, mientras que las nulidades virtuales son aquéllas que se producen cuando un acto jurídico contraviene una norma imperativa, el orden público o las buenas costumbres

2.2.2. Nulidad virtual o tácita

El último inciso del artículo 219° hace referencia directa a los supuestos de las nulidades tácitas o virtuales. Aquí, la nulidad viene impuesta por el hecho de que el negocio jurídico contraviene uno de los fundamentos o pilares del sistema jurídico.

3. Valides e ineficacia

El acto jurídico, en su aspecto fisiológico, tiene dos fases: la de validez, en el que se estudia la estructura del acto jurídico, y la de eficacia, en el que se estudia los efectos jurídicos del acto jurídico; fases que serán estudiados en el presente acápite. Al respecto, Según Espinoza Espinoza, validez es el momento estático del acto jurídico y se configura cuando la misma cuenta con todos sus elementos esenciales (agente, objeto, fin y formalidad *solemnitatem*).



Por su parte, en el Quinto Pleno Casatorio Civil, en el Fundamento 142, se ha señalado que la validez del acto jurídico implica el cumplimiento de los elementos y requisitos propios de su estructura. De esta forma, podemos comprender que cuando nos referimos a la validez del acto jurídico nos remitimos a un estudio fisiológico del acto jurídico, porque se estudia su estructura, esto es, la confluencia de todos sus elementos esenciales, y al análisis de los requisitos que deben reunir cada uno de estos elementos. Remitiéndonos a nuestro sistema jurídico, podemos señalar que el artículo 140° del Código Civil, es el que regula cuáles son elementos y requisitos de validez del acto jurídico.

La ineficacia es una de las fases que puede atravesar el acto jurídico en un momento patológico, el cual afecta el aspecto dinámico del acto, esto es, cuando el acto jurídico –por alguna determinada causa– no es apto para producir los efectos o las consecuencias jurídicas que natural y normalmente desplegaría.

La ausencia de la aptitud del acto jurídico para producir sus efectos puede deberse a diferentes causas:

- Por la invalidez del acto jurídico, en cuyo caso se trata de una ineficacia estructural.
- Por la presencia de una condición o plazo suspensivo en el acto jurídico.
- Por la presencia de un vicio, ya sea originario o sobreviniente, en el acto jurídico, que sin incidir en su estructura, afecta la aptitud del acto jurídico para desplegar sus efectos.

Sin duda, así como el acto jurídico inválido siempre será ineficaz (ineficacia estructural), también se puede presenciar un acto jurídico válido pero ineficaz, el cual –como se mencionó líneas arriba– puede deberse por una infección en el aspecto dinámico del acto



jurídico, el cual le impide que pueda generar efectos; y es éste el objeto del análisis en el presente acápite.

SUBCAPÍTULO III

LA VENTA DE BIEN INMUEBLE AJENO Y SUS IMPLICANCIAS EN EL PERÚ



1. Configuración de la venta de bien ajeno

Según la doctrina, la venta de bien ajeno se configura:

- a. La cosa objeto de contrato no debe ser de propiedad del vendedor.
- b. No debe existir representación del *verus dominus*
- c. Es indiferente que el vendedor sea consciente o no de la ajenidad del bien.

En el país:

El Artículo 1537 del Código Civil señala lo siguiente: "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". El artículo consignado se refiere a un contrato mediante el cual una de las partes -a quien denominaremos "deudor"- asume la obligación de obtener que la otra parte (a quien llamaremos "acreedor") adquiera la propiedad de un bien que ambos saben pertenece a un tercero y no al "deudor".

1.1. Modalidades

Antes de comenzar el tratamiento del tema mencionado en el título precedente, debemos hacer una aclaración; si bien trataremos acerca del contrato de compraventa de bien ajeno en el Derecho Romano, lo haremos circunscribiendo el estudio del tema a determinadas fuentes legislativas. Concretamente, nos referiremos a las Instituciones y al Digesto, recopilaciones legislativas elaboradas por órdenes del Emperador Justiniano, y a las Instituciones de Gayo.



René Foignet establece las dos características fundamentales del contrato de compraventa en el Derecho Romano:

1. "En Derecho Romano el vendedor no se obligaba a transferir la propiedad al comprador, sino a transferirle todos los derechos que podía tener sobre la cosa vendida.
2. En Derecho Romano, cuando el vendedor era propietario de la cosa vendida, la venta no operaba, por la misma transferencia de propiedad al comprador. La propiedad no era adquirida por el comprador sino por el empleo de uno de los modos de transferencia de propiedad: *Mancipatio*, *Cessio in iure* o tradición. Vender y enajenar eran por tanto, dos términos diferentes.

2. Bienes que pueden ser objeto de este contrato - Los bienes ajenos

En principio, los bienes que pueden ser vendidos en el Derecho Romano son aquellos que se encuentran dentro del comercio de los hombres, mas no así los bienes que están fuera de él. Es dentro de este marco que analizaremos los supuestos de compraventa de bienes ajenos, tema que cómo veremos más adelante, ha servido de valiosa fuente de estudio doctrinario posterior. En D. 18.1.27, Paulo, comentando a Sabino, señala que el que compra de cualquiera una cosa que cree que es de aquel mismo, compra de buena fe. Esta es la regla general. En D. 18.1.28, Ulpiano~ en sus comentarios a Sabino, señala que no hay duda alguna de que cualquiera, puede vender una · cosa ajena, porque hay compra y venta; pero puede quitarse la cosa al comprador.



