

UNIVERSIDAD NACIONAL

“SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO”

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**LA ACCIÓN DE RESCISIÓN EN LA VENTA DE BIEN AJENO
EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO Y LA
AFECTACIÓN A LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Tesis para optar el Título profesional de Abogado

Bach. GADY MAGALY ROSALES SANTAMARÍA

Asesora:

Mag. FANY SOLEDAD VERA GUTIERREZ

Huaraz – Ancash - Perú

2018

A mis padres y hermanos por
su amor, trabajo y ejemplos de
superación.

AGRADECIMIENTO

A mi alma mater, Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”, formadora y forjadora de futuros profesionales.

A la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, en especial a los catedráticos de las diversas especialidades, quienes me inspiraron sus conocimientos y experiencias, con la finalidad de desempeñarme en la vida profesional.

ÍNDICE

RESUMEN.....	VIII
ABSTRACT.....	IX
INTRODUCCIÓN	X

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.Descripción del problema	12
1.2. Formulación del problema	14
1.2.1. Problema general	14
1.2.2. Problema específico	14
1.3. Importancia del problema	14
1.4. Justificación y viabilidad.....	15
1.4.1. Justificación teórica	15
1.4.2. Justificación metodológica	15
1.4.3. Justificación legal	16
1.4.4. Justificación práctica	16
1.4.5. Justificación técnica	17
1.4.6. Viabilidad	17
1.5. Formulación de objetivos.....	17
1.5.1. Objetivo general	17
1.5.2. Objetivos específicos.....	18
1.6. Formulación de hipótesis	18
1.7.Variables	19

1.8. Metodología	19
1.8.1. Tipo y diseño de investigación	21
1.8.2. Plan de recolección de la información y/o diseño estadístico	22
1.8.3. Instrumento de recolección de la información	22
1.8.4. Plan de procesamiento y análisis de la información.....	22
1.8.5. Técnica de análisis de datos y/o información	23
1.8.6. Técnica de validación de hipótesis	24

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes	26
2.1.1. Antecedentes internacionales	26
2.1.2. Antecedentes nacionales	28
2.1.3. Antecedentes locales	29
2.2. Bases teóricas	30
2.2.1. Teoría jurídica	30
2.2.1.1. La teoría general del contrato.....	30
2.2.1.2. La teoría de la causa en el contrato	32
2.2.2. Variable independiente: la venta de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano	35
2.2.2.1. El contrato	35

2.2.2.2. El contrato de compraventa	38
2.2.2.3. El contrato de compraventa de bien ajeno	41
2.2.3. Variable dependiente: la acción de rescisión y la afectación a la seguridad jurídica	51
2.2.3.1. Categorías de la ineficacia estructural o invalidez (nulidad y anulabilidad del contrato)	51
2.2.3.2. Categorías de la ineficacia funcional (rescisión y resolución del contrato)	61
2.2.3.3. Seguridad jurídica	65
2.3. Definición de términos	67

CAPÍTULO III

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Resultados doctrinarios	71
3.2. Resultados normativos	72
3.2.1. Derecho interno	72
3.2.2. Derecho comparado	75
3.3. Resultados jurisprudenciales	80

CAPÍTULO IV

DISCUSIÓN Y VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

4.1. Discusión doctrinario	87
4.2. Discusión normativa.....	89
4.2.1. Análisis de la normatividad interna	89
4.2.1.1. Normatividad de la venta de bien ajeno en el Código Civil	89
4.2.1.2. Normatividad de la nulidad y rescisión en el Código Civil	92
4.2.2. Análisis del derecho comparado	93
4.2.2.1. Nulidad de la compraventa de bien ajeno en Francia	93
4.2.2.2. Nulidad de la compraventa de bien ajeno en Costa Rica.....	95
4.2.2.3. Nulidad de la compraventa de bien ajeno en México	95
4.3. Discusión jurisprudencial.....	96
4.4. Validación de hipótesis	98
4.4.1. Validación de hipótesis general	98
4.4.2. Validación de hipótesis específicos	99
CONCLUSIONES	102
RECOMENDACIONES	104
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	105
ANEXO	

RESUMEN

El propósito de esta investigación fue el análisis, de la acción de rescisión en el contrato de compraventa celebrada por el vendedor no propietario en nombre propio, con el comprador que no conoce que el bien es ajeno, conforme lo establecido por el artículo 1539º del Código Civil. Y si su regulación y/o aplicación afecta a la seguridad jurídica en el ámbito legislativo; consecuentemente explicar el fundamento determinante para la aplicación de la nulidad del contrato en lugar de la rescisión contractual, en base a lo resuelto por los jueces de la Corte Suprema de la República en reiteradas jurisprudencias, la doctrina y la legislación comparada. En ese orden de ideas; a partir de un estudio exegetico y hermenéutico, y del respectivo análisis de la dogmática jurídica de destacados juristas nacionales e internacionales; se logró demostrar, que la regulación de la rescisión afecta a la seguridad jurídica; también se llegó a determinar que la acción correspondiente es la nulidad del contrato; asimismo, las conclusiones son verdades jurídicas que se han desarrollado adecuadamente.

PALABRAS CLAVES: Bien ajeno, bien propio, contrato, compraventa, fin ilícito, nulidad, rescisión, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The purpose of this research was the analysis of the action of rescission in the contract of sale held by the non-owner seller in its own name, with the buyer who does not know that the well is alien, as established by article 1539 of the code Civil. And if its regulation or affects application to legal certainty in the legislative field; as a result explain the decisive basis for the application of the nullity of the contract rather than the contractual termination, based on the ruling by the judges of the Supreme Court of the Republic in repeated jurisprudence, doctrine and legislation comparative. In this order of ideas; starting a hermeneutical and exegetical study and the analysis of the legal dogmatic of outstanding national and international jurists; are managed to prove, that the regulation of termination will affect legal certainty; It was also determined that the corresponding action is the annulment of the contract; In addition, the conclusions are legal truths that have been developed properly.

Key words: Alien well, own well, contract, sale, illicit purpose, invalidity, termination and legal certainty.

INTRODUCCIÓN

La ley no explica o define lo que verdaderamente significa la figura de la compraventa de bien ajeno, por ende se tuvo que recurrir a la doctrina para tener una noción más que suficiente. Es así que se conceptualiza como, aquel contrato de compraventa celebrado entre un vendedor que no es propietario del bien y un comprador común y corriente; surgiendo de este contrato, como en cualquier compraventa, la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien al comprador y la obligación del comprador de pagar su precio en dinero o signo que lo represente. Es más, el artículo 1539° del Código Civil establece textualmente lo siguiente: “*La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda*”. Sin embargo, esta figura acarrea ciertas deficiencias y controversias en su interpretación y aplicación por los hombres del derecho, por lo que su configuración resulta incompatible frente a la realidad; es por ello que la figura elegida fue la rescisión ante la venta de bien ajeno y su afectación a la seguridad jurídica, esto a fin de verificar la afectación en su regulación.

Dentro de los objetivos que se propuso se encuentran el determinar, explicar y proponer la teoría doctrinal, jurisprudencial y legal respecto a la venta de bien ajeno, con una visión didáctica y programática, asimismo cómo se desenvuelve en realidad esta regulación normativa y que efectos conlleva. Las razones que motivaron estudiar la presente fueron: debido a que en la actualidad, el contrato de compraventa es uno de los más importantes en las operaciones que se realizan tanto a nivel personal como a nivel empresarial, requiere de un estudio riguroso y otra de

las razones es para optar el Título profesional de abogado. Con referente a la delimitación del tema, se partió del análisis del artículo 219º y 1539º del Código Civil y finalmente se abocó a sus efectos.

Con respecto a la parte metodológica; se empleó la investigación científica, específicamente la dogmática normativa, bajo dicha perspectiva se usó la técnica documental y el análisis cualitativo, el mismo que sirvió para desarrollar todos los aspectos importantes de la tesis, desde el planteamiento del problema hasta la contrastación de las hipótesis. El límite de la presente investigación radicó, en que se trata de un estudio muy difuso; esto porque, entre la norma, la doctrina y la jurisprudencia existe una notable diferencia en su interpretación, con referente a la misma figura y/o institución que se investigó. Asimismo, en cuanto a la estructura, consta de cuatro capítulos diferenciados: el Capítulo I, está referido al Problema y la Metodología de la Investigación, en la cual siguiendo el diseño de la investigación científica se elaboró el planteamiento del problema, la formulación del problema, los objetivos, las hipótesis y la metodología. El Capítulo II, está referido al Marco Teórico de la Investigación, en el cual se abordó los antecedentes, bases teóricas y definición de términos. El Capítulo III está referido a los resultados doctrinarios, normativos y jurisprudenciales, que se encontró durante la investigación. Y el capítulo IV está referido a la Discusión y Validación de hipótesis, el cual en base a los resultados obtenidos se realizó la discusión teórica y dogmática de lo investigado y luego se determinó la validez de las hipótesis planteadas, finalmente se presentaron las conclusiones, recomendaciones y la bibliografía.

La titulando.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

I. Planteamiento del problema

1.1. Descripción del problema

El Código Civil de 1984, ha legislado en la parte referida a los Contratos en general y Contratos nominados lo que es la figura de la venta de bienes ajenos, estos son en los artículos 1409º inciso 2, y 1539º sucesivamente; en tal sentido 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, con única particularidad de que el bien materia de la transferencia no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato. En la realidad social, los contratos de venta de bienes ajenos se celebran con una frecuencia no imaginada, en efecto, diariamente se celebran innumerables contratos de compraventa en los que vendedores de productos (alimenticios, domésticos, industriales, etc.) se obligan a transmitir la propiedad de dichos bienes sin contar con la propiedad de los mismos, la que adquirirán con el objeto de cumplir su obligación. De igual modo, muchos vendedores de inmuebles ofrecen la propiedad de los mismos y se obligan a transmitirla sin ser propietarios, adquiriendo posteriormente a la celebración del contrato, la propiedad de dichos bienes con el objeto de cumplir su obligación de transmitir.

Es así que, la venta de bien ajeno ha generado innumerables polémicas y críticas en la doctrina, siendo acogida como un contrato válido por algunos sistemas y proscrita por otros, y las interpretaciones que se han dado al respecto son, unas con mayor

sustento que otras. El problema radica principalmente en que, el sistema normativo peruano; en el artículo 1539° del Código Civil contempla la figura de la rescisión en caso de un contrato de compraventa de bien ajeno, estableciendo textualmente: “La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda”. Sin embargo, la Corte Suprema en reiteradas jurisprudencias ha explicado claramente, que en un supuesto de desconocimiento de la ajenidad del bien por parte del comprador procede la invalidez del contrato. Y por otro lado la doctrina nacional sostiene, que el verdadero propietario del inmueble, que no ha intervenido en la compraventa y que sin su consentimiento ni su autorización se ha vendido el inmueble, tiene como argumento de defensa la nulidad del acto jurídico, esto de acuerdo a las causales del artículo 219° del Código Civil; la misma que ha sido, y sigue siendo resuelto a favor del propietario en las sentencias casatorias de la Suprema en los últimos años.

Por lo que la regulación de la acción de rescisión generan un problema e inseguridad jurídica en la legislación, aún más sabiendo que la seguridad jurídica es un principio del derecho, universalmente reconocido, que se basa en la certeza del derecho. Pues nada nos haría observar la norma con recelo e inquietud, si es que el Código no regulara la figura de compraventa de bien ajeno, ya que puede presentar ciertas interrogantes que devendrían en una problemática no solo en el ámbito textual, teórico y jurídico, sino en su aplicación a la realidad y en la frecuencia con la que se celebran estos contratos. Frente a esta realidad se evidencia que el comprador de buena fe independientemente la del verdadero propietario se encuentra en una

situación de vulnerabilidad, puesto que la norma que regula la venta de bien ajeno no es del todo claro y confiable.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cómo la regulación de la acción de rescisión en el contrato de compraventa de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano, afecta al principio de seguridad jurídica?

1.2.2. Problemas específicos

- a.** ¿Cuál es el fundamento determinante que justifica la aplicación de la nulidad del contrato y no la rescisión contractual en un contrato de compraventa de bien ajeno, donde el comprador desconoce la ajenidad del bien?
- b.** ¿Por qué la alternativa adecuada sería modificar y/o implementar el artículo 1539° del Código Civil respecto al reclamo por la ajenidad del bien?

1.3. Importancia del problema

En la actualidad, podríamos decir con suma firmeza que estamos en la época del comercio, éste ha existido desde épocas remotas, sin embargo, en las últimas décadas, se ha logrado alcanzar niveles de comercialización de bienes y/o servicios nunca antes visualizados. En gran parte al desarrollo de la tecnología, que ha generado nuevas tendencias comerciales y mercantiles, las cuales han sido propicias para una revisión o regulación en el ámbito jurídico y legal, todo ello con el fin de otorgarles mayores facilidades y seguridad a las personas que incurren en ello y a la propia regulación legislativa. Resultando por tal motivo la importancia del

estudio profundo de la venta de bien ajeno y sus acciones de defensa; y sobre todo, cuando en la realidad se observa, que algunos de los artículos del Código Civil de 1984 deben ser derogados o modificados, para hacerlos viables los procesos sobre conflictos de intereses e incertidumbres jurídicas para que logren su finalidad con la paz social. Todo esto para salvaguardar los derechos e intereses tanto del comprador de buena fe como la del verdadero propietario, y para la no afectación al principio de SEGURIDAD JURÍDICA. Siendo las razones por las que se consideró importante el desarrollo de esta investigación.

1.4. Justificación y Viabilidad

La Justificación se identificó con los móviles de la investigación, a decir de Arazamendi: “son los propósitos definidos que son suficientemente importantes que fundamenten su realización”¹, por lo que se pasa a justificar de la siguiente manera:

1.4.1. Justificación Teórica: La presente investigación se justificó teóricamente en los parámetros, principios y reglas de las acciones de nulidad y rescisión del acto jurídico, y la seguridad jurídica, todo esto relacionado al caso concreto de la compraventa de bien ajeno y dentro del marco del derecho de contratos. Que nos permitió justificar y desarrollar el marco teórico y metodológico del problema de forma coherente y consistente.

1.4.2. Justificación Metodológica: Se aplicó la metodología de la investigación científica en general, partiendo del cumplimiento los pasos y/o etapas señalados por la misma, en especial de la investigación jurídica, empleándose un determinado tipo

¹ ARAZAMENDI, Lino. *La investigación Jurídica. Diseño del Proyecto de Investigación y Estructura y Redacción de la Tesis*. 2da. Ed.: Lima - Perú. Editorial y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.; 2011. Pg. 139.

de investigación, así como de diseño. Además de las respectivas técnicas e instrumentos de recolección de datos; se utilizaron metodologías como: la exegética, la hermenéutica, de la argumentación jurídica y la dogmática, las cuales nos permitió analizar e interpretar la normatividad referida a nuestro tema de estudio. Es así que la presente Investigación, para ser confiable como conocimiento científico propuso técnicas y medidas procedimentales para resolver los problemas normativos, doctrinarios y jurisprudenciales a la venta de bien ajeno.