Como vemos, en este párrafo, se recoge el principio de la validez del contrato de compraventa de cosa ajena; haciéndose la salvedad de que puede quitarse la cosa, al comprador.

3. Transferencia del dominio de los bienes ajenos en el contrato de compraventa

En el Derecho Romano regía el principio por el cual ninguno puede transferir más derechos de los que tiene. Respecto de la compraventa de bienes ajenos, nadie podía transferir la propiedad de un bien ajeno; mas sí obligarse a ello.

3.1. La validez de la venta de bien ajeno

En el Derecho Romano se admitía la validez de la venta de bienes ajenos, ya que se consideraba que el vendedor contrataba, no obligándose a transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida, sino para entregarle "su pacífica posesión". Esto es ratificado por Foignet, cuando señala . ' que en Roma la venta no era considerada como una "enajenación", agregando que el vendedor podía contratar válidamente de este modo en cuanto a una cosa de la cual él no era actualmente propietario, ya que para ejecutarla, él no tendría sino que procurarse el objeto y transferirlo en seguida al comprador. Guillouard, en el Derecho Romano, refiere que "el vendedor no estaba obligado por ningún motivo a transferir la propiedad del objeto vendido: él debía solamente entregar al adquirente la pacífica posesión, *Vacuum Possessionem, Tradere*".

Baudry Lacantinerie, al citar un ejemplo de venta de una cosa ajena, anota que "ningún obstáculo se opondría a que la convención sea válida, pues la ejecución de una obligación



semejante, es posible a la continuación de los arreglos tomados con el propietario (por el vendedor, naturalmente)".

La validez de la venta de la cosa ajena estaba recogida en el principio Romano "*rem alienam distrere quem posse nula dubitatio est*", lo que es ratificado por Pothier cuando afirma que se podía vender válidamente la cosa propia, e incluso la ajena, sin el consentimiento de aquel que es el propietario de la misma.

Todo esto, naturalmente, estaba regido bajo el principio de que nadie puede dar más derechos de los que tiene, por lo que el vendedor, para poder proporcionar al adquirente la pacífica posesión del bien ajeno, debía previamente, convertirse en propietario del mismo, para, por medio del empleo de uno de los medios de la transferencia de propiedad del Derecho

Romano, poder transferir la misma al comprador, como ya vimos cuando citamos a Foignet. De no contar con el asentimiento del verdadero propietario, todo se resolvería en el pago de daños y perjuicios. Esto es ratificado por Laurent.

Guillouard agrega una razón fundamental para explicar por qué en el Derecho Romano era válida la venta de la cosa ajena:

"Nosotros podemos vender todo aquello que está dentro del comercio, sea que nosotros lo poseamos ya, sea que, el objeto no estando todavía, dentro de nuestro patrimonio, nosotros podríamos adquirirlo en el futuro: ésta es la decisión formal de



una ley ' romana, la ley 34.1, de, contrahenda emptio: "*omnium rerum, quas quis habere, vel possidere, vel persequi potest, venditio recfeh.*

En abono de 'ratificar la tesis en el sentido de que el Derecho Romano 'permitía la venta de la cosa ajena, es que señalaremos en adelante diversos casos en los que se hace referencia' sobre el particular, contenidos en el Digesto.

En el Libro Cuadragésimo Primero del Digesto; Título 11, relativo a la adquisición o pérdida de la posesión encontramos las siguientes notas:

Marcelo señala que si uno, de buena fe compró un fundo ajeno, lo tomó a su dueño por arrendamiento, es evidente que habrá dejado de poseerlo (D. 41.2.19). B. Marciano (Q. 41.2.43) señala que alguno hubiere comprado un fundo, del cual sabía que una pequeña parte era ajena, si sabía, que era ajena estando dividida, puede adquirir con la larga posesión las otras partes; y si estaba indivisa, aunque ignore cuál sea la parte propia y cuál la parte ajena, podía él adquirir igualmente, porque sin perjuicio el vendedor que poseía el bien era reputado propietario. En el Digesto 41.2.43.1 se señala, que si se supiera o juzgase que el derecho de usufructo era ajeno, se puede éste adquirir con buena fe por la posesión de largo tiempo. 81 En el Título III, relativo a las usurpaciones y usucapiones, del ya mencionado Libro Cuadragésimo Primero del. Digesto

3.2. Otras disposiciones sobre usucapión en la compraventa de bienes ajenos.

Paulo en el Digesto 41.3.48, señala que si creyendo una persona que debiendo una cosa a otra, se la entregara, se seguirá la usucapión solamente si también esa otra persona creyera



que se la debía. Otra cosa será si creyera la primera persona que estaba obligada por causa de venta, y por esto hiciera la entrega; porque en este caso si no precediera la venta, no tiene lugar la usucapión a título de comprador.

Señala que la causa de la diversidad consiste en que tratándose de las demás causas. Se atiende al tiempo del pago; y no importa que cuando una persona estipula, sepa o no, que la cosa es ajena; porque basta que esa persona crea que es suya cuando se le paga; pero en la compra se atiende así al tiempo del, contrato, como a aquel en que se paga y el que no compra no puede usucapir como comprador ni a título de pago, como en los demás contratos.