1.4.3. Justificación Jurídica y Legal: La presente investigación encontró su amparo legal, con respecto al proceso de investigación en:

- a. Ley Universitaria N° 30220
- b. Estatuto y Reglamento General de la UNASAM
- c. Reglamento de Grados y título de la FDCCPP- UNASAM

Con respecto al problema de investigación, se sustentó en:

- a. Constitución Política del Perú
- b. Código Civil
- c. Jurisprudencias nacionales
- d. Legislación comparada

1.4.4. Justificación Práctica: La presente investigación encontró su justificación práctica en el sentido de que, pretendió describir la situación de vulnerabilidad en la que se encuentra la seguridad jurídica en el aspecto legislativo, esto es al legislarse la acción de rescisión como garantía frente a la venta de bien ajeno; sin un previo estudio sistematizado. Por lo que mediante la presente investigación se buscó describir las circunstancias en las que se produce el uso de la acción de rescisión, identificar los riesgos o consecuencias que pueden perjudicar a la

seguridad jurídica y plantear alguna posible solución que pueda evitar alguna vulnerabilidad a los intervinientes.

1.4.5. Justificación Técnica: Desde este punto de vista, el presente trabajo de investigación es importante en tanto aportará a los operadores jurídicos un conocimiento detallado sobre la compraventa de bien ajeno y sus acciones de defensa, constituyéndose en un instrumento de consulta.

1.4.6. Viabilidad: Con respecto a la viabilidad de la investigación se contó con viabilidad económica, bibliográfica, técnica y metodológica para la realización del presente trabajo; asimismo existió información bibliográfica en formato físico y digital disponible en internet. La viabilidad técnica estuvo asegurada a través del soporte de hardware y software, debido a que se contó con una computadora que permitió realizar el trabajo, así como los programas de reducción y lectura de texto. Finalmente, para la viabilidad metodológica se contó con una asesora de tesis, el cual guio a nivel metodológico la realización de la presente investigación.

1.5 Formulación de objetivos

1.5.1. Objetivo general

Determinar, si la regulación de la acción de rescisión en el contrato de compraventa de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano, afecta al principio de seguridad jurídica.

1.5.2. Objetivos específicos

- a.** Explicar, el fundamento determinante que justifica la aplicación de la nulidad del contrato y no la rescisión contractual en un contrato de compraventa de bien ajeno, donde el comprador desconoce la ajenidad del bien.
- b.** Proponer, si la alternativa adecuada sería modificar y/o implementar el artículo 1539° del Código Civil respecto al reclamo por la ajenidad del bien.

1.6. Formulación de hipótesis

Hipótesis general

La regulación de la acción de rescisión en el contrato de compraventa de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano, afecta al principio de seguridad jurídica; debido, a la inadecuada ubicación de la acción de rescisión frente a una figura que se encuentra atacado o afectado por una causal de nulidad, siendo éstas acciones extremadamente opuestos acarrea una inseguridad jurídica legislativa.

Hipótesis específicos

- El fundamento determinante que justifica la aplicación de la nulidad del contrato y no la rescisión contractual en un contrato de compraventa de bien ajeno, donde el comprador desconoce la ajenidad del bien; es la existencia de la causal de fin ilícito en el actuar del vendedor, al ocultar de la ajenidad del bien al comprador, y por consiguiente sin el conocimiento y consentimiento del verdadero propietario.
- La alternativa adecuada es modificar y/o implementar el artículo 1539° del Código Civil respecto al reclamo por la ajenidad del bien; esto, efectivamente por ser el artículo que acoge la acción de rescisión.

1.7. Variables e indicadores

➤ Variable Independiente (X)

La venta de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano.

Indicadores:

- Buena fe
- Ajenidad del bien

➤ Variable Dependiente (Y)

La acción de rescisión y la afectación a la seguridad jurídica.

Indicadores

- Principio de legalidad
- Estabilidad de las instituciones

1.8. Metodología de la investigación

Los métodos específicos empleados en la presente investigación jurídica² a nivel de pre grado fueron:

Método Dogmático³: Encaminada al estudio e investigación de la doctrina con la finalidad de realizar abstracciones (instrumentos lógicos, inducción, deducción, análisis, síntesis, analogía, comparación), con la finalidad de pulir los aportes de los juristas o lo que aparece en el campo normativo, estudiar las instituciones del Derecho con la finalidad de realizar construcciones correctamente estructuradas y proponerlas para su utilización. El derecho al estar conformado por instituciones, estos pueden ser explicados para el método dogmático en términos jurídicos sin

² RAMOS NUÑEZ, Carlos. *Cómo hacer una tesis y no envejecer en el intento*. Lima, Editorial Grijley, 2001. Pp. 92 y Mauro ZELAYARAN DURAN. *Metodología de la Investigación Jurídica*. Lima, Ediciones Jurídicas, 2007. Pp. 65 y ss.

³ Ibíd.

apelar a consideraciones políticas, ideológicas o éticas. Este método se empleó en para tratar de entender el problema de investigación a la luz de la doctrina y los planteamientos teóricos de los juristas.

Método Hermenéutico⁴: En sentido amplio, éste método trata de observar algo y buscarle significado. En sentido estricto, siempre que los datos o las partes de un todo se presten a diferentes interpretaciones. En este sentido, siendo nuestro objeto de estudio susceptible de diversas interpretaciones, fue necesario para poder hacer la teorización del presente trabajo, emplear este método.

Método Exegético⁵: Tiene por objeto de estudio a la norma jurídica y cuya finalidad es captarlas y comprenderlas dirigiéndolas a la idealidad; tiene además las características de ser puramente formal o conceptual, en donde se libere a la Ciencia Jurídica de elementos extraños pertenecientes a otras disciplinas. Este método fue aplicado en el presente trabajo, toda vez que se hizo un estudio de la normatividad vigente sobre el problema de investigación.

Argumentación Jurídica⁶: La argumentación jurídica es un proceso cognitivo especializado (teórico o práctico) que se realiza mediante concatenación de inferencias jurídicas consistentes, coherentes, exhaustivas, teleológicas, fundadas en la razón suficiente, y con conocimiento idóneo sobre el caso objeto de la argumentación. La argumentación jurídica se concretiza relacionando premisas, a la luz vinculante de los principios y demás cánones lógicos pertinentes, para obtener secuencial y correctamente, conclusiones que, según el caso, afirme o nieguen la

⁴ Ibíd.

⁵ Ibíd.

⁶ ATIENZA, Manuel. *Las razones del Derecho. Teoría de la Argumentación jurídica*. Lima, Editorial Palestra, 2004. Pp. 28 y ss.

subsunción del hecho en la hipótesis jurídica o afirmen o nieguen la validez o invalidez o la vigencia formal o real de la norma jurídica dada o afirmen o nieguen la pertinencia o impertinencia, o la aplicabilidad o inaplicabilidad o la compatibilidad incompatibilidad de la norma jurídica al caso concreto.

1.8.1. Tipo y diseño de investigación

➤ Tipo de investigación

Se debe de recordar que para investigar el comportamiento humano existen diversas tipos de investigación tales como; exploratorias, descriptivos, correlacionales y explicativos⁷. La presente investigación fue de tipo Descriptiva y específicamente correspondió a una investigación Dogmática-Normativa desde el punto de vista del tema de investigación, ya que se empezó con examinar e indagar como se aplica jurídicamente la acción de rescisión y nulidad en casos de un contrato de compraventa de bien ajeno.

➤ Diseño de investigación

Correspondió a una **Investigación No experimental**; porque no se tuvo dominio de las variables y no se les pudo manipular deliberadamente, porque ya sucedieron, al igual que sus efectos. Por lo que se identificó la norma jurídica y luego se estudió y analizó. La investigación no experimental es subdividida en diseños transeccionales o transversales y diseños longitudinales; la presente fue una **investigación no experimental Transversal**, porque se recolectó y describió datos en un solo momento, en un tiempo único, Su propósito fue describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado.

⁷ HERNANDEZ SAMPIERI, Roberto; Carlos FERNÁNDEZ COLLADO y Pilar BAPTISTA LUCIO. *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill, México 1997.

1.8.2. Plan de recolección de la información y/o diseño estadístico⁸

- **Población:** a) **Universo físico:** Constituido por el ámbito nacional y mundial; b) **Universo Social:** Se circunscribió a la dogmática, normatividad y jurisprudencia sobre las acciones de nulidad y rescisión ante una venta de bien ajeno; c) **Universo temporal:** La investigación se circunscribió entre los años 2017 y 2018.

1.8.3. Instrumentos de recolección de la información

Con respecto a las **técnicas** de recolección, se empleó el análisis documental y referente al **instrumento** de recolección, se usó las fichas de resumen, de análisis de contenido, textuales y bibliográficas; y por último concerniente al informante o fuente que corresponde al instrumento de cada técnica, se tuvo los libros, jurisprudencias e internet.

1.8.4. Plan de procesamiento y análisis de información

- **Estrategias o procedimientos de recogida de información**

Se recogió la información necesaria y suficiente, de ese modo se alcanzó a desarrollar los objetivos de la investigación; pero lo cual se empleó la técnica documental, cuyos instrumentos fueron las fichas Textuales y de resumen. Del mismo modo, para la sistematización de la información en un todo coherente y lógico, es decir ideando una estructura lógica, un modelo o una teoría que integre esa información, se empleó el método de argumentación jurídica.

⁸Por la naturaleza de la investigación que es dogmática, no es necesario la determinación de la población y la muestra puesto que no se harán mediciones, controles ni se probarán hipótesis, sin embargo por la formalidad del esquema solicitado por la Escuela de Post Grado de la UNASAM se cumple formalmente con este requisito, tomando como referencia para estos ítem a ZELAYARAN DURAN, Mauro. *Metodología de la Investigación Jurídica*. Lima, Ediciones Jurídicas, 2007. Pg. 251-258.

Asimismo para la obtención de información se hizo a través del método cualitativo lo que permitió obtener opiniones o valoraciones sobre el problema planteado. Y, es por esta razón que la presente investigación no persiguió la generalización estadística sino la aprehensión de particularidades y significados aportados en la jurisprudencia, doctrina y legislación comparada.

➤ **Análisis e interpretación de la información**

Análisis de contenido, cuyos pasos a seguir fueron: selección de la comunicación que fue estudiada, selección de las categorías que se utilizó, selección de las unidades de análisis, y selección del Sistema de recuento o de medida.

1.8.5. Técnica de análisis de datos y/o información

➤ **Unidad de análisis**

Para justificar la presente unidad de análisis, se tuvo que tener en consideración que, el universo social, se circunscribe a la dogmática, normatividad y jurisprudencia de las acciones de nulidad y rescisión en la compraventa de bien ajeno, es así, que el universo y la muestra se ha correspondido en forma total. La unidad de análisis como propósito teórico o práctico de estudios en la presente investigación estuvo conformada por documentales, siendo estos la doctrina, Jurisprudencia y normatividad del tema señalado.

➤ **Muestra**

Tipo de muestra: Muestra no probabilística, ya que la presente muestra no dependió de la probabilidad, sino de las causas relacionadas con las características de abogado-investigador, no se basa en fórmulas de probabilidad, si no depende del proceso de toma de decisiones. **Marco Muestral:** Normatividad, Doctrina y Jurisprudencia. **Procedimiento de Selección:** Es Dirigida.

Tipo de muestra Dirigida: La muestra dirigida es de sujetos-tipos, ya que se buscó la profundidad y riqueza de la información. **Técnica Muestral:** Técnica intencional: la muestra es escogida. **Tamaño de la muestra:** no se puede medir al ser cualitativa. **Unidad de análisis:** Documentos.

1.8.6. Técnica de validación de la hipótesis

En la presente investigación se realizó una investigación Dogmática-Normativa por lo que para la validación de la hipótesis se hizo uso de la argumentación jurídica; que consiste en el medio con el cual se sustenta el Derecho. Asimismo, tiene su evaluación mediante la contrastación de las hipótesis planteadas mediante la argumentación jurídica (o conocida como argumentación jurídica estándar – AJE)⁹. Argumentar o razonar es una actividad que consiste en dar razones a favor o en contra de una determinada tesis que se trata de sostener o refutar. Esa actividad puede ser muy compleja y consistir en un número muy elevado de argumentos (de razones parciales) conectadas entre sí de muy variadas formas. Para conseguir este tipo de validez se deben fomentar procesos de cristalización más que de triangulación. Laurel Richardson sugiere que: «la imagen central para «la validez» de los textos postmodernos: «... no es el triángulo, una figura rígida, fijada y en dos dimensiones. Más que ésta figura, la imagen central o la figura central es el cristal, el cual combina la simetría y la sustancia con una infinita variedad de formas, sustancias, transmutaciones, multidimensionalidades, y ángulos de aproximación. Los cristales son prismas que reflejan la parte externa y se refractan sobre ellos mismos, creando diferentes colores, modelos, llevándote por diferentes direcciones

⁹ ATIENZA, Manuel. *Derecho y Argumentación*. Bogotá: Ediciones Universidad Externado de Colombia, 1997. *Las Razones del Derecho*. México: Ediciones Universidad Autónoma de México, 2003. *Argumentación Constitucional Teoría y Práctica*. México: Editorial Porrúa, 2011.

y caminos. Lo que nosotros vemos depende de nuestro ángulo de reposo. No es la triangulación sino la cristalización lo que se debe fomentar en los procesos de investigación cualitativa. En la postmodernidad, con textos en donde se mezclan géneros, nosotros nos movemos desde la teoría de la geometría plana a la teoría de la luz, donde la luz puede ser tanto onda como partícula. La cristalización, sin perder la estructura, que construye la idea tradicional de «validez» pues permite mostrar que no existe una verdad singular, la cristalización nos proporciona una comprensión de los temas, parcial, dependiente y compleja».¹⁰

¹⁰ RICHARDSON, L. *Fields of play: Constructing an academic life*. New Brunswick NJ: Rutgers University Press, 1997. Pp. 125.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la Investigación

Las investigaciones relacionadas a las acciones de nulidad y rescisión en la venta de bien ajeno que se usaron como antecedentes y fuentes para la presente investigación fueron las siguientes.

2.1.1. Antecedentes Internacionales

De la revisión de páginas web internacionales, sí se pudo establecer tesis relacionadas con la venta de bien ajeno y las acciones de rescisión y de nulidad.

Alejandra Estefanía Maldonado Díaz; en el año 2015, en su tesis titulada “*la relación causa – efecto entre la nulidad y la rescisión en el código civil ecuatoriano*”, la misma que fue presentada a la Universidad Regional Autónoma de los Andes “UNIANDES” de Ecuador, para optar el grado académico de abogado, ha arribado a la siguiente conclusión: El estudio jurídico de casos, propuesta que presentamos para el análisis de la institución de la nulidad y la rescisión como una sola institución.