Paulo (D. 41.4.2) señala que posee como comprador el que verdaderamente compró; y no basta solamente que él esté en tal creencia, que juzgue que posee como comprador; sino que debe subsistir la causa de la compra. Pero si creyendo una persona que le debía una cosa a la otra, se le entregará y este último ignoraba, la usucapirá. Paulo sostiene, seguidamente, que si una persona creyese que la vendió a otra y se la entregara, esta última persona la usucapirá, porque en los demás contratos basta que se atienda al tiempo de la entrega; y así pues, si a sabiendas estipulara una persona sobre la cosa de otro (se entiende que como comprador), la usucapirá, si cuando se le entrega creyese esa persona que era de un tercero; pero en la compra se atiende también al tiempo en que se contrata; así, pues, debe haber comprado de buena fe y haber alcanzado de , buena fe la posesión.

Paulo (D. 41.4.2.1) señala que la causa de la posesión es distinta que la de usucapión; porque se dice con verdad que uno compró, pero con mala fe a la manera que posee como



comprador el que a sabiendas compró una cosa ajena aunque no la usucapía. Si el esclavo de una persona compró a nombre del peculio una cosa que sabe que es ajena, aunque esa persona ignore que es ajena, no la usucapirá (D. 41.4.2.10). , . Si una persona comprase a sabiendas una cosa ajena que otro usucapía, no la usucapirá (Paulo, D. 41.4.2.17).

Paulo establece además que si el difunto hubiere comprado de buena fe una cosa, esta será usucapida aunque el heredero sepa que era ajena (D. 41.42.19). Por último Paulo señala que si uno hubiera comprado una cosa ajena, y si al usucapirla esta persona, su dueño le pidiera la misma cosa, no se interrumpen la usucapión de la primera con la contestación de la demanda (D. 41.4.2.21).

Según Javoleno (D. 41.4.4) el comprador de un fundo que no había ignorado que era parcialmente ajeno, no usucapirá nada del fundo con la posesión larga; si ignoraba cuál era la parte ajena; pero si sabía cuál era ésta, con la posesión larga podría usucapir las demás partes.

- El jurista antes mencionado, continúa señalando que si el que compraba todo un mundo sabe que la parte indivisa era ajena, tendrá el mismo derecho; pues solamente ésta no la usucapirá; y no se impedirá la usucapión de las otras partes por la larga posesión.

Según Juliano, el que de buena fe compró un fundo ajeno y perdió su posesión, y después la hubiese recuperado a tiempo de que sabe que la cosa era ajena, no la usucapirá por el largo tiempo, porque no carecerá de vicio al comienzo de la segunda posesión. Señala que no es semejante al que al tiempo de la compra cree que el fundo es del vendedor, pero cuando se le entrega sabe que es ajeno, no tiene lugar la usucapión, aunque antes que lo vendiese,



hubiere estado en situación de usucapirlo. Establece que el mismo derecho hay respecto al que echado de un fundo hubiere recuperado por interdicto la posesión, sabiendo ya que era ajeno (D. 41.4.7.4).

Por último agrega que cuando uno a sabiendas vendió un fundo ajeno al que) o ignora, no se interrumpe la larga posesión (D. 41.4.7.6). Scévola (D. 41.4.13) señala que cuando uno compró de buena fe un solar ajeno, y comenzó a edificar antes de haber completado la posesión de largo tiempo; habiéndole hecho la denuncia el dueño del solar, continuó dentro del término de la posesión de largo tiempo, no se habrá interrumpido la posesión comenzada. Finalmente, debemos señalar que en las Instituciones de Gayo, numerales 62, 63 Y 64, encontramos dentro del Comentario Segundo, relativo al Derecho de las Cosas, una referencia acerca de la enajenación de cosas por quien no es su dueño.

El mencionado jurista señala lo siguiente: "Sucede, a veces, que el que es dueño no tiene la potestad de enajenar una cosa, y el que no es dueño puede enajenarla. Así, en virtud de la ley Julia, el marido tiene prohibido enajenar el fundo dotal sin consentimiento de su mujer, aunque suyo por haberlo recibido a causa de dote mediante una mancipatio, o por cesión ante el magistrado, o por haberlo usucapido. Pero se duda si este derecho se aplica sólo a los funcionarios itálicis o también a los provinciales; Por el contrario, el agnado curador de un loco puede enajenar una cosa de éste, en virtud de lo dispuesto en la Ley de las XII Tablas; del mismo modo, el procurador (...) también el acreedor puede enajenar la prenda en virtud de pacto, aunque la cosa no sea suya. Pero esto quizá se hace así porque se considera que la prenda es enajenada con la voluntad del deudor, el cual pactó que al acreedor le fuera permitido vender la prenda sino fuera pagada la deuda".



4. Desarrollo jurisprudencial y evolución de la venta de bien ajeno

En el ámbito nacional, el desarrollo evolutivo de la venta de bien ajeno por parte de la jurisprudencia ha ido variando a través del tiempo, y más aún, el tránsito de cuestionamiento sobre su viabilidad que se da por medio del proceso de Nulidad de acto jurídico. Si bien esta se cuestiona entorno a su practicidad, es menester poder señalar que la corte suprema en diversas sentencias, ha señalado que:

- La venta de bien ajeno, configuraba una nulidad del acto jurídico, debido a que sobre ella existía un fin ilícito, posteriormente, señaló que sobre esta existía un objeto física y jurídicamente imposible.
- Más adelante, se verifico señaló que la venta de bien ajeno configuraba una rescisión del contrato
- Por ultimo señaló que la venta de bien ajeno, es en sí una promesa de venta, a través del cual las partes se obligan a trasferir un bien.