Juan Carlos Morales Naranjo; en el año 2017, en su tesis titulada “*la venta de cosa ajena en Colombia. Un estudio comparado con México sobre la validez y seguridad jurídica*”, la misma que fue presentada a la Universidad Católica de Colombia, para optar el grado académico de abogado, ha arribado a las siguientes conclusiones: Para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de inmuebles, no solamente se requiere solemnidad, sino que también necesita de la inscripción en el registro de instrumentos públicos sirviendo como medio de transferencia del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales

constituidos en ellos. Así como dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todo el estado jurídico de la propiedad inmueble, surtiendo efectos respecto de terceros. Además de revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción (Superintendencia de Notariado y Registro, 18, abril, 2017).

Sin embargo, cuando se permite en la legislación que una persona esté habilitada para vender el bien de otro sin su consentimiento, pone en riesgo la protección legal que ampara a la propiedad privada, y deja en desventaja al titular del dominio pues, lo obliga a intervenir desgastando el aparato judicial a través de acciones reivindicatorias para ponerle fin a la posesión que un tercero ha ejercido del bien como consecuencia de la venta de cosa ajena. De otro lado, el comprador del bien ajeno, también es susceptible de verse afectado por cuanto el precio pagado a un tercero, que procure desligarse de garantías materiales para restituir el dinero y resarcir los perjuicios, limita a ese comprador poniéndolo en desventaja frente a una eventual reclamación. Si bien es cierto que la legislación colombiana contiene elementos que tradicionalmente regulan la venta de cosa ajena, y otorgan algunas garantías que protegen los derechos que le asisten a quienes los sientan vulnerados, como la usucapión, el saneamiento por evicción, y las regulaciones registrales, no parecen ser suficientes para salvaguardar eficientemente mínimas garantías de protección sobre la propiedad privada y los efectos del contrato de compraventa de cosa ajena. Ante el estudio del tema en derecho comparado, es posible establecer que un mecanismo adicional posible es la de darle al contrato de compraventa de cosa ajena la calidad de nulidad relativa, cuando no medie consentimiento del titular

del dominio, mientras no se subsane por completo la tradición del bien, transfiriendo el dominio al comprador, y pagando el precio al verdadero dueño.

2.1.2 Antecedentes Nacionales

De la revisión de Cybertesis, de los repositorios institucionales y bibliotecas de diversas universidades del territorio peruano, se pudo observar que existen investigaciones sobre el contrato de compraventa de bien ajeno, pero no con respecto a la seguridad jurídica legislativa, entre ellos los más importantes se detallan a continuación:

Jhushein Fort Ninamancco Córdova; en el año 2015, en su tesis titulada “*La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien*”, la misma que fue presentada a la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, para optar el grado académico magister en derecho, ha arribado a las siguientes conclusiones: 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. 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. 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 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.

Sara Noemí Braithwaite Gadea; en el año 2015, en su tesis titulada “*La compraventa de bien ajeno y su validez en el ordenamiento jurídico peruano*”, la misma que fue presentada a la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, para optar el grado académico de maestra en derecho, ha arribado a las siguientes conclusiones: Se ha establecido que la existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad. Los datos permitieron establecer que la capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.

2.1.3 Antecedentes Locales

De la revisión de las Investigaciones en la Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo” no se ha podido registrar algún antecedente que tenga relación con el tema de la presente investigación. Adicionalmente, he tratado de ubicar trabajos similares o iguales en las bibliotecas de las Facultades de Derecho de las

Universidades Privadas filiales en el ámbito local: Universidad Privada “Los Ángeles de Chimbote”-ULADEH, Universidad Privada “San Pedro”, Universidad Privada “Alas Peruanas” y la Universidad Privada “César Vallejo” no encontrando mi propósito.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Teoría Jurídica

2.2.1.1. La Teoría general del contrato¹¹

Existen tres posiciones legislativas en la codificación civil, sobre la teoría general del contrato con relación a la teoría general del acto jurídico. Primero, es aquella que regula la teoría general del contrato y, por remisión, hace aplicable a los actos jurídicos en general, posición que es adoptada por el Código Civil Suizo en el artículo 7º y, por el Código Civil italiano en el artículo 1324º; posición que ha sido observada, alegando que las normas sobre contratos, que son actos jurídicos entre vivos con contenido patrimonial, no pueden ser aplicadas a los actos a causa de muerte, aunque tengan contenido patrimonial, ni a los actos entre vivos sin contenido patrimonial, que quedarían huérfanos de regulación legal. Segundo, es la que desarrolla la teoría la teoría general del acto jurídico y declara que las reglas generales sobre los actos jurídicos se aplican a los contratos; postura que no ha recibido consagración legislativa hasta el momento, pero si acogida en el campo de la doctrina. Tercero, es la postura que opta por legislar separadamente la teoría general del acto jurídico, en la que se consignan las reglas generales a los actos jurídicos, sean éstos unilaterales o plurilaterales, patrimoniales o no patrimoniales

¹¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El Contrato en General*, segunda edición actualizada. Lima, Editorial Palestra, 2003. Pg. 34.

y, la teoría general del contrato, que contiene las normas aplicables exclusivamente a los contratos en general. Al respecto el Código Civil peruano ha adoptado la tercera posición, en su libro II trata del acto jurídico, y en la sección primera del libro VII se desarrolla la teoría general del contrato.

Asimismo, la doctrina ha elaborado cuatro teorías sobre la formación del contrato, éstas son¹²: de la declaración, de la expedición, de la recepción y del conocimiento, veamos brevemente cada una de ellas. La teoría de la declaración, también llamada como de la manifestación, según esta teoría el contrato se forma cuando el aceptante manifiesta o declara, es decir, exterioriza su aceptación de celebrar el contrato conforme a los términos y condiciones de la oferta. La teoría de la expedición, de acuerdo con esta teoría no es suficiente que el aceptante declare o manifieste su aceptación, sino que será necesario que se desprenda de ella, es decir, que la envíe, la dirija hacia el oferente y deje de controlarla. La teoría de la recepción, según esta teoría, el contrato se forma cuando la aceptación llega a la dirección del oferente, no siendo necesario que el oferente se entere de su contenido, esta es la teoría más aceptada en la doctrina comparada y legislación mundial. La teoría del conocimiento, conocida también como teoría de la cognición o de la información, según esta teoría el contrato se forma cuando el oferente conoce la aceptación de su oferta, con lo que se da la coincidencia de las declaraciones de voluntad, surgiendo el consentimiento o voluntad común de ambos contratantes. Como podemos apreciar, las normas de la teoría general del contrato sirven para poder determinar el momento y lugar de la formación del contrato, es decir, la formación del consentimiento que crea el contrato y éste la relación jurídica obligacional.

¹² CUSI ARREDONDO, Andrés. “Teoría de la declaración”, <http://andrescusi.blogspot.pe/la-teoria-de-la-declaracion-andres-cusi.html>. 08-2014.

2.2.1.2. La Teoría de la causa en el contrato

Respecto de la teoría de la causa, por los antecedentes históricos se precisa, básicamente la siguiente trilogía: a). La teoría clásica, b). Teoría anticausalismo, y c). Teoría neocausalismo, con sus vertientes objetiva, subjetiva y dualista¹³. Asimismo, es menester resaltar que el concepto de causa no siempre ha sido el mismo, sino que sobre ella se han desarrollado diversas teorías entre las que resaltan: a). La teoría clásica, b). La teoría neocausalista, y c). La teoría de la función económico social¹⁴.

➤ Teoría clásica

Se tiene como creador de ésta teoría al clásico jurista de la época de Luis XIV, a Juan Domat; sin embargo, el propio jurista se encarga de negar tal aserto, pues menciona a la causa como algo que ya tenía aplicación. A pesar de tal afirmación, tanto los anticausalistas como los modernos neocausalistas siempre parten de la teoría de Domat para fundamentar sus respectivas teorías. Es así que, “Domat, marca la diferencia entre las convenciones onerosas y las gratuitas, estableciendo tres categorías de contratos: 1, las convenciones onerosas, 2, las convenciones en que una sola de las partes parece haberse obligado, tal el mutuo y otros contratos reales y, 3, las que corresponden a las donaciones y otros contratos en que la gratuidad se une al aspecto distintivo de la unilateralidad”¹⁵. Por otro lado, con más claridad refieren que, “la teoría clásica, entiende a la causa como un motivo abstracto que se extrae directamente de la naturaleza del contrato, es decir, es

¹³ LAVALLE ZAGO, Eduardo. *Contratos-Contratos en General de acuerdo al Código Civil peruano (1984)*. Lima, Ediciones Jurídicas, 1991. Pg. 144 y ss.

¹⁴ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *La causa del negocio jurídico*. Lima, Editorial Grijley, 1996. Pg. 186 y ss.

¹⁵ LAVALLE ZAGO, Eduardo. *Óp. Cit.*, Pg. 145.

concebida como el fin inmediato que persiguen las partes al celebrar el negocio jurídico”¹⁶.

➤ **Teoría neocausalista**

En general se ha considerado a Capitant como el gran renovador de los estudios de la causa, pero esto sin olvidar a Maury. Pues, Capitant, bajo el acápite de la causa de las obligaciones, realiza un extenso tratamiento del tema: podemos indicar que el común denominador de los neocausalistas consiste en reconocer la presencia, en el campo contractual, al menos y en general también para todo lo referido al más amplio de los actos jurídicos, de un elemento esencial denominado causa, que debe ser entendido en sentido teleológico, con el contenido de finalidad y razón de ser. Es decir, esta corriente admite, además del consentimiento, la capacidad y el objeto, como elemento esencial una finalidad o razón de ser en el acto, que justifique su admisión por el derecho. Resumiendo este argumento, “los neocausalistas afirman su postura desde tres puntos claves: 1, afirmación de la presencia de un elemento teleológico en el contrato; 2, superación de la teoría clásica y; 3, afirmación de la posibilidad de distinguir la causa del objeto y del consentimiento”¹⁷. Otra postura es el siguiente, “la teoría neocausalista en su dimensión integral, considera la causa en un doble aspecto; uno objetivo, en cuyo caso la causa se caracteriza como la función o finalidad del negocio jurídico; y otro subjetivo, que se entiende en el sentido que los motivos de las partes contratantes, han sido comunes a las partes y determinantes de la celebración del negocio jurídico. Esta teoría no se limita a la comprobación del aspecto estructural del tipo negocial, sino que, exige que las

¹⁶ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *La causa del...*, Óp. Cit., Pg. 186 y ss.

¹⁷ LAVALLE ZAGO, Eduardo. Óp. Cit., Pg. 146.

motivaciones de las partes estén en concordancia con las finalidades del ordenamiento jurídico”¹⁸.

➤ **La teoría de la función económica social**

Esta teoría señala que “la causa es la función económico social que caracteriza al negocio jurídico, siendo dicha función la razón justificadora del reconocimiento jurídico del negocio, la misma que, debe ser una función social digna, oportuna y sería que responda al interés de la colaboración social y de la protección de los sujetos que han celebrado el negocio, en especial de la parte más débil; constituyendo ello el fundamento de su eficacia jurídica”¹⁹. De lo expuesto se colige lo siguiente: “el fin ilícito está relacionado con el concepto de causa y esta es un elemento del negocio jurídico que implica, en general, necesariamente un doble aspecto: un aspecto objetivo y un aspecto subjetivo”²⁰. En ese orden; la causa en su aspecto objetivo refiere, que la causa además de ser función social, digna y razonable es una noción jurídica que tiene un significado social, es decir, se trata de una función social que debido a su dignidad y mérito social se convierte en función jurídica que responde a la tutela de un interés. De otro lado, la causa es también subjetiva, en cuanto se examina desde un ángulo subjetivo conformada por la voluntad de los sujetos dirigida a la obtención de función, no como jurídica, sino como función práctica dando cabida al concepto del propósito práctico como razón determinante de la celebración del negocio. Así, los intereses estrictamente individuales, en cuanto sean considerados socialmente razonables, serios y dignos

¹⁸ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *La causa del...*, Óp. Cit., Pg. 191-211.

¹⁹ *Ibíd.* Pg. 234-236.

²⁰ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Acto jurídico, negocio jurídico y contrato*. Lima, Editorial Grijley, 2002. Pg. 336.

deben merecer la protección legal; es decir, el derecho debe acudir al criterio social de lo que es legítimo o debe serlo.

Al respecto, refiero que comparto la postura del destacado jurista toda vez que la causa debe ser entendida como la función social reconocida por el ordenamiento jurídico, función social que está referida no a una función socialmente útil, sino a una socialmente razonable y digna que permite también la valoración de los propósitos o fines concretos de los particulares al celebrar los negocios.

2.2.2. Variable independiente: La venta de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano

2.2.2.1. El Contrato

Para precisar la definición de contrato, es necesario recurrir al Libro VII Fuentes de las Obligaciones del actual Código Civil, y específicamente en los siguientes artículos: 1531° que textualmente dice “el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”. Definición bastante concisa y que tiene relación con la definición del artículo 140° referida al acto jurídico; la misma que establece lo siguiente: “el acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”. Así mismo el artículo 1352° menciona, que: “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”. En suma éste artículo jamás estaría completo, si no lo interpretáramos conforme con el artículo 1373°, que refiere: “El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente”.

De lo mencionado se colige que, “el contrato es un acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”²¹. En ese sentido, un aspecto importante de resaltar es el relativo a la función; es decir, sirve para crear, regular, modificar y extinguir una relación jurídica patrimonial; la explicación de cada una de estos posibles efectos a continuación:

- *Creación de una relación jurídica.*- en este caso las partes libremente determinan el contenido de los contratos, siempre que no sean contrarios a normas imperativas.
- *Regulación de una relación jurídica.*- en este caso las partes conservan la relación jurídica ya existente y lo único que se hace es precisar los alcances de la relación jurídica creada por una fuente de obligaciones, especialmente por un contrato previo, ya sea interpretando la fuente o estableciendo reglas de detalle que no constituyan una modificación.
- *Modificación de una relación jurídica.*- en este caso las partes buscan alterar el contenido de la relación jurídica, dejando subsistentes determinadas disposiciones contractuales; esto es, a pesar de las modificaciones, la relación jurídica sigue siendo la misma.
- *Extinción de una relación jurídica.*- en este caso las partes desean desvincularse de la relación jurídica preexistente definitivamente, o para dar lugar a una nueva.

Otro aspecto importante es lo que se debe entender por relación jurídica; al respecto, es de señalar que esta es una relación subjetiva; es decir, una relación entre dos o más personas. Ahora bien, esta relación jurídica debe ser patrimonial, esto es, debe

²¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Óp. Cit., Pg. 31.

versar sobre bienes o intereses que posean una naturaleza económica; estos últimos lo serán cuando sean objeto de valoración, la cual debe poder efectuarse de una manera objetiva, con independencia del sujeto de la relación jurídica.

Asimismo, ha sido conceptualizado como “un negocio jurídico bilateral o multilateral, porque intervienen dos o más personas (a diferencia de los actos jurídicos unilaterales en que interviene una sola persona), y que tiene por finalidad crear derechos y obligaciones (a diferencia de otros actos jurídicos que están destinados a modificar o extinguir derechos y obligaciones, como las convenciones)”²². En suma, de la lectura y análisis de los conceptos de contrato, se aprecia que todos guardan cierta relación, definiendo de ese modo al contrato como un acuerdo obligatorio de dos o más voluntades orientadas a la producción de efectos jurídicos con contenido patrimonial.

La doctrina, clasifica a los contratos de diversas maneras, desde muchos puntos de vista, para lo cual, realizando un conglomerado de diversos especialistas en la materia, se realiza la clasificación de los contratos de la siguiente manera: *Contratos unilaterales y contratos bilaterales*, los contratos unilaterales son el acuerdo de voluntades que genera obligaciones para una de las partes contratantes; y los contratos bilaterales son, de igual manera, el acuerdo de voluntades, pero que da nacimiento a obligaciones para ambas partes. *Contratos onerosos y contratos a título gratuito*, los contratos onerosos son aquellos en los que existen obligaciones recíprocas, se da el supuesto de la contraprestación económica; y los contratos a título gratuito son el acuerdo de voluntades, donde sólo una de las partes es la que genera ventajas o beneficios a la otra, sin recibir nada a cambio.

²² ESTUDIOS JURÍDICOS. “El Contrato”. <https://estudiosjuridicos.wordpress.com/derecho-civil/el-contrato/>. 05-10-2015.

Contratos típicos y contratos atípicos, un contrato típico es el que se encuentra regulado en la legislación; y un contrato atípico es aquello que no se encuentra previsto jurídicamente de una manera específica en el ordenamiento jurídico sustantivo. *Contratos reales, consensuales y solemnes*, los contratos reales son aquellos que se establecen por la entrega misma del objeto materia de contratación; los contratos consensuales, son aquellos que quedan formados o perfeccionados por el solo consentimiento de las partes; y los contratos solemnes o formales son aquellos que requieren para su perfeccionamiento, cumplimiento y eficacia, además del consentimiento de las partes, revestir necesariamente una formalidad establecida por la ley. *Contratos principales, accesorios y derivados*, los contratos principales son aquellos que no dependen jurídicamente de ningún otro contrato; los contratos accesorios son aquellos que dependen de otro que se ha celebrado previamente, y los contratos derivados son aquellos que se desprenden de un contrato principal.

2.2.2.2. Contrato de compraventa

El contrato de compraventa, ha sido conceptualizado por grandes juristas nacionales e internacionales, los argumentos más destacados se mencionan a continuación: “La compraventa es el resultado de la evolución del contrato de permuta, el cual quedó relegado al aparecer la moneda como denominador común de los valores de cambio; la compraventa y la permuta son los contratos paradigmas de la transferencia de la propiedad de un bien del enajenante al adquirente²³”. Por otro lado se precisa; que es entendido indudablemente, “como un contrato que tiene por objeto la

²³ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Código Civil*, séptima edición. Lima, Editorial IDEMSA, 2011. Pg. 1066.

transferencia de la propiedad de un bien, a cambio de un precio determinado o determinable”²⁴. Del mismo modo; contiene dos obligaciones principales²⁵: por el lado del vendedor, la obligación consiste en la transferencia de propiedad del bien establecido en el contrato y por el lado del comprador la obligación consiste en el pago del precio pactado. Por otro lado refieren que “la compraventa no es otra cosa que el compromiso de transferir la propiedad; pero esta no se transmite sino por la tradición de la cosa”²⁶. Así mismo, “el contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma, en el que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico, constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente”²⁷. En suma la compraventa es definida como un contrato bilateral en el que dos sujetos quedan obligados respectivamente con el otro, una parte se obliga a transmitir la propiedad de una cosa a cambio de un cierto precio que la otra parte deberá pagar en virtud a ese traspaso posesorio.

En líneas generales podemos citar algunas características de la compraventa²⁸: *Contrato bilateral y conmutativo*; es bilateral o recíproco porque ambas partes quedan vinculadas una de la otra a cumplir unas determinadas obligaciones, y es conmutativo porque la obligación principal que asume una parte se considera "*ab initio*" como el equivalente de la que la otra a su vez contrae.

²⁴ CASTILLO FREYRE, Mario. *El Bien materia del Contrato de Compraventa-estudio del capítulo segundo del contrato de compraventa en el Código Civil*. Lima, Fondo Editorial, 1995. Pg. 75.

²⁵ NORTHCOTE SANDOVAL, Crithian. “Concepto y regulación del contrato de Compraventa”. <https://www.google.com.pe/search>. 15.01.2009.

²⁶ BORDA, Guillermo. *Tratado de Derecho Civil-Contratos*. Buenos Aires, Editorial Perrot, 2009. Pg. 644.

²⁷ HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto y Ana María PONCE. *Jurisprudencia Civil*. Lima, Gaceta Jurídica, 2010. Pg. 491.

²⁸ CASTILLO FREYRE, Mario. *Estudios sobre el Contrato de Compraventa*. Lima, Editorial Ediciones Legales, 2003. Pg. 9-19.

Contrato consensual; porque se perfecciona por el concurso de los consentimientos de comprador y vendedor referidos a la cosa y al precio. *Contrato obligacional y no dispositivo*; porque genera obligaciones para ambas partes y no es dispositivo porque en el instante no se producirá la titularidad de la cosa vendida hasta que no se complete la compraventa con la entrega de la cosa. *Contrato con finalidad traslativa de dominio*; esto debido a que sirve de título para la transmisión de la propiedad.

El contrato de compraventa está constituido por una serie de elementos de concurrencia obligatoria y que evidentemente no pueden ser perdidos de vista por todo aquel que pretenda redactar uno; entre ellos, de manera general se precisa a los elementos personales, reales y formales: *Elementos personales de la compraventa*; es decir al ser la compraventa un negocio bilateral requiere dos partes contratantes que reciben el nombre de vendedor, que se obliga a entregar una cosa determinada y el comprador que se obliga a pagar por ella un precio cierto. *Elemento real de la compraventa*; en principio pueden ser objeto de compraventa las cosas en general, muebles o inmuebles, corporales o incorpóreas, presentes y futuras, específicas y genéricas o incluso los derechos reales o de créditos. Para que la cosa pueda ser objeto de compraventa ha de cumplir los siguientes requisitos: existencia real de la cosa a enajenar ya sea actual o futura; compraventa de esperanza, es el caso en el que las partes celebran el contrato con independencia de que la cosa llegue a existir; licitud, la cosa objeto de la compraventa debe de ser una cosa de lícito comercio para poderse enajenar. *Elementos formales de la compraventa*; es decir, por tratarse de un contrato consensual se perfecciona por el mero consentimiento y no está sujeto a ningún requisito de forma, solo se exigirá

que quede constancia de la compraventa en escritura pública si se tratase de bien mueble o incluso de un bien inmueble donde las partes pueden pactar elevarlo a escritura pública.

De manera específica; conforme al artículo 1529° del Código Civil, existen dos elementos identificadores básicos de la compraventa: i) la obligación del vendedor de transferir la propiedad de un bien, y ii) la obligación del comprador de pagar el precio en dinero.

2.2.2.3. Contrato de compraventa de bien ajeno

“La posibilidad de que pueda celebrar válida y eficazmente un contrato de compraventa en el cual el bien materia de la venta no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato, constituye lo que en la doctrina se denomina “la venta de cosa o bien ajeno”, en el cual representa un tema polémico para aquella, en la medida que ha generado diversas y encontradas posiciones”²⁹.

La importancia de la venta de bien ajeno, permite una mayor fluidez en el tráfico de los bienes; en efecto, en aquellas legislaciones que permiten su celebración cabe la posibilidad de que el vendedor se comprometa a transmitir la propiedad de bien que no le pertenece, pudiendo cumplir con su obligación adquiriendo el bien para transmitírselo a su comprador. La proscripción de la venta de bien ajeno surge esencialmente en el sistema francés, pues el Código Napoleón estableció la nulidad de dicho contrato, que faltaba en la venta de bien ajeno, o cual de dichos elementos se encontraba viciado. Es por ello, que algunos intentaron sostener que la venta de bien ajeno es un contrato nulo, pues su objeto es imposible: transferir la propiedad de un bien que no le pertenece; en efecto, el numeral 2 del artículo 140° del CC

²⁹ MOSQUERA MEDINA, Edgardo. *La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano*. Lima, Themis, Revista de derecho de la PUCP, 1987. Pg. 74-81.

establece como requisito para la validez del acto jurídico la posibilidad física y jurídica del objeto. En la medida que el contrato de compraventa 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 en qué consiste la prestación; la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles. Para dichos efectos se debe 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 adecuen a las premisas físicas aceptadas.

➤ **La ajenidad del bien**

La doctrina nacional se ha ocupado de la ajenidad con un poco más de detalle a propósito del estudio del objeto del contrato, y es que la ajenidad también se encuentra establecido en el inciso 2, del artículo 1409° del Código Civil. Así, los juristas, interpretan y explican éste inciso de la siguiente manera: siguiendo a una doctrina argentina, señala que “tomando en consideración que se entiende por ajeno lo que pertenece a otro y obliga en principio a respetarlo, puede decirse que bien ajeno es el bien, tanto presente como futuro, que no forma parte del patrimonio de una persona”³⁰. Asimismo refiere “entiendo, pese a que el artículo 1409° de nuestro Código civil permite que la prestación materia de la obligación creada por el contrato verse sobre bienes ajenos, que el sentido que debe darse a esta disposición es que es lícita la contratación sobre bienes que no pertenecen al obligado a darlos en el momento de la celebración del contrato, siempre y cuando se asuma, como

³⁰ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general* Segunda Edición Tomo II, Lima, Editorial Palestra, 2001. Pg. 133.

propia, la obligación de hacerlo”³¹. En sentido semejante, otros connotados autores aluden a la ajenidad como ausencia de propiedad.

Por su parte, otro sector de la doctrina nacional, sobre la base de un criterio denominado *legal*, sostiene que “un bien es ajeno si no pertenece en propiedad al patrimonio de una personas, de acuerdo a las normas vigentes que sobre la propiedad, sus modificaciones y modos de transmisión, recogen las leyes vigentes de un país”³². La doctrina italiana más o menos reciente también considera que “la ajenidad se traduce en la ausencia del derecho de propiedad”³³; otra autorizada doctrina europea entiende a la ajenidad como falta de “pertenencia” o propiedad, indistintamente³⁴. En ese orden de ideas, coincido con estos planteamientos; pero creo adicionalmente que no están demás algunas precisiones aclaratorias; debido a que estamos en el ámbito del contrato de compraventa. Es así que, la ajenidad del bien implica que se carece del derecho de propiedad sobre el mismo; en otras palabras, no se es titular del derecho de propiedad del bien sobre el que versa el contrato de compraventa.

De otro lado, no es necesario profundizar en el concepto de patrimonio para entender el concepto de ajenidad; aunque es obvio que un bien nos resulta ajeno cuando no forma parte de nuestro patrimonio. Así; la figura de patrimonio, de manera general y común, es conceptualizado como aquel conjunto de bienes (incluyendo derechos) y deudas que tiene una persona. Sin embargo, esta idea me

³¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general...*, Óp. Cit., pg. 133.

³² CASTILLO FREYRE, Mario. *La venta de bien ajeno: 20 años después*. Lima, Editorial Caballero Bustamante, 2010. Pg. 61.

³³ MESSINEO, Francisco. *Manual del derecho Civil y Comercial* Tomo II. Buenos Aires, Editorial EJE, 1954. Pg. 60.

³⁴ DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho Civil patrimonial*, vol. III sexta edición. Madrid, Editorial Thomson-Reuters, 2007. Pg. 60.

parece bastante amplio para la presente investigación, por lo que considero que es mucho mejor entender al patrimonio como conjunto de situaciones jurídicas patrimoniales de las cuales es titular una persona, sean de ventaja o desventaja. Ahora bien; en suma, la compraventa se circunscribe, de acuerdo al derecho peruano, al ámbito de la titularidad del derecho de propiedad.

➤ **Así mismo se precede a determinar la conceptualización de la compraventa de bien ajeno**

“El contrato de bien ajeno es un acto jurídico bilateral válido e ineficaz, no produce la inmediata transferencia de propiedad por medio del cual, una persona llamada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de un bien del que no es propietario al momento de celebrarse del contrato, a favor de otra llamada comprador, quien conoce o no de la ajenidad del mismo a cambio de una contraprestación, el precio; de manera diferida, a un plazo determinado o indeterminado, hasta que suceda algún supuesto de convalidación, momento en el que adquiere todos los efectos jurídicos de una compraventa común y corriente”³⁵. Así mismo; “es un contrato de compraventa común y corriente, siendo su único elemento distintivo y que le da el carácter de interés doctrinario, el hecho de que el bien objeto de la prestación del vendedor no le pertenece en propiedad al momento de la celebración del contrato. Éste tema no tiene relevancia en todos los casos, ya que sólo la tendrá cuando estamos ante bienes ciertos, los supuestos de bienes indeterminados o fungibles no tendrán relevancia, aunque al momento de la celebración de contrato no pertenezcan en propiedad al vendedor de los mismos”³⁶. También, se afirma que

³⁵ ARIAS SCHEREIBER, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Lima, Gaceta Jurídica, 2010. Pg. 122.

³⁶ CASTILLO FREYRE, Mario. *El Bien Materia del...*, Óp. Cit., Pg. 291.

“la compraventa venta de bien ajeno puede ser definida como el contrato de atribución patrimonial (función traslativa) que tiene por objeto un derecho cuya titularidad corresponde a un sujeto distinto del vendedor y donde éste actúa en nombre propio (*agere nomine proprio*)”³⁷. En suma; 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, con la única particularidad de que el bien materia de la transferencia no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato.

➤ **El contrato de compraventa de bien ajeno en estricto es aquel que reúne los siguientes elementos**³⁸

Ambas partes son conscientes de que están celebrando un contrato de compraventa; ambas partes son conscientes de que el objeto de la prestación de dar materia de la obligación contenida en el contrato y a cargo del vendedor, es un bien que no pertenece, en el momento de la celebración del contrato, al patrimonio del vendedor ni del comprador y; ambas partes son conscientes de que están contratando en el sentido que una, el vendedor, se está obligando a transferir la propiedad de ese bien ajeno, al comprador y éste a pagar un precio como contraprestación. De la explicación de este último elemento, podemos extraer dos categorías jurídicas importantes que intervienen en la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno: el bien y el precio.