5. La venta de bien ajeno en el proceso de nulidad de acto jurídico

5.1. Discrepancias

Ha generado innumerables polémicas en la doctrina, siendo acogida como un contrato válido por algunos sistemas y proscrita por otros. La proscripción de la venta de bien ajeno surge esencialmente en el sistema francés pues el Código Napoleón estableció la nulidad de dicho contrato aunque sin precisar cual elemento del contrato faltaba en la venta de bien ajeno o cual de dichos elementos se encontraba viciado de tal manera que justificara la



nulidad. Diversos tratadistas intentaron dar justificación a dicha nulidad siendo todas las explicaciones insuficientes e inválidas.

Algunos intentaron sostener que la venta de bien ajeno es un contrato nulo pues su objeto es imposible, entendiendo que el objeto imposible radica en el compromiso del vendedor consistente en transferir la propiedad de un bien que no le pertenece. En efecto, el numeral 2 del artículo 140 del código establece como requisito para la validez del acto jurídico la posibilidad física y jurídica del objeto. En la medida que el contrato de venta de bien ajeno es un acto jurídico, el objeto de dicho acto jurídico es la obligación, conforme a lo establecido por el artículo 1402 del código.

Adicionalmente el artículo 1403 del código establece que la prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles. Por lo tanto, debemos analizar si la obligación, la prestación y el bien en la venta de bien ajeno son posibles. Para dichos efectos debemos precisar que la posibilidad jurídica consiste en que la naturaleza de las instituciones jurídicas no sea transgredida, mientras que la posibilidad física radica en que las situaciones se adecúen a las premisas físicas aceptadas.

Respecto del bien materia de la prestación, en la medida: que éste pueda ser vendido y no presente limitaciones a su comerciabilidad no será imposible jurídicamente. Tampoco lo será físicamente si dicho bien se adecúa a las premisas físicas comúnmente aceptadas (sería imposible el bien si se tratase de un caballo alado, por ejemplo). Otros como los Mazeaud y Huc consideran que en la venta de bien ajeno el comprador sufre un error en las cualidades



de la cosa vendida, al considerar como cualidad de aquélla su pertenencia al vendedor y su posibilidad de ingresar en el patrimonio del comprador.

Baudry Lcantinerie y Saignat y Josserand sostienen que el comprador de bien ajeno sufre un error en las cualidades de la persona del vendedor al considerar como cualidad de aquélla la de ser propietaria del bien vendido. Ambos supuestos errores se fundan en el hecho que el comprador asumió que por la celebración del contrato se convertía en propietario, situación que no se produjo por no pertenecerle la cosa al vendedor o -lo que es lo mismo porque la cosa no era de él. Ambos errores se refieren a las cualidades de la persona y de la cosa, y por cualidades debemos entender aquellas circunstancias, atributos o peculiaridades de importancia en la cosa o la persona que hacen que se le asigne a una categoría en lugar de otra, son los atributos físicos o económicos que hacen que la cosa sea idónea para un uso particular.

5.2. Concordancias

a. El artículo 1537 del código civil

Este artículo señala lo siguiente: "El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472".

El artículo consignado se refiere a un contrato mediante el cual una de las partes -a quien denominaremos "deudor"- asume la obligación de obtener que la otra parte (a quien llamaremos "acreedor") adquiriera la propiedad de un bien que ambos saben pertenecía un



tercero y no al "deudor". De acuerdo a lo expuesto la obligación del "deudor" es una de "obtener que su acreedor adquiera", obligación que no tiene el mismo contenido de la obligación del vendedor en una compraventa, consistente en "transmitir la propiedad" de un bien conforme a lo establecido en el artículo 1529 del código. "Obtener que otro adquiera" y "transmitir la propiedad" expresan contenidos diferentes y maneras de cumplir distintas, razón por la cual el "deudor" del contrato contemplado en el artículo 1537 no es el vendedor de la compraventa, por lo que el artículo 1537 no contempla un contrato de compraventa, sino un contrato innominado.

De la Puente coincide con lo expuesto y agrega que "la obligación del vendedor" ("deudor" para nosotros) no puede ir más allá de comprometer su actividad para obtener el asentimiento del verdadero dueño del bien para transferir la propiedad de éste al comprador ("acreedor" para nosotros)". De acuerdo a lo consignado, De la Puente considera que la obligación asumida por el "deudor" compromete su actividad para obtener que el tercero propietario le transfiera el bien al "acreedor". Por tal razón y en la medida que el "deudor" debe obtener el asentimiento de un tercero, el artículo 1537 se remite a las normas de la promesa del hecho o de la obligación de un tercero.