³⁷ BARCHI VELAOCHOGA, Luciano. *Nada es lo que parece: la compraventa de bien ajeno en el Código Civil y en la jurisprudencia peruana. Libro Homenaje a Fernando Vidal Ramírez*. Tomo II. Lima, Editorial IDEMSA, 2011. Pg. 283.

³⁸ CASTILLO FREYRE, Mario. *Los Contratos sobre Bienes Ajenos*. Lima, Ediciones Legales, 1990. Pg. 155.

➤ **De la definición, de los elementos y de la doctrina en general, se extraen las siguientes características**

- **Consensual.-** La celebración de un contrato de compraventa de bien ajeno se realiza con el simple consentimiento, esto es, la concurrencia concordada de declaraciones de voluntad del vendedor y el comprador, que en otras palabras es la fusión de voluntades en una sola gran voluntad, la voluntad contractual, no requiere de formalidad alguna, es decir, de requisitos adicionales. El vendedor hace la oferta de venta de un bien ajeno como propio o ajeno, dirigiéndola al comprador, quien con conocimiento o no de la ajenidad del mismo, procede a aceptarla en todos sus términos y condiciones, sin generar una contraoferta, por tanto, perfeccionándola, para su posterior remisión al vendedor oferente, quien al tomar conocimiento de la aceptación de su oferta de venta, origina el consentimiento, que a su vez produce el acuerdo de voluntades. Es decir, el contrato de compraventa de bien ajeno, pero sin perfeccionarla, dado que no transfiere el derecho de propiedad, hasta que suceda algún supuesto de convalidación en el plazo determinado o de no haberlo, al primer requerimiento.
- **Oneroso.-** El contrato de compraventa de bien ajeno implica un desprendimiento patrimonial o económico del comprador y el vendedor. El comprador debe pagar una contraprestación, el precio, por el bien a recibir o adquirir, y el vendedor debe adquirir la propiedad del bien de su verdadero propietario, sea a título oneroso o gratuito, para que una vez propietario, haga un desprendimiento patrimonial, transfiriendo o entregando el bien al comprador, o en todo caso, logre éste efecto a su costo y riesgo, mediante algún otro supuesto de convalidación, haciendo eficaz al contrato de compraventa de bien ajeno.

- **Prestación Recíproca.-** La compraventa de bien ajeno es un contrato con prestaciones recíprocas, ya que el vendedor y el comprador son titulares de derechos y obligaciones, entre sí. El vendedor se obliga a entregar o transferir la propiedad del bien al comprador, y a su vez, tiene el derecho a recibir o cobrar de éste, el precio. Por su parte, el comprador se obliga a pagar el precio al vendedor, y a su vez, tiene el derecho a recibir o adquirir de éste, el bien. Contrato con prestaciones recíprocas que se distingue de los contratos con prestaciones unilaterales, en el que uno de los sujetos de la relación obligatoria tiene el derecho y el otro, la obligación, y contratos con prestaciones autónomas, en el que los sujetos de la relación obligatoria tienen derechos y obligaciones, pero no de manera recíproca sino con respecto a un centro común de interés.
- **Típico.-** La compraventa de bien ajeno es un contrato típico ya que ésta regulado en el Código Civil, en el título correspondiente al contrato de Compraventa, específicamente del artículo 1537° al 1542° del Código Civil, complementado con los artículos 882, 923, 949, 1409 y 1532 del mismo cuerpo normativo.
- **Nominado.-** Por cuanto tiene acuñado a su favor un nombre o denominación específica.
- **Aleatorio.-** Un acto jurídico es aleatorio "cuando no se tiene la seguridad de que la prestación se produzca, es decir, los resultados son imprevisibles al momento de la celebración del acto, por tratarse de una obligación o derecho incierto". En el caso de la compraventa de bien ajeno sucede lo mismo dado que, el vendedor al momento de celebrar el contrato no tiene la certeza de lograr la entrega o tradición del bien al comprador, consecuente transferencia de propiedad, hasta que suceda algún supuesto de convalidación en el plazo determinado o de no haberlo, al primer

requerimiento, de no ocurrir ello la relación jurídica obligatoria quedará sin efecto, con el consecuente pago de la indemnización por los daños y perjuicios.

De la misma forma, el comprador tampoco tiene la certeza de lograr la adquisición de la propiedad del bien, hasta que suceda un hecho futuro e incierto, esto es, la ratificación del contrato de compraventa de bien ajeno por parte del verdadero propietario, por haberlo adquirido el vendedor o el comprador, del verdadero propietario, en este último caso por intermediación del vendedor, y por haber adquirido el comprador la propiedad del bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio, usucapión. Situación futura e incierta que doctrinariamente se llama convalidación, el mismo que no necesariamente ocurrirá, dado que el verdadero propietario, verusdominus, puede reaccionar de manera negativa, no admitiendo el desprendimiento patrimonial, o el decurso prescriptorio para que se adquiera la propiedad del bien puede ser objeto de suspensión o en el peor de los casos, interrupción.

- **Ineficaz.-** La compraventa de bien ajeno es un contrato ineficaz dado que no produce de manera inmediata la transferencia de propiedad del bien al comprador, por no tener el vendedor poder de disposición. Esta ineficacia es vigente hasta el momento que suceda algún supuesto de convalidación.
- **Prestación en bienes.-** La compraventa de bien ajeno es un contrato por medio del cual una persona, el vendedor, se obliga a transferir la propiedad de un bien, a favor del comprador. Esta transferencia se materializa mediante una prestación de dar, esto es, la entrega o tradición, física o jurídica, de bienes. Si bien es cierto que el contrato de compraventa de bien ajeno requiere en un primer momento de un hecho futuro e incierto, esto es, la convalidación, ello no implica que su objeto sea una

obligación de hacer, dado que los supuestos de convalidación sólo son necesarios como medios para conseguir el resultado final, esto es, la transferencia de propiedad. En el supuesto negado que le atribuyamos al contrato de compraventa de bien ajeno una prestación de hacer, bastaría que el vendedor logre del verdadero propietario, la ratificación del contrato de compraventa, la obligación de transferir el bien a su favor o favor del comprador, o en todo caso, mantener al comprador en una posesión cualificada para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio; sin importar la efectiva y real transferencia de propiedad; lo que no se da en la compraventa de bien ajeno que tiene como propósito final hacer del comprador un propietario exclusivo y absoluto del bien, caso contrario, indemnizar por daños y perjuicios.

- **De cambio.-** La compraventa de bien ajeno, como la compraventa común y corriente, son actos jurídicos por los que se produce el intercambio de bienes por dinero, el precio.
- **Forma libre.-** La compraventa de bien ajeno puede celebrarse bajo cualquier forma, verbal o escrita, la ley no impone una forma específica, salvo que las partes convengan una, supuesto en el cual se produce la conversión del contrato en un acto jurídico de forma necesaria, que vale como prueba de su existencia o elemento para su estructuración, en este último caso su inobservancia acarrea la nulidad.
- **Relación jurídica no consumada.-** El contrato de compraventa de bien ajeno, como propio o ajeno, sólo es posible en relaciones jurídicas vigentes, es decir, cuando la prestación de dar todavía está pendiente de cumplirse, ya sea por no haber vencido el plazo o de no haberlo, aún el comprador no hace el requerimiento correspondiente, lo que da opción al vendedor a adquirir la propiedad del bien; esto

quiere decir que no se da en aquellos supuestos en que la prestación, entrega de un bien ajeno, se cumple de manera inmediata e instantánea a la celebración del contrato, que de suceder configura el ilícito penal establecido en el artículo 197º del código penal, el mismo que prescribe "La defraudación será reprimida con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta a ciento veinte días-multa cuando: (...) 4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos".

- **Convalidable.-** La compraventa de bien ajeno es un acto jurídico que puede ser validado por un hecho posterior, ya sea mediante la ratificación del contrato por parte del verdadero propietario, por haberlo adquirido el vendedor o el comprador, del verdadero propietario, en este último caso por intermediación del vendedor, y por haber adquirido el comprador la propiedad del bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio, usucapión. Cualquiera fuera el supuesto de convalidación, el contrato ineficaz se convierte en eficaz, produciendo en adelante los efectos jurídicos deseados, esto es, la transferencia de propiedad a favor del comprador.
- **Justo título.-** Si bien es cierto que el contrato de compraventa de bien ajeno no transfiere de inmediato la propiedad de la cosa al comprador, por no ser propietario el vendedor, se convierte en un título para adquirir la propiedad por efectos de la prescripción adquisitiva de dominio corta, extraordinaria o quinquenal, siempre y cuando concurra con ella la buena fe.

2.2.3. Variable dependiente: La acción de rescisión y la afectación a la seguridad jurídica

2.2.3.1. Categorías de la ineficacia estructural o invalidez (nulidad y anulabilidad del contrato)

La ineficacia estructural es aquella que se presenta al momento mismo de la celebración del acto jurídico (contrato), es decir, se trata de un acto jurídico afectado por una causal de ineficacia desde el momento mismo de su celebración o formación. La misma se fundamenta exclusivamente en el principio de legalidad, pues todas las causales de invalidez vienen siempre establecidas por ley, no pueden ser consecuencia del pacto entre las partes. En ese orden de ideas, esta categoría se caracteriza por los siguientes: la coetaneidad al momento de la formación del acto jurídico, tiene un defecto en su estructura desde el momento mismo de su formación o celebración, y se fundamenta en el principio de legalidad.

➤ Nulidad del contrato

Con respecto a la terminología (conceptos) de la nulidad contractual, existen diferentes criterios doctrinarios, a continuación la opinión de algunos de ellos: “Un acto jurídico es válido en cuanto reúne todos los requisitos esenciales, sin los cuales no puede producir efectos ante el derecho; por el contrario, el acto jurídico será inválido si no cuenta con tales exigencias necesarias y, por lo tanto, no se producirán los efectos jurídicos”³⁹. Así mismo, refieren que “la nulidad es la situación particular del contrato en cuya virtud éste carece de algún elemento constitutivo; el contrato nulo está desprovisto de todo efecto jurídico, es esta la consecuencia de orden jurídico de la nulidad, ninguna de las partes adquiere derechos ni asume

³⁹ ROMERO MONTES, Francisco Javier. *Acto Jurídico*. Lima, Editorial GRILEY, 2013. Pg. 444.

obligaciones en dependencia de un contrato que sea nulo”⁴⁰. Por otro lado, refieren que “el acto nulo es aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito o el contenido es ilícito, atentando contra principios del orden público, buenas costumbres y normas imperativas”⁴¹. En suma, un contrato nulo es una sanción que la ley impone a quien realiza un acto jurídico, sin cumplir con alguno o algunos de los requisitos de validez, y consiste en privar a éste de los efectos que se hubieran producido.

La nulidad del contrato reúne las siguientes características⁴²: la legitimidad para ejercer la acción, no es solamente de la parte cuya declaración de voluntad presente uno de los defectos indicados, sino también la contraparte y así mismo todo tercero extraño al contrato con tal que esté interesado en hacer valer la nulidad y salvo que la ley disponga de otro modo. Obra de derecho; es decir, actúa sin necesidad de ser declarada y el interesado no tiene la carga de una iniciativa para hacerla pronunciar; y es siempre de declaración de certeza (negativa) para todos los posibles efectos futuros, aunque falte un interés actual del sujeto. Y la eventual declaración de certeza judicial tiene efecto retroactivo y, por consiguiente, remonta al momento de la conclusión del contrato, aboliendo todo efecto intermedio, aunque se haya constituido provisoriamente.

Asimismo, se alega otras características⁴³: no se requiere pronunciamiento judicial que declare que el acto es nulo; pero si hubiera disputa entre las partes acerca de si

⁴⁰ MESSINEO, Francisco. *Doctrina General del Contrato*. Lima, Primera Edición, ARA EDITORES, 2007. Pg. 655.

⁴¹ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Nulidad del Acto Jurídico*. Lima, Editorial GRIJLEY, 2002. Pg. 83.

⁴² MESSINEO, Francisco, *Óp. Cit.*, Pg. 662 y ss.

⁴³ LEÓN BARANDIARAN, José. *Acto Jurídico*, tercera edición. Lima, Editores GACETA JURÍDICA, 1999. Pg. 295 y ss.

el acto es o no nulo, corresponderá al Juez resolver sobre el particular, no pronunciando su nulidad, pero si reconociéndola o constatándola. Las partes pueden considerar el acto y, por lo tanto, pueden no tener interés en solicitar la declaración judicial de nulidad; igualmente se pronunciará de oficio cuando sea manifiesto. La nulidad puede ser solicitada por toda persona sobre cuya situación tenga alguna inferencia el acto; así, el acreedor frente al acto simulado de su deudor, el hijo en el matrimonio celebrado por su padre sin guardar la forma necesaria, y puede ser alegado por terceros; sin embargo, existen actos nulos que puede ser solicitada por determinado sujeto.

Y, el acto nulo no es confirmable, en efecto, la confirmación tiene por objeto hacer desaparecer el vicio que afecta a un acto; lo que supone que éste puede producir efectos; ello no tiene lugar en un acto nulo, a sea que ante la ley es inexistente. En suma la nulidad de un contrato se caracteriza por ser: de naturaleza declarativa de la sentencia judicial; esto debido a que el Juez se limita a reconocer la existencia del vicio, y a declararla retroactivamente. Es absolutismo de la legitimidad para obrar; esto significa que la alegación de la nulidad puede ser demandada por cualquier persona pero con legítimo interés; asimismo es declarado de oficio por el Juez, esto a fines de emitir una sentencia de fondo. Es de carácter insaneabilidad; significa quien dio lugar a la nulidad se encuentra imposibilitado para subsanar el vicio, ya sea mediante una declaración expresa y posterior o mediante la ejecución del contrato; del mismo modo prescribe a los 10 años.

Legislativamente el artículo 219° del Código Civil, enumera todas las causales de nulidad radical y absoluta del acto jurídico: 1.- cuando falta la manifestación de voluntad del agente, 2.- cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358°, 3.- cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable, 4.- cuando su fin sea ilícito, 5.- cuando adolezca de simulación absoluta, 6.- cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad, 7.- cuando la ley lo declara nulo, y 8.- en el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa. Es así que las causales de nulidad se refieren a una valoración negativa del contenido del reglamento negocial, tal y como se ubica en relación con lo previsto en la ley o a las normas imperativas; por tanto, se reafirma lo dicho en cuanto la nulidad importa la existencia de un vicio que aparece en la celebración del acto y no la de un vicio que acontece con posterioridad a esta.