Consideramos que el "deudor" podrá cumplir su obligación no solamente mediante la manera indicada por De la Puente, sino de las maneras que señalamos:

- Mediante una prestación de hacer -tal como lo considera el tratadista mencionado-, convenciendo al tercero propietario para que transmita la propiedad del bien al "acreedor", obteniendo así que éste adquiera la propiedad del bien vendido. En dicho



caso y considerando que la prestación del "deudor" consistirá en obtener que el tercero se obligue a transmitir o transmita, se aplicarán las normas de la promesa del hecho o de la obligación de un tercero a las que se remite el artículo mencionado.

- Mediante una prestación de dar, transmitiendo el mismo "deudor" la propiedad del bien vendido al "acreedor", para lo cual el "deudor" requerirá previamente adquirir la propiedad del bien que se obligó a transmitir. En este caso el "deudor" obtendrá la propiedad del bien del tercero propietario y luego la transmitirá directamente a su "acreedor", ejecutando una prestación de dar.

b. El artículo 1538 del código civil

Este artículo prevé lo siguiente: "En el caso del artículo 1537, si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligado en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrario". Este artículo establece qué es lo que sucede en el supuesto que el "deudor" obligado conforme a los términos del artículo 1537, adquiera la propiedad del bien del tercero propietario. En dicho supuesto, señala el artículo 1538, el "deudor queda obligado a transmitir la propiedad del bien, es decir, adquiere el bien del tercero propietario y cumple su obligación con su "acreedor" mediante una prestación de dar. Consecuentemente, el artículo 1538 contempla la hipótesis de cumplimiento de la obligación del "deudor" expuesta por nosotros en la parte final del numeral precedente: mediante una prestación de dar.

Cuando el "deudor" adquiriese el bien del tercero propietario, en virtud del mismo contrato que contenía la obligación de "obtener que el otro adquiera", el "deudor" queda obligado a



"transferir dicho bien al acreedor". Dicha obligación de "transferir la propiedad a su acreedor" es similar a la obligación del vendedor en la compraventa, conforme al artículo 1529 del código. Por lo tanto, por mandato legal, la obligación de obtener que el otro adquiera se convierte en una obligación de transmitir, por lo que el contrato innominado contemplado en el artículo 1537 se convierte en un contrato de compraventa, en la medida que, obviamente, el "acreedor" estará obligado a pagar el precio al "deudor". Nos encontramos pues ante la figura de una conversión legal de la obligación.

En el numeral precedente indicamos que generalmente al celebrarse un contrato en los términos del artículo 1537, se establecerán dos prestaciones en favor del "deudor" y a cargo del "acreedor". En la medida que el "deudor" adquiera la propiedad del bien y por lo tanto su obligación de "obtener que el otro adquiera" se convierta en una de "transmitir la propiedad del bien", surge la interrogante de si el "acreedor" continuará obligado a entregar las dos prestaciones al "deudor". Tal duda surge del hecho de que el "deudor" debería recibir la "remuneración" -una de las prestaciones en su favor indicada en el numeral precedente- a cambio de su prestación de hacer consistente en convencer al tercero propietario de que trasmita la propiedad de su bien al "acreedor". Esta última prestación mencionada no ha sido realizada por el "deudor" pues éste, en todo caso, de lo que ha convencido al tercero propietario es de que le transfiera a el mismo el bien.



c. El artículo 1539 del código civil

Este artículo señala lo siguiente: "La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenezca al vendedor o cuando este adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda".

Este artículo 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 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 adquiriera".

El vendedor deberá transmitir el bien al comprador y dicha transmisión deberá ser verificada por el propio vendedor, es decir deberá personalmente realizar una 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. Si un tercero (por ejemplo, el tercero propietario del bien vendido) realizara la transferencia de la propiedad en favor del comprador, el vendedor no podría aducir que ha cumplido con su obligación, pues él no ha realizado la prestación. Sin embargo, no negamos la posibilidad de que el comprador acepte que la transmisión de la propiedad a la que se obligó el vendedor sea hecha por un tercero, salga del tercero propietario, pero, en dicho caso, la obligación del vendedor no será cumplida tal como estuvo pactada sino de otra manera distinta por lo que se produciría una novación de la obligación.

El artículo materia del análisis contiene tres supuestos diferentes con consecuencias para cada uno de ellos. Dichos supuestos son los siguientes:



- a) El primer supuesto es el de la venta de bien ajeno cuando el comprador no conoce el carácter ajeno del bien, caso en el cual el comprador podrá rescindir el contrato cuando se entere que el bien es ajeno.

- b) El segundo supuesto es el de la venta de bien ajeno cuando el comprador conoce el carácter ajeno del bien. En este caso el contrato no es rescindible.

- c) El tercer supuesto es aquel en que el vendedor adquiere la propiedad del bien antes de la citación con la demanda de rescisión interpuesta por el comprador que no conocía el carácter ajeno del bien. En este supuesto la venta no es rescindible.



CAPÍTULO V

RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

5.1. Resultados

1. El tratamiento jurídico de la jurisprudencia sobre la venta del bien inmueble ajeno en los procesos de nulidad de acto jurídico

Periodo	Jurisprudencia	Tratamiento normativo	Alcances
1997	<ul style="list-style-type: none"> - Casación 1017-1997, Puno. CAS. 2489-2015, TACNA CAS. 4002-2016, CUSCO 	<p>Inciso 4, del artículo 197 del CP</p> <p>134 del CC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El desconocimiento de la ajenidad del bien, genera que el acto sea ilícito (fin) lo que acarrea la comisión de un delito que es sancionado como estelionato por el ordenamiento jurídico penal. - La venta de bien ajeno está tipificada como delito, no se puede amparar el principio de buena fe contemplado en el artículo 2014 del Código 134 Civil.