- ***Falta de manifestación de voluntad del agente (verdadero propietario) en la venta de bien ajeno.***- ésta causal de manera general, ha sido explicado de la siguiente manera: “comprende la falta de declaración material de voluntad, la falta del sujeto; como cuando se hace una declaración por un sujeto inexistente, las declaraciones hechas en broma, por razones académicas, o en escena; falta de consentimiento en los actos bilaterales”⁴⁴. Es así que supone, en principio, no la nulidad del acto sino la inexistencia del mismo, pues sin aquello resulta imposible que se forme el supuesto de hecho; a modo de ejemplo se tiene la firma del sujeto ha sido falsificado. En

⁴⁴ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico, segunda edición*. Lima, Editorial IDEMSA, 2001. Pg. 696.

ese sentido y de manera específica al tema de investigación; se precisa que, el propietario no participa en la compraventa de bien ajeno, en consecuencia su declaración de voluntad no forma parte de la estructura de este negocio. Al no ser el verdadero dueño agente celebrante del contrato en cuestión, mal se hace en sostener que la ausencia de su declaración puede derivar en la nulidad de dicho contrato.

Sobre el particular, se afirma lo siguiente: “Pudiera resultar tentador afirmar que en la venta de cosa ajena falta el consentimiento del propietario de lo vendido, viendo ciertas semejanzas entre este supuesto y el de los negocios celebrados por el *falsus procurator* que en nuestra jurisprudencia más constante ha resuelto precisamente por esa vía, considerando el contrato nulo o inexistente por falta de consentimiento de la persona por quien se contrata”⁴⁵. En realidad, es fácil percatarse que no tiene ningún asidero entender como nula a la venta de bien ajeno por falta de manifestación de voluntad del dueño genuino. Por otro lado igualmente es necesario tener en cuenta, la doctrina dominante en nuestro medio que ha comentado o analizado el inciso 1 del artículo 219º del Código Civil, que señala lo siguiente: “si se dice que tal o cual acto jurídico es nulo por falta de manifestación de voluntad, pues se hace referencia a la manifestación de una de las partes que supuestamente ha participado en la celebración del acto, en ningún caso a la manifestación de terceros”⁴⁶; desde mi punto de

⁴⁵ FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO, María del Carmen y Álvarez OSSORIO. *Compraventa de cosa ajena*, Barcelona, Editorial Bosch, 1994. Pg. 183.

⁴⁶ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *El acto jurídico octava edición*, Gaceta Jurídica, Lima, 2011. Pg. 491. Y, ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *El acto jurídico negocial tercera edición*. Lima, Editorial RODHAS, 2012. Pg. 491.

vista es un argumento inaceptable, porque si así fuese, todo acto o negocio jurídico sería nulo para los terceros, ya que justamente por no participar siempre estaría ausente su manifestación de voluntad.

Asimismo, al respecto se ha precisado lo siguiente: “y en lo que se refiere a quienes efectivamente fueron parte en el contrato, esto es, el vendedor *non dominus* y el comprador: ¿podría el desconocimiento de la ajenidad de la ajenidad llegar a ser causa de exclusión (inexistencia) del consentimiento? Sobre esta cuestión cabe afirmar que el desconocimiento es tratado en Derecho como el error y el error es vicio, y no causa de inexistencia, del consentimiento. Y en esas líneas, habrá que analizar en su momento la relevancia que, en orden a la ineficacia del contrato de compraventa, pueda tener ese concreto error padecido”⁴⁷. De lo expuesto concluyo, que la nulidad por falta de declaración de voluntad se configura cuando falta la declaración de un agente que debió participar en el negocio; pero como en la venta de bien ajeno, justamente para ser tal, no debe participar el verdadero dueño, la ausencia de su declaración no ocasiona vicio alguno al contrato.

- ***Objeto física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable en la venta de bien ajeno.***- con respecto al objeto propiamente dicho, existen diferentes criterios doctrinarios, a continuación las posturas más relevantes: “están referidas a la prestación y al objeto de la prestación; los bienes, los derechos, los servicios y las abstenciones; la posibilidad está referida a que

⁴⁷ FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO, María del Carmen y Álvarez OSSORIO. Óp. Cit., Pg. 185.

el objeto debe existir en el momento en que se perfecciona el acto jurídico o debe ser posible de existir y que además tal objeto debe estar dentro de las posibilidades físicas e intelectuales del ser humano”⁴⁸. Por otro lado; “el objeto del acto jurídico debe entenderse como la prestación debida; sin embargo el mismo no constituye un elemento o componente del acto jurídico, sino únicamente un presupuesto, antecedente o término de referencia, debe recurrir con el resto de elementos y requisitos para que el acto jurídico sea plenamente válido y eficaz”⁴⁹. En complemento; el objeto es el conjunto de preceptos o reglas que la parte o las partes declaran hacer suyas con miras a conseguir un resultado práctico aceptado por el ordenamiento jurídico; es necesario que cumpla ciertos requisitos: la posibilidad (física o jurídica) la ilicitud y la determinabilidad.

Ahora bien, con respecto a la imposibilidad jurídica del objeto con relación a la venta de bien ajeno, igualmente existen posiciones doctrinarios; en ese orden de ideas, una doctrina española⁵⁰ refiere, que cuando se habla de imposibilidad jurídica, se hace referencia a la idea según la cual la venta de bien ajeno es nula porque nadie puede transferir la propiedad de un bien que no le pertenece. Pues ésta idea ha sido recogida por nuestra máxima instancia judicial en más de una sentencia casatoria, la misma que es materia de análisis en el capítulo de los resultados. Por otro lado se hace referencia al siguiente argumento importante, “para el Código Civil la capacidad de

⁴⁸ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal, *Óp. Cit.*, Pg. 697.

⁴⁹ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo, *Óp. Cit.*, Pg. 109 y ss.

⁵⁰ FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO, María del Carmen y Álvarez OSSORIO. *Óp. Cit.*, Pg. 219 y 220.

disposición o la legitimidad para disponer no constituyen un presupuesto de los contratos con función traslativa, lo que en otros palabras significa que la falta de capacidad de disposición o de la legitimidad para disponer del vendedor no ocasiona la nulidad del contrato de compraventa de bien ajeno. Así, la compraventa celebrada por quién no es titular es *válida* en nuestro ordenamiento”⁵¹. De lo expuesto opino; que al ser permitido la compraventa de bien ajeno por el Código Civil en el artículo 1539° de manera implícita, y en el inciso 2 del artículo 1409° de modo explícito; es inviable postular su nulidad.

- ***causal fin ilícito en la venta de bien ajeno.***- existen diferentes criterios doctrinarios, a continuación algunos de ellos: “dicha causal se deberá entender, como aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo, sea ilícita, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres”⁵². Por otro lado, el artículo 140° inciso 3 del C.C, exige para la validez del acto jurídico, entre otros, que la finalidad del acto sea lícito; cuando ese presupuesto no se cumple, viene la sanción establecida por el inciso 4 del artículo 219° que establece que el acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito. Por consiguiente; el fin es ilícito, cuando resulta contraria a las normas imperativas o a las buenas costumbres, como por ejemplo hacerse pasar como propietario de un bien y enajenarlo a otro, contratar personal para delinquir, etc.

⁵¹ BARCHI VELAOCHOA, Luciano. Óp. Cit., Pg. 284.

⁵² TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Óp. Cit., Pg. 117.

Seguidamente; argumentos del fin ilícito en relación con la venta de bien ajeno, “(...) utilizar el argumento del fin ilícito en clave de función económico-individual ilícita o causa concreta ilícita y sucesivamente además ello permite un control jurisdiccional a los fines de los contratos. Asimismo, la nulidad por un fin ilícito implica la necesidad de ingresar en la causa del negocio jurídico, esto es, en el contexto, las circunstancias y las presuposiciones de los contratantes, y que constituye la razón de ser del acuerdo; es decir se trata de apreciar el propósito específico, singular que se pretende lograr a través del negocio, más allá de las formas utilizadas o de los propósitos expresamente declarados”⁵³.

➤ El contrato viciado o anulable

El acto anulable “produce precariamente sus efectos jurídicos, pero puede ser reducido a la nulidad por un hecho sucesivo (que normalmente será el pronunciamiento judicial precedido de la demanda del legitimado)”⁵⁴. Asimismo, “la anulabilidad es un tipo de ineficacia que se llama relativa y se caracteriza porque el negocio produce sus efectos desde el momento de su perfección, como cualquier otro negocio normal o regular. Pero esos efectos son claudicantes, es decir, que la eficacia negocial se destruye por el ejercicio de la acción de anulabilidad o bien se hace definitiva por la confirmación del mismo negocio (que la sana del vicio del que adoleciere) o la caducidad de aquella acción (no se ejercita en el plazo legal)”⁵⁵.

⁵³ MORALES HERVIAS, Rómulo. “*El fin ilícito como la función económica-individual ilícita o la causa concreta ilícita en los contratos*”. Lima, Dialogo con la Jurisprudencia N° 183, 2013. Pg. 108.

⁵⁴ MORALES HERVIAS, Rómulo. *Estudios sobre Teoría General del Contrato*, primera edición. Lima, Editorial GRIJLEY, 2006. Pg. 524.

⁵⁵ DIEZ PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN. *Sistema del Derecho Civil*, Madrid, Editorial RIGOMA, 2002. Pg. 553.

También; “es anulable el acto jurídico cuando el mismo se encuentra afectado por un vicio en su conformación o celebración, no le faltan ni los elementos ni presupuestos en su estructura, es decir, estando todos ellos existe un vicio en los mismos”⁵⁶. Por consiguiente; el contrato anulable es aquel contrato carente de las condiciones de libertad y de conocimiento a fin de lograr consolidar la prohibición del abuso de una situación de disminución de la voluntad en los casos de incapacidad natural relativa, de incapacidad de obrar relativa, de error, de dolo, de violencia moral o intimidación y de otra causal establecida taxativamente por la ley según el Código Civil.

La anulabilidad se caracteriza por lo siguiente: se trata de un defecto menor; es decir no es radical, asimismo se sustenta en la protección del interés individual, sirve para salvaguardar fundamentalmente el libre ejercicio de la autonomía privada, a diferencia del instituto de la nulidad que sirve para hacer respetar los límites impuestos por la ley a la autonomía privada. La legitimidad la ostenta únicamente quien se ve perjudicada con el vicio y no cualquier persona, no puede ser declarada de oficio por el Juez, pueden ser convalidados, esto es, sus efectos se mantienen si son confirmados; la sentencia que declara la anulabilidad no es retroactiva sino que el contrato únicamente deja de producir efectos jurídicos. La sentencia que declara la anulabilidad no es declarativa, sino constitutiva, en tanto la anulabilidad no opera ipso iure o de pleno derecho, a diferencia de la nulidad que puede ser deducida (nulidad virtual), la causal de anulabilidad siempre debe ser expresa o textual, prescribe a los dos años.

⁵⁶ CASTILLO LUNA, L.M. “*Supuesto de violación de facultades en la falta de legitimidad representativa es un supuesto idéntico al conflicto de intereses en el acto que el representante concluya consigo mismo*”. Cusco, 2016. pg. 32.

2.2.3.2. Categorías de la ineficacia funcional (rescisión y resolución del contrato)

En los supuestos de ineficacia funcional, por regla general el defecto se presenta con posterioridad a la celebración o formación del acto jurídico; por lo que presenta las siguientes características: Supone la existencia de un acto jurídico perfectamente estructurado y que sobre viene un defecto ajeno a su estructura, el defecto se presenta por regla general luego de la formación del acto jurídico, y algunos supuestos de ineficacia pueden ser por acuerdo de las partes.

➤ Rescisión del contrato

Con respecto a la conceptualización de rescisión contractual, existen diferentes criterios doctrinarios, a continuación la opinión de algunos de ellos: “La rescisión es un modo de extinción de los contratos, por el cual éstos quedan sin efecto para el futuro (ex nunc, expresión latina que significa “*desde ahora*”, “*de hoy en más*”, “*de hoy en adelante*”), en razón de un acuerdo de las partes o de la voluntad de una sola de ellas, autorizada por la ley o la convención”⁵⁷. Asimismo, La rescisión se constituye en una forma de extinción del contrato debido a que al momento de su celebración se había incumplido con uno de los requisitos esenciales⁵⁸. En suma; la rescisión es un acto jurídico unilateral que deja sin efecto aquel por causal existente al momento de su celebración; el acto rescindible no está afectado en su origen por una causal que determine su invalidez por nulo o anulable, pero si por una causal que pueda dar lugar a su disolución.

⁵⁷ LAVALLE ZAGO, Eduardo. Óp. Cit., Pg. 203.

⁵⁸ CUSI ARREDONDO, Andrés Eduardo. “*Diferencias entre la Rescisión y Resolución*”. <http://andrescusi.blogspot.pe/2015/08/diferencias-entre-la-rescision-y-la.html>. 23.08.2015

Según la doctrina se pueden citar tres clases de rescisión⁵⁹: la bilateral, la unilateral prevista y la legal; el primero, constituye la forma más típica, y alrededor de la cual se elaboran las otras dos; la segunda, las partes han incluido en el contrato una cláusula que autoriza a cualquiera de ellas a dejar sin efecto el contrato, cuando la ley así lo permite en forma expresa. Y por último se tiene la legal; cuando es la ley la que autoriza a una o ambas partes a rescindir el contrato. De lo cual surgen algunas *características*; no es un supuesto de invalidez en estricto, sino de ineficacia, sus efectos son provisoriamente válidos, pero sujetos a la declaración judicial de ineficacia por rescisión contractual, la declaración judicial de ineficacia sólo procede por causales existentes al momento de la celebración del contrato, opera por mandato de la ley, la cual establece las causales, la pretensión de es principal, y no está sujeta a ninguna condición y no es subsidiaria, es un remedio contractual únicamente prescrito para los contratos.

Los únicos *casos de rescisión regulados en el Código Civil* son: la rescisión por lesión, la rescisión por compraventa de bien ajeno y la rescisión en la compraventa por extensión y cabida. Veamos cada uno de ellos:

- **La rescisión por lesión** se efectúa cuando en el momento de celebrarse el contrato existe una excesiva desproporción entre las prestaciones, de más de las dos quintas partes, siempre que dicha desproporción resulte del aprovechamiento por uno de los contratantes, frente a la necesidad apremiante del otro. Artículo 1447°; “La acción rescisoria por lesión sólo puede ejercitarse cuando la desproporción entre las prestaciones al momento de celebrarse el contrato es mayor de las dos quintas partes y siempre que

⁵⁹ LAVALLE ZAGO, Eduardo, Óp. Cit., Pg. 205 y ss.

tal desproporción resulte del aprovechamiento por uno de los contratantes de la necesidad apremiante del otro”. Procede también en los contratos aleatorios, cuando se produzca la desproporción por causas extrañas al riesgo propio de ellos; conforme al artículo 1448º, “en el caso del artículo 1447º, si la desproporción fuera igual o superior a las dos terceras partes, se presume el aprovechamiento por el lesionante de la necesidad apremiante del lesionado”.

- **La rescisión contractual por compraventa de bien ajeno**, previsto en los artículos 1539º y 1541º del Código Sustantivo; artículo 1539º establece “la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda”. Artículo 1541º “en los casos de rescisión a que se refieren los artículos 1539º y 1540º, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido, y pagar la indemnización de daños y perjuicios sufridos. Debe reembolsar igualmente los gastos, intereses y tributos del contrato efectivamente pagados por el comprador y todas las mejoras introducidas por éste”.