	- Casación N° 2283-2017-Tacna	1537 del CC	- El contrato de compraventa de bien ajeno es una promesa de venta.
--	-------------------------------	-------------	---

Fuente – Elaboración propia

El proceso de nulidad, verifica la existencia de un conflicto de intereses versado en el cuestionamiento del acto jurídico y sobre él, la existencia de vicios. Los que según el ordenamiento jurídico configura las causales de la nulidad –que se encuentran regulados en el art. 219 del Código Civil. Este proceso de acuerdo a su naturaleza se tramita en la vía procedimental de conocimiento, ya que sobre él ha de realizarse diversos actos complejos, es por ello que conforme a la praxis se debe tramitar en la vía más lata. Es así que, el cuestionamiento del acto jurídico recaído en la venta de bien ajeno, es entorno a diversos fenómenos, como la transferencia de un bien que no tiene asidero jurídico, debido a que sobre este se verifica un bien jurídicamente imposible, en algunos casos incluso se cuestiona el tema de la licitud de su transferencia, por ello, paralelamente, se solía tramitar el proceso penal de estelionato. Conforme lo detalla la jurisprudencia, este punto medular fue el motivo para poder verificar, el cambio de aplicación.



Si bien se ha verificado que el país regula la existencia de la venta de bien ajeno, debe tenerse en cuenta que, esta figura no es una creación del derecho a fin de perjudicar al propietario del bien, más el contrario, el fundamento para la creación de esta figura es el dinamismo del bien, conforme a la naturaleza traslativa existente en él. Es así que, esta figura de data antigua, ha verificado en el país, la existencia de un fenómeno el cual es, el conocimiento del bien. Por lo que, la jurisprudencia sobre la venta del bien ajeno, ha detentado de manera eficiente que si la parte adquiriente o compradora tiene conocimiento del bien, respecto a su ajenidad, esta configura una venta de bien bajo el precepto del estelionato, ya que el país no ampara la comisión del delito de estafa bajo la modalidad de venta de un bien que no es de la propiedad del vendedor; empero, si se verifica la existencia de un desconocimiento, se encuentra en el supuesto de la obligación de cumplimiento, es decir de la promesa. Por lo que este tendiente cambio, da cuenta de un fenómeno, que es el cambio del paradigma el acto viciado por causas de nulidad por el de cumplimiento de contrato. Lo que a todas luces no generaría, una discusión, empero se debe tener en cuenta que sobre ello, ha de verificarse no solo la vía de tramitación, sino los tiempos o plazos puesto que al ser un proceso donde se cuestiona la nulidad, prescribirá a los diez años, empero, si se verifica está a través de la promesa, esta se verificara a través del cumplimiento de contrato

2. Implicancias de la dispersión jurisprudencial de la venta de bien ajeno.

Las implicancias de la dispersión jurisprudencial, en el país han generado que se cree una falsa percepción e inseguridad en las transacciones comerciales de bienes. Es así que, en país, conforme lo desarrollado por el ordenamiento la transferencia de bienes ajenos



configura la rescisión del contrato. Empero, también ha de verificar la configuración de la nulidad del acto jurídico, en sus dos variantes (nulidad, anulabilidad); es decir, se llevara a cabo por las causales previstas en el art. 219 del CC; y frente a la existencia de error, lo previsto en el art. 221, cuando se hace referencia a la anulabilidad.

Esta aplicación se venía llevando a cabo con el transcurso del tiempo, hasta que el año 2017 mediante una casación es que se cambia el rumbo de la previsión de la venta de bien ajeno en el país, puesto que desde allí en adelante, ya no se debería verificar el cuestionamiento del acto en sí, sino el de la prestación, por ende ahora se debía de verificar esta como una promesa de venta.

Mientras en el derecho comparado, se persiste en señalar que sobre la venta de bien ajeno existe una clara verificación de la nulidad, empero, bajo la vertiente relativa (anulabilidad), puesto que sobre ella se verifica, la existencia de error en su configuración.



3. Modalidades en las que se manifiesta la venta de bien ajeno en el país

Anulabilidad		Nulidad
Error	Dolo	Causales previstas en el art. 219 del C.C.
<ul style="list-style-type: none"> - El error en la determinación del bien - Error en la determinación del propietario real del bien. 	<ul style="list-style-type: none"> - Intención de engañar al comprador sobre un bien que no es de él. - Generar falsa creencia de que el bien le pertenece. 	<ul style="list-style-type: none"> - La transferencia de un bien ajeno es jurídicamente imposible, por no contar con la manifestación de voluntad del propietario. - La venta de bien ajeno es un acto contrario al orden público y las buenas costumbres. - La venta del bien es un acto ilícito, por transgredir un ilícito penal (artículo 197, numeral 4 del Código Penal).

Fuente – Elaboración propia

Efectos:

Según la casuística la venta de bien ajeno en el país se configura:



VENTA DE BIEN AJENO EN NOMBRE AJENO	VENTA DE BIEN AJENO A NOMBRE PROPIO
<ul style="list-style-type: none">- Que el vendedor cuente con poder de representación;- Que no cuente con poder de representación; o,- Que se exceda de los límites de su representación (falsus procurador)	<ul style="list-style-type: none">- Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o,- Que el comprador desconoce que el bien es ajeno.