En ese sentido, la rescisión operará en los supuestos en los que el comprador desconozca la ajenidad del bien objeto de la prestación del vendedor, pudiendo interponer la correspondiente pretensión procesal al conocer de dicha circunstancia y hasta que el vendedor adquiriera el bien de parte de su titular; asimismo, las consecuencias previstas incluyen tanto la indemnización por los daños causados, gastos, intereses, tributos pagados por el comprador. Finalmente, el artículo 1540º precisa que, en caso el bien sea parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre

la rescisión y la reducción del precio pagado en forma proporcional a la parte del bien que sea ajena: Artículo 1540°; en el caso del artículo 1539°, “si el bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio”.

- **Rescisión de la compraventa sobre medida:** artículo 1575° “si el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su rescisión”. Aquí, la rescisión opera en virtud de la diferencia de más del 10% de la extensión o cabida señalada en el contrato y la extensión o cabida que realmente tiene el bien existe una diferencia. La acción únicamente puede ser deducida por el comprador.

➤ **Resolución del contrato**

“La resolución presupone un acto por el cual el contrato queda sin efecto debido a la concurrencia de circunstancias sobrevinientes; la relación contractual nace químicamente pura, y es sólo después que se presentan acontecimientos que determinan la pérdida de su eficacia”⁶⁰. De otro lado, “la resolución deja sin efecto, judicial o extrajudicialmente, un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración que impide que cumpla su finalidad económica”⁶¹. Por consiguiente, la resolución contractual es el remedio que el ordenamiento jurídico otorga para oponerse a la continuidad del vínculo contractual por eventos sobrevivientes que alteran el nexo de correspectividad entre las prestaciones generadas de un contrato con prestaciones correspectivas.

⁶⁰ Ibíd. Pg. 206.

⁶¹ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. “Rescisión y resolución”
<http://www.etorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>. 10-2015.

La figura misma que se caracteriza por los siguientes⁶²: se da por situaciones que surgen con posterioridad a su celebración, puede ser declarada tanto judicial o extrajudicial, las causales están establecidas de manera convencional; es decir por la partes o legalmente. Asimismo, la resolución del contrato se establece ya sea por el incumplimiento o retardo en la ejecución de las prestaciones, lo que permite la posibilidad de una indemnización siempre y cuando pueda ser demostrable. En este caso es imprescindible la comunicación escrita a la otra parte, en la que se informa la intención de ejecutar la cláusula resolutoria.

El Código Civil regula dos tipos de resolución contractual: *La resolución judicial*, que extingue el contrato con una sentencia constitutiva y la resolución de derecho, que extingue el contrato automáticamente al verificarse los presupuestos establecidos por el legislador en la cláusula resolutoria expresa y en la intimación para cumplir. Cuando la parte incumple cuestiona judicial o arbitralmente el ejercicio del derecho de resolución, el juez siempre podrá verificar los presupuestos legales de la resolución, pero en este caso la sentencia tendrá naturaleza meramente declarativa. Y la *resolución por incumplimiento de uno de las partes contratantes*, debido al comportamiento culposos de uno de los contratantes en perjuicio de su contraparte.

2.2.3.3. Seguridad Jurídica

La noción de seguridad jurídica, encuentra su punto de apoyo en principios generales de derecho de validez absoluta en cuanto a tiempo y lugar, subyace de tras de ella la idea de justicia, libertad, igualdad, y demás derechos inherentes a la

⁶² DÁVILA, Wendy. <http://resultadolegal.com/rescision-y-resolucion-de-contrato-peru/>.

persona humana⁶³. Según la definición dada por Cabanellas en su Diccionario de derecho usual, la seguridad jurídica consiste en, “la estabilidad de las instituciones y la vigencia autentica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz ante desconocimientos o transgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por encargarse el Estado de Derecho”⁶⁴. Por su parte, Fernández Vázquez, en su Diccionario de Derecho Público, define a la seguridad jurídica como, “el conjunto de condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Añadiendo que, constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios.

A su vez la seguridad delimita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos; como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en el Estado de Derecho, porque en el régimen autocrático y totalitario las personas están siempre sometidas a las arbitrariedades de quienes detentan el poder. Puede decirse que todo el derecho y los mecanismos que la ley organiza para su aplicación convergen hacia el objetivo común de suministrar seguridad jurídica a todos los habitantes de un país”⁶⁵. En suma, de acuerdo a lo citado en los párrafos anteriores la seguridad jurídica es entendida, como un principio jurídico general, consustancial a todo Estado de Derecho, en virtud del cual el Estado como órgano rector de una

⁶³DE POMAR SHIROTA, Juan Miguel. “Seguridad Jurídica y Régimen Constitucional”. http://www.ipdt.org/editor/docs/08_Rev23_JMDPS.pdf. 08.1992.

⁶⁴ CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Tomo VI, Decimocuarta Edición. Buenos Aires, Editorial Heliasta. 1979. Pg. 67.

⁶⁵ FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio. *Diccionario de Derecho Público*. Buenos Aires, Editorial Astrea. 1981. Pg. 698.

sociedad, debe necesariamente asegurar ciertas condiciones mínimas a sus súbditos a modo de garantías, en cuanto al ámbito administrativo, judicial, legislativo y en general, en todos aquellos ámbitos en los cuales intervengan investido de la soberanía estatal.

2.3. Definiciones de términos

a) Contrato.- Desde el punto de vista estructural y por consiguiente jurídico, el término “contrato” es entendido en los siguientes significados: se habla de contrato normativo, para indicar un contrato que tendría la función de establecer normas jurídicas. Los profanos llaman contrato al documento (esto es a la escritura), en el que de ordinario se consagra el conjunto de las cláusulas contractuales, por esto los profanos suelen creer que no hay contrato cuando no ha habido escritura. El significado más saliente y que la ley tiene presente en la disciplina del contrato, es el del acto humano, esto es el negocio jurídico; considerado bajo este aspecto, el contrato constituye la figura más importante y frecuente del negocio jurídico bilateral⁶⁶. Por otro lado, para el jurista Max Arias Schreiber Pezet; citado por⁶⁷, “el contrato es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico; su finalidad consiste en crear, modificar, regular o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia”.

b) Contrato de compraventa.- según el Diccionario de Guillermo Cabanellas, señala lo siguiente: “habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un

⁶⁶ MESSINEO, Francisco. Óp. Cit., Pg. 67.

⁶⁷ LAVALLE ZAGO, Eduardo. Óp. Cit., Pg. 21.

precio cierto en dinero. Compra, por tanto, es la adquisición de una cosa por precio; venta, es la enajenación de una cosa por precio”. Asimismo, la compraventa es definido en el siguiente termino: “es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes, por el cual un sujeto llamado vendedor, se obliga a transferir un derecho a otro sujeto que se denomina comprador, la propiedad de una cosa corporal o incorporal (herencia, créditos, derechos, acciones) mediante un precio en dinero”⁶⁸.

- c) **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”⁶⁹.
- d) **Eficacia.-** De acuerdo al significado que le otorga el Diccionario de la Real Academia Española: significa; capacidad de lograr el efecto que se desea o se espera.
- e) **Ineficacia.-** “es todo supuesto en el cual el acto jurídico o el contrato celebrado por las partes no llega a producir ninguno de los efectos jurídicos buscados, o habiendo producido todos sus efectos jurídicos inicialmente, desaparecen los mismos por una causa o evento posterior a su celebración”⁷⁰. Asimismo, “el acto es ineficaz cuando no produce los efectos que le son propios, es decir, los que se deducen de su contenido o de las normas supletorias que lo regulan; ello no impide que el acto ineficaz produzca otros efectos dispuestos por la ley, aunque no sean deseados por

⁶⁸ SHIPPRITT ESCALA, Ricardo L. “Seminario: eficiencia en la gestión de compras”, <http://www.biamericas.com/presentaciones/2011/eficienciaEnLaGestionDeCompras/el-contrato-de-compraventa.pdf>, 18/11/2011.

⁶⁹ MOSQUEIRA MEDINA, Edgardo. “La Venta de Bien Ajeno en el Código Civil peruano”, <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/index/search/search>.

⁷⁰ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Óp. Cit., Pg. 27.

las partes, por ejemplo, la obligación de pagar los daños derivados del incumplimiento de un contrato”⁷¹.

- f) **Nulidad.-** La nulidad, sea absoluta o relativa, “es una sanción de invalidez prescrita por la ley, por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de defectos o vicios en el momento de su celebración; esto significa que la nulidad solamente se produce por una causa originaria, congénita u orgánica consustancial al acto, como es la violación de una norma imperativa, la falta de un requisito de validez, la existencia de vicios de la voluntad”⁷².
- g) **Rescisión.-** Es la ineficacia sobrevenida de un negocio jurídico, al cual no le falta ninguno de sus elementos esenciales ni hay vicio en ellos, como tampoco adolece de ausencia de alguno de los presupuestos que su tipo negocial requiere. La rescisión se constituye en una forma de extinción del contrato debido a que al momento de su celebración se había incumplido con uno de los requisitos esenciales.⁷³
- h) **Seguridad Jurídica.-** “es una suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativas, irretroactividad de lo no favorable e interdicción de la arbitrariedad; asimismo, comprende la legalidad como expresión principal y cualificante, pero no única; y mucho menos es una simple secuela de ésta. Seguridad jurídica es un término idóneo para comprender cualquier fórmula dirigida a contrarrestar todo tipo de peligro para la confianza de los ciudadanos en el Derecho, sea cual fuere la naturaleza del riesgo y de la incidencia subjetiva inherente a él, bien se trate de certeza estable en el conocimiento de la norma, de fe en el correcto funcionamiento

⁷¹ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico*, Óp. Cit., Pg. 661.

⁷² *Ibíd.* Pg. 681.

⁷³ CUSI ARREDONDO, Andrés Eduardo. *Óp. Cit.*

de las instituciones, o de conciencia del propio valor en la comunidad jurídicamente ordenada”⁷⁴.

⁷⁴ ZAVALA EGAS, Jorge. “*Teoría de la Seguridad Jurídica*”.
http://www.usfq.edu.ec/publicaciones/iurisDictio/archivo_de_contenidos/Documents/IurisDictio_14/iurisdictio_014_013.pdf.

CAPÍTULO III

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Resultados Doctrinarios.- En la doctrina, el contrato de compraventa de bien ajeno fue desarrollado por grandes y destacados juristas, entre ellos se tiene a Mario Castillo Freyre y Manuel de la Puente y Lavalle, con posturas diferenciadas en determinados casos; a continuación se aprecia las opiniones vertidas por los juristas mencionados y entre otros. “La venta de bien ajeno, en estricto, es aquel contrato de compraventa celebrado entre un vendedor que no es propietario del bien que vende y un comprador común y corriente; surgiendo de este contrato, como en cualquier compraventa, la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien al comprador y la obligación del comprador de pagar su precio en dinero o signo que lo represente”⁷⁵. Asimismo, “si el comprador ignora que el bien no pertenece al vendedor en dicho momento, no puede conocer que el vendedor no se está obligando a transferirle la propiedad del bien, que es la finalidad del contrato de compraventa, sino únicamente se está obligando a obtener el asentimiento del verdadero dueño, o sea algo que no depende de su voluntad, por lo cual la posibilidad del comprador de obtener la propiedad del bien es bastante más remota”⁷⁶.

Por otro lado, “el artículo 1539°, sí trata el caso de la venta de bien ajeno en la medida que se refiere expresamente a dicho contrato y establece sus consecuencias. En tal sentido es importante tomar en cuenta que la obligación del vendedor de bien ajeno será la de "transmitir la propiedad del bien" y no la de "obtener que otro adquiera". El

⁷⁵ CASTILLO FRYRE, Mario. *Estudio sobre el Contrato de...*, Óp. Cit., Pg. 211.

⁷⁶ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *Exposición de Motivos y Comentarios, Compraventa*. Lima, Editorial ESTUDIUM, 1985. Pg. 210.

vendedor deberá transmitir el bien al comprador y dicha transmisión deberá ser verificada por el propio vendedor, es decir deberá personalmente realizar la adquisición derivativa del derecho de propiedad en favor del comprador: la propiedad deberá salir de él (y no de un tercero) e ingresar en el comprador"⁷⁷.

3.2. Resultados Normativos

3.2.1. Derecho Interno

En la legislación nacional, las figuras normativas de la presente investigación se encuentran reguladas de manera general en la Constitución Política y específicamente en el Código Civil, tal como se muestran a continuación:

Normas del contrato de compraventa de bien ajeno, de la nulidad y rescisión contractual

- **Constitución Política del Perú:** Inciso 16 del artículo 2º, *toda persona tiene derecho*: “a la propiedad y a la herencia”; definiendo a la propiedad como aquel derecho sobre las cosas que consiste en usarlas y disfrutarlas es decir; percibir sus frutos, disponer de ellas. Artículo 70º, “el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual

⁷⁷ MOSQUERA MEDINA, Edgardo. “La venta de bien ajeno en el Código Civil peruano”. Lima, Editorial THEMIS, Revista de Derecho, 1987. Pg. 78.

perjuicio. Hay acción ante el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

- **Código Civil:** Detalladamente, se encuentra estipulado en el libro VII sobre Fuentes de Obligación; sección primera: Contratos en General; título XI: Promesa de la obligación o del hecho de un tercero. Artículo 1470º; *definición*, “se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente”. Artículo 1471º; *carácter sustituto de la indemnización*, “en cualquiera de los casos del artículo 1470º, la indemnización a cargo del promitente tiene el carácter de prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero”. Y el artículo 1472º; *pacto de indemnización*, “puede pactarse anticipadamente el monto de la indemnización”.

Seguidamente, se encuentra en la sección segunda: Contratos Nominados; título I: Compraventa; capítulo primero: Disposiciones Generales. Artículo 1529º; *definición*, “por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”. Artículo 1530º; *gastos de entrega y transporte*, “los gastos de entrega son de cargo del vendedor y los gastos de transporte a un lugar diferente del de cumplimiento son de cargo del comprador, salvo pacto distinto”. Artículo 1531º; *normas para la calificación del contrato*, “si el precio de una transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé. Si no consta la intención de

las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa, si es menor”.

Ahora; concerniente al bien materia de la venta, consignado en el Capítulo Segundo: Artículo 1537º; *promesa de venta de bien ajeno*, “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”. Asimismo el artículo 1539º; establece, “la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiera el bien, antes de la citación con la demanda”. Artículo 1540º; *compraventa de bien parcialmente ajeno*, “en el caso del artículo 1539º, si el bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio”. Artículo 1541º; *efectos de la rescisión*, “en los casos de rescisión a que se refieren los artículos 1539º y 1540º, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido, y pagar la indemnización de daños y perjuicios sufridos. Debe rembolsar igualmente los gastos, intereses y tributos del contrato efectivamente pagados por el comprador y todas las mejoras introducidas por éste”. Asimismo, es complementado con los siguiente artículo 882º, 923º, 949º, 1409º y 1532º del mismo cuerpo normativo.