Fuente: CAS. 2489-2015, TACNA

4. Fundamento jurídico y teórico para desestimar la nulidad de acto jurídico sobre la venta del bien inmueble ajeno



Fundamento para configuración de la venta de bien ajeno

Teórico	Doctrinario
<ul style="list-style-type: none"> - La transferencia del bien ajeno se materializa únicamente por medio del contrato de compraventa. - No infiere un poder traslativo del bien, de manera efectiva. - No requiere de formalidad <i>ad solemnitatem</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> - La proscripción de la venta de bien ajeno surge esencialmente en el sistema francés pues el Código Napoleón estableció la nulidad de dicho contrato aunque sin precisar cual elemento del contrato faltaba en la venta de bien ajeno o cual de dichos elementos se encontraba viciado de tal manera que justificara la nulidad (Mosqueira, p. 75). - La venta de bien ajeno, es un acto jurídico que manifiesta la nulidad relativa, ya que sobre ella recaen vicios que ameritan una sanción legal; ello debido a las consecuencias que acarrea como es la seguridad Jurídica (Morales-Naranjo, 2017). - Puede verificar la existencia de doble venta (Usera Rodes, 2018).

Fuente – Elaboración propia

Fundamento para desestimar la venta de bien ajeno mediante la nulidad

Teórico	Doctrinario	
	Aceptación	Negación



--	--	--

Fuente – Elaboración propia



CONCLUSIONES

Primero: La jurisprudencia nacional, ha referido en reiteradas ocasiones, que la venta del bien inmueble ajeno envuelve una transferencia, razón por la cual frente a la existencia de vicios, esta era cuestionada a través del proceso de nulidad de acto jurídico; empero mediante una interpretación sistemática y refuerzo doctrinario, se ha podido esbozar que sobre dicha transferencia se engloba una promesa de venta, mas no una transferencia propiamente dicha, por lo que su cuestionamiento ha de verificarse como una de cumplimiento o in extremis mediante la rescisión.

Segundo: Las implicancias de la dispersión jurisprudencial, ha generado que en el país, la figura de la venta de bien ajeno, sea considerada como un acto viciado de nulidad negándose la validez del acto configurativo, por lo que el transito conflictivo y la deficiente cultura de conflicto, ha conllevado que se tramite este, a través de la nulidad del acto jurídico y en ello un imperioso desgaste judicial de tiempo y dinero; cuando en realidad, este debió verificarse a través de un proceso menos lato.

Tercero: Las modalidades en las que se manifiesta la venta de bien ajeno en el país son: mediante el dolo, debido a la concepción de error, ya que mediante el vicio generado a las personas es que se suele verificar este fenómeno (rescindible); empero, frente a la existencia de un conocimiento certero sobre la identidad del verdadero propietario se verifica la existencia de la ilicitud de la transferencia.



Cuarto: El fundamento jurídico de la venta de bien ajeno, es la validez del acto, en la que una persona -que no es propietaria- trasfiere a otra, una obligación versada en un bien que no le pertenece; asimismo, teóricamente se acepta que la venta de bien ajeno configura una obligación que no nefariamente infiera un bien en si, por lo que frente a los diversos conflictos -el acto se ha de tornar en rescindible-.



RECOMENDACIONES

Primero: Se recomienda al poder judicial crear doctrina jurisprudencial vinculante sobre la venta de bien ajeno a efectos de llevar a cabo la unificación de los criterios esbozados en el país sobre la venta de bien ajeno.

Segundo: Se recomienda a los abogados y litigantes en general tomar las previsiones necesarias (jurisprudencia actual), para poder postular la demanda, cuando exista conflicto respecto a la venta de bien ajeno, mientras no exista uno de carácter vinculante.

Tercero: Se recomienda a los abogados y litigantes en general tomar en cuenta las modalidades en las que se manifiesta la venta de bien ajeno en el país y mediante ello, poder verificar el caso en concreto para poder realizar una adecuada defensa.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Espinoza Espinoza, Juan. El acto jurídico negocial. 3era edición. Lima: Rodhas, 2012.

Espinoza Espinoza, Juan. (2011) Los Principios contenidos en el Título Preliminar del Código Civil de 1984. 3era edición. Lima: Grijley,

Fernández De Villavicencio Álvarez-Ossorio, María del Carmen. (1994) Compraventa de cosa ajena. Barcelona: Bosch,

Morales Naranjo, J. (2017). La venta de cosa ajena en Colombia. un estudio comparado con Mexico sobre la validez y seguridad jurídica. *Universidad Católica de Colombia*, 1-37.

Mosquera Medina (1987), Edgardo. La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano. Lima, Themis, Revista de derecho de la PUCP, 1987.

Messineo, Francisco (1954). Manual del derecho Civil y Comercial Tomo II, Buenos Aires, Editorial EJEA,

Messineo, Francisco (2007). Doctrina General del Contrato, Lima, Primera Edición, ARA EDITORES

Ramos Nuñez, Carlos (2001). Cómo hacer una tesis y no envejecer en el intento, Lima, Editorial,

Romero Montes, Francisco Javier (2013). Acto Jurídico, Lima, Editorial GRIJLEY,



Taboada Córdova (1996), Lizardo. La causa del negocio jurídico. Lima, Editorial Grijley

Rios , G., & Leyva, S. (2021). *Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los*

principales efectos de su inscripción registral. Fonte: IOS360:

[https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-](https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/#:~:text=Nuestro%20sistema%20de%20transferencia%20de,la%20obligaci%C3%B3n%20jur%C3%ADdica%20de%20t)

[principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-](https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/#:~:text=Nuestro%20sistema%20de%20transferencia%20de,la%20obligaci%C3%B3n%20jur%C3%ADdica%20de%20t)

[leyva/#:~:text=Nuestro%20sistema%20de%20transferencia%20de,la%20obligaci%](https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/#:~:text=Nuestro%20sistema%20de%20transferencia%20de,la%20obligaci%C3%B3n%20jur%C3%ADdica%20de%20t)

[C3%B3n%20jur%C3%ADdica%20de%20t](https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/#:~:text=Nuestro%20sistema%20de%20transferencia%20de,la%20obligaci%C3%B3n%20jur%C3%ADdica%20de%20t)

Torres Vásquez, A. (2021). El acto juridico. *La pasión por el derecho*, 1-9.

Usera Rodes, J. (2018). *La doble venta, el artículo 1473 del Código civil y su vacilante*

relacion con la venta de cosa ajena. Madrid: Colegio Universitario de Estudios

Financieros.

Vidal Ramos, R. (s.f). *El sistema de la transferencia de la propiedad inmueble en el derecho*

civil peruano. Fonte:

[https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:1JFjvd4v3EgJ:https://ww](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:1JFjvd4v3EgJ:https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/%24FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe)

[w2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:1JFjvd4v3EgJ:https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/%24FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe)

[075B041/%24FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_C](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:1JFjvd4v3EgJ:https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/%24FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe)

[IVIL_PERUANO.pdf&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:1JFjvd4v3EgJ:https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/%24FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe)

Zúñiga Palomino , M. (2002). El comprador en la "venta de bien ajeno": ¿dueño de nada!

Análisis conceptual y funcional de recientes criterios jurisprudenciales. *IUS ET*

VERITAS 25, 25-33.



c. Matriz de consistencia

Título: “TRATAMIENTO JURISPRUDENCIAL DE LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE AJENO EN LOS PROCESOS DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO” (Implicancias y disquisiciones jurisprudenciales)

EL PROBLEMA	EL OBJETIVO	LA HIPÓTESIS	CATEGORÍAS DE ESTUDIO	LA METODOLOGÍA
<p>General</p> <p>¿Cuál es el tratamiento jurídico llevado a cabo por parte de la jurisprudencia respecto a la venta del bien inmueble ajeno en los procesos de nulidad de acto jurídico?</p> <p>Específicos.</p> <p>1º. ¿Cuáles son las implicancias de la dispersión jurisprudencial de la venta de bien ajeno? 2º. ¿Cuáles son las modalidades en las que se manifiesta la venta de bien ajeno en el país? 3º. ¿Cuál es el</p>	<p>General</p> <p>Determinar el tratamiento jurídico llevado a cabo por parte de la jurisprudencia respecto a la venta del bien inmueble ajeno en los procesos de nulidad de acto jurídico.</p> <p>Específicos.</p> <p>1º. Determinar las implicancias de la dispersión jurisprudencial de la venta de bien ajeno. 2º. Determinar las modalidades en las que se manifiesta la venta de bien ajeno en el país. 3º. Determinar el fundamento jurídico y</p>	<p>El tratamiento jurídico llevado a cabo por parte de la jurisprudencia respecto a la venta del bien inmueble ajeno en los procesos de nulidad de acto jurídico, es imprecisa pese a que se ha tratado de darle un sentido sistemático a través de la interpretación, generándose conflictos con la rescisión y la obligación.</p>	<p>C1: NULIDAD DE ACTO JURÍDICO</p> <p>Subcategorías:</p> <ol style="list-style-type: none"> Concepto Regulación Conflictos <p>C2: TRASFERENCIA DE BIENES INMUEBLES</p> <p>Subcategorías:</p> <ol style="list-style-type: none"> Concepto Sistema aplicado en el país Conflicto con el sistema registral <p>C3: LA VENTA DE BIEN AJENO</p> <p>Subcategorías</p>	<p>Tipo: Aplicada Nivel: Explicativo Descriptivo Enfoque: Cualitativo</p> <p>Espacio –temporal Perú - 2021</p> <p>Unidades de análisis</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las unidades de análisis propuestas en la presente investigación son: - El análisis de las sentencias casatorias (jurisprudencia). - Entrevista a expertos en la materia (jueces) <p>Técnicas e instrumentos de recolección de datos</p> <p>a. Técnicas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Análisis documental - Análisis bibliográfico - Entrevista



fundamento jurídico y teórico para desestimar la nulidad de acto jurídico sobre la venta del bien inmueble ajeno?	teórico para desestimar la nulidad de acto jurídico sobre la venta del bien inmueble ajeno.		<ol style="list-style-type: none">1. Concepto2. Regulación3. Conflictos	b. Instrumentos <ul style="list-style-type: none">- Ficha de análisis documental- Ficha de análisis bibliográfico- Guía de entrevista semi-estructurada.
---	---	--	---	---