El artículo 219º, enumera todas las causales de nulidad absoluta del acto jurídico: 1.- cuando falta la manifestación de voluntad del agente, 2.- cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358º, 3.- cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable, 4.- cuando su fin sea ilícito, 5.- cuando adolezca de simulación absoluta, 6.- cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad, 7.- cuando la ley lo declara nulo, y 8.- en el

caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa. Y el artículo 1370º; *establece la rescisión contractual*, “la rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo”.

3.2.2. Derecho Comparado

A lo largo de la historia legislativa tanto a nivel nacional como internacional, el contrato de compraventa y específicamente la compraventa de bien ajeno ha merecido un trato especial, esto es desde el antiguo derecho romano hasta la actualidad; razón por la cual, a continuación se mencionan detalladamente los artículos que estipulan dicha figura en los diferentes sistemas jurídicos como son: el europeo, sud y centro américa.

- **La compraventa de bien ajeno en el Código Civil italiano**

El contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra estipulado en el siguiente artículo: El artículo 1479º; establece que, “el comprador que desconocía de la ajenidad del bien puede *solicitar la resolución del contrato* una vez llegue a tener conocimiento de dicha circunstancia”.

- **La compraventa de bien ajeno en el Código Civil boliviano**

El contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra estipulado en los siguientes artículos: En cuanto a la venta de cosa ajena, el artículo 595º, se inclina por su validez al señalar que “cuando se vende una cosa ajena el vendedor queda obligado a procurar la adquisición de dicha cosa en favor del comprador, pasando. El comprador a ser propietario en el momento en que el vendedor adquiriera la cosa del titular”. En cuanto a los efectos el artículo 596º dispone que “si el comprador al tiempo de la venta ignoraba que la cosa era ajena, *puede pedir la resolución del contrato*, a menos que el vendedor antes de la demanda le hubiese hecho adquirir la propiedad. Si el

cumplimiento a la obligación de procurar la propiedad es por culpa del vendedor, este queda obligado a resarcir el daño; más si el cumplimiento no es dependiente de culpa del vendedor este debe restituir al adquiriente el precio pagado, aun cuando la cosa disminuye de valor o se deteriore, así como los gastos del contrato. El vendedor debe reembolsar además los gastos útiles y necesarios hechos en la cosa, y si era de mala fe aún los gastos hechos en mejoras suntuarias”. Finalmente, el artículo 598° menciona que, “si el comprador sabía que la cosa era ajena, solo puede pedir la restitución del precio cuando no se ha convenido que la venta es a su riesgo y peligro”.

- **La compraventa de bien ajeno en el Código Civil francés**

El contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra estipulado en los siguientes artículos: Artículo 1582° “la venta es un acuerdo por el cual uno se obliga a entregar una cosa y la otra a pagar. Puede hacerse mediante acto auténtico o escritura privada”. Artículo 1583° establece que, “la venta es perfecta entre las partes, y la propiedad es adquirida de derecho desde el comprador hacia el vendedor, desde que son convenidos la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido aún entregada o el precio pagado”. El ***artículo 1599° del mismo cuerpo legal: “la venta de la propiedad de otro es nula: puede dar lugar a la producción de daños y perjuicios cuando el comprador ignoró que la cosa pertenecía a otro”.***

- **La compraventa de bien ajeno en el Código Civil costarricense**

El contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra estipulado en los siguientes artículos: Artículo 1049° “la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio”. ***Artículo 1061° “la venta de cosa ajena es absolutamente nula; pero el comprador que ignora el vicio del contrato, tiene derecho a los daños y perjuicios aun contra el vendedor de buena fe***. Artículo 1062° “esta nulidad puede ser opuesta

como excepción por el vendedor, cuando sea demandado para la entrega de la cosa o para el otorgamiento de escritura pública; y por el comprador, como acción o excepción en cualquier tiempo, salvo lo dicho en los dos artículos siguientes”. Artículo 1063º “la nulidad de la venta de cosa ajena, queda salvada si el verdadero propietario ratifica la enajenación, o si el vendedor llega a ser ulteriormente propietario de la cosa vendida”.

- **La compraventa de bien ajeno en el Código Civil mexicano**

El contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra estipulado en los siguientes artículos: Artículo 2248º “habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. Artículo 2269º “ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad”, artículo 2270º “la venta de cosa ajena **es nula** y, el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe”. El artículo 2271º; establece, “el contrato quedara revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, la propiedad de la cosa vendida”.

Asimismo; los siguientes artículos están relacionados a las cualidades del objeto del contrato, señalando específicamente su imposibilidad por el objeto jurídico que es materia del contrato. Artículo 1827º; establece que, “el hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: posible y lícito”. El artículo 1828º; establece que, “es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización”. Y, en el siguiente artículo se expone la

protección mediante el registro, en cuanto los derechos adquiridos por el tercero de buena fe en los contratos: 3009º; “el Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley”.

- **La compraventa de bien ajeno en el Código Civil argentino**

El contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra estipulado en los siguientes artículos: Artículo 1323º “habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”. El ordenamiento jurídico argentino niega la validez al contrato de compraventa de bien ajeno en su artículo 1329º; en donde se señala que, “las cosas ajenas no pueden venderse, en ese sentido, el que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la **anulación del contrato**, si este hubiese ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio”. Por otro lado, el artículo 1330º permite la convalidación del contrato celebrado al establecer que, “la nulidad de la venta de cosa ajena queda cubierta por la ratificación que de ella hiciera el propietario o cuando el vendedor, ulteriormente, hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario de la cosa vendida”.

- **La compraventa de bien ajeno en el Código Civil venezolano**

El contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra estipulado en los siguientes artículos: Artículo 1474° “la venta es un contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el comprador a pagar el precio”. El artículo 1483° que: “la venta de la cosa ajena **es anulable** y puede dar lugar al resarcimiento de daños y perjuicios, si ignoraba el comprador que la cosa era de otra persona. La nulidad relativa establecida por este artículo no podrá ser alegada nunca por el vendedor”.

- **La compraventa de bien ajeno en el Código Civil chileno**

El contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra estipulado en los siguientes artículos: El artículo 1815° establece la validez del contrato de compraventa de bien ajeno, precisando que “la **venta de cosa ajena vale**, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinga por el lapso de tiempo”. Asimismo, el artículo 1818°, establece que “la venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta”. También se regula el supuesto de la concurrencia de acreedores respecto del bien ajeno, cuando se trate del comprador y del vendedor, tal como lo establece el artículo 1819° de la siguiente manera “vendida y entregada a otro una cosa ajena, si el vendedor adquiere después el dominio de ella, se mirará al comprador como verdadero dueño desde la fecha de la tradición. Por consiguiente, si el vendedor la vendiere a otra persona después de adquirido el dominio, subsistirá el dominio de ella en el primer comprador”.

- **La compraventa de bien ajeno en el Código Civil colombiano**

El contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra estipulado en los siguientes artículos: Artículo 752°; tradición de cosa ajena: “si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la

tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada”. Asimismo: el artículo 1871°; sobre la venta de cosa ajena, establece “**la venta de cosa ajena vale**, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo”. El artículo 1874°; sobre ratificación de la venta de cosa ajena; refiere que, “la venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta”.

3.3. Resultados Jurisprudenciales

➤ Casaciones de la Corte Suprema en materia de nulidad ante un contrato de compraventa de bien ajeno

Dentro de la investigación se halló diversos criterios obtenidos por parte de la máxima instancia judicial; entre ellos los más importantes se plasman a continuación:

Casación N° 4136-2014-Santa-Ancash: expedida por Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, que establece “(...) **Noveno.-** Que, si bien **nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, per se, la venta del bien ajeno sea inválida o nula**, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias. Así, no será lo mismo la compra venta de bien ajeno celebrada por un vendedor en nombre ajeno, con la compra venta de bien ajeno celebrado por el vendedor en nombre propio; toda vez que en el primer caso se podrían dar hasta tres escenarios: i) Que el vendedor cuente con poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación

(falsus procurador); mientras que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos: i) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, ii) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar qué efectos generan este tipo de actos jurídicos.

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

Décimo Primero.- Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia; sin embargo, otro sector considera que *es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible* (inciso 3º del artículo 219 del Código Civil); *ii) El fin es ilícito* (inciso 4º del artículo 219 del Código Civil); *o, iii) Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres* (inciso 8º del artículo 219 del Código Civil). Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo 197 inciso 4º del Código Penal, posición que sin

embargo es minoritaria; a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema.

Casación N° 226-2011-La Libertad: “Que, es cierto que el ordenamiento civil no prohíbe que pueda venderse un bien que no pertenece al vendedor (bien ajeno), pues así lo deja entrever el legislador al regular la existencia de esta clase de venta en los artículos 1409 inciso 2 y 1539 del Código Civil; sin embargo, tampoco puede afirmarse que abiertamente lo autorice o permita, desde que sólo concibe su existencia relativa siempre que el comprador no hubiera desconocido que el bien fuera ajeno, es decir, solo en caso de ausencia de dolo, ni impide que el verdadero propietario (tercero) en dicha transferencia y cuya participación no se contempla en ninguno de los supuestos de los artículos mencionados, pueda ejercitar las *acciones pertinentes para obtener la nulidad del acto jurídico* así celebrado, en detrimento de su patrimonio”.

Casación N° 1709-2005- Huánuco: “Con respecto a la validez de la venta de bienes ajenos y la posición que asume el sistema jurídico sobre el particular, es preciso dejar claramente establecido que en el tráfico jurídico de bienes pueden presentarse dos situaciones distintas: **a)** Que a la celebración del contrato, *el vendedor y comprador conocen que el bien objeto de la venta es ajeno, en cuyo caso la venta es válida*, en tanto implica la obligación del vendedor de procurar que el bien sea adquirido por el comprador, conforme lo prescribe el artículo 1537° del Código Civil vigente, concordante con el inciso 2 del artículo 1409° del mismo cuerpo de leyes; y **b)** Que el vendedor venda como propio, un bien que es ajeno, en cuyo caso la venta no puede ser

válida, y por el contrario incurre en nulidad virtual, ya que, si bien este acto jurídico no está específicamente sancionado con nulidad, la conducta del vendedor sí tipifica como delito previsto y penado en el artículo 197º inciso 4 del Código Penal vigente, por tanto ***se trata de un acto nulo por ser contrario al orden público***”.

Casación N° 3098-2011-Lima: “Que, en relación a la venta de bien ajeno conviene hacer presente que conforme ha sostenido esta Sala Suprema en reiteradas ocasiones en la denominada venta de bien ajeno deben distinguirse claramente dos situaciones específicas: **a)** cuando el vendedor hace presente que se trata de cosa ajena lo que es lícito e importa la obligación del vendedor de procurar la transferencia del bien a favor del comprador como prescribe el artículo 1537 del Código Civil concordante con el artículo 1409 inciso 2 del mencionado Código; y, **b)** cuando se vende como propio lo que es ajeno en este último caso el acto no puede reputarse válido y eficaz puesto que nadie puede disponer sobre mayor derecho del que realmente tiene además porque la venta de bien ajeno está tipificada como delito perseguible de oficio en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal por tanto en este último caso estamos ante un acto o negocio jurídico con causa ilícita por ser contrario a las normas que interesan al orden público”.

Casación N° 1376-99-Huánuco; expedida por Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, que establece “(...) es jurídicamente imposible vender un bien que no es de nuestra propiedad, de manera que el verdadero propietario puede cuestionar la venta de bien ajeno invocando el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil: “Las normas de los artículos 1537, 1539 y 1541 del Código Civil, que regulan la compraventa de bien ajeno, no sancionan con nulidad o anulabilidad dicho contrato, sino que le otorgan al

comprador la posibilidad de rescindirlo cuando este no haya conocido que el bien era ajeno. Sin embargo, dichas normas se refieren a la relación jurídica entre comprador y vendedor, pero no contemplan la posición del propietario, quien se encontraría en la facultad de invocar la nulidad del contrato, toda vez que la venta de un bien por parte de quien no detenta su propiedad ni posee facultades para venderlo, convierte al **objeto de dicho contrato en uno jurídicamente imposible (...)**”.

Casación N° 1332-2009-Cajamarca; en la cual se acepta que la compraventa de un bien realizada por una persona que no tiene la calidad de propietaria del mismo, constituye una causal de nulidad según lo establecido en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil: menciona lo siguiente “al respecto, debe precisarse que las instancias de mérito sobre el extremo denunciado precedentemente han resuelto la controversia de manera congruente conforme a la pretensión de nulidad contenida en la demanda, esto es, sobre la base de la causal de **nulidad consistente en la imposibilidad jurídica del objeto** prevista en el artículo 219, inciso 3 del Código Civil, que en el presente caso se traduce en la imposibilidad de que la codemandada Filomena RODRÍGUEZ TERRONES, que aparece como vendedora en el contrato de compraventa materia de nulidad, atribuyéndose la calidad de propietaria sin serlo legalmente conforme al tracto sucesivo y la valoración probatoria efectuada en autos, transfiera la propiedad del inmueble sin contar con derecho alguno a favor de los hermanos codemandados SALVADOR CÁRDENAS, lo que excluye la aplicación al presente caso de lo dispuesto en el artículo 161 del Código Civil, que presupone no solo un sustento fáctico distinto, sino que dicha pretensión haya sido solicitada expresamente en la demanda, lo que no ha ocurrido en el caso de autos”.

➤ **Casaciones de la Corte Suprema en materia de rescisión ante un contrato de compraventa de bien ajeno**

CAS. N° 1017-97-Piura. 19/10/1998.- La ley admite la compraventa sobre un bien ajeno, siempre que el comprador conozca de dicha ajenidad, en cuyo caso serán aplicables las normas que regulan la promesa de la obligación o el hecho de un tercero. Fuera de este supuesto, la venta de un bien ajeno como propio constituye una modalidad de estafa denominada estelionato, tipificada en el inciso 5 del artículo 197 del Código Penal. En este sentido, será nulo aquel contrato de compraventa por el cual se pretenda transferir la propiedad de un bien ajeno como si fuera propio, de conformidad con el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, que establece la nulidad del acto jurídico que tenga un fin ilícito. La acción de nulidad podrá ser impuesta por quien tenga interés, en este caso, el propietario del bien objeto del acto ilícito en cuestión; acción de naturaleza distinta a la de rescisión que el artículo 1539 reserva para el comprador engañado, pudiendo ambas acciones ser ejercidas indistintamente.

➤ **Jurisprudencia Constitucional en materia de seguridad jurídica**

Los magistrados del tribunal constitucional se han referido respecto a la seguridad jurídica de la siguiente manera: **EXP. N° 00010-20 I4-PI/TC-LIMA.-** En Lima, a los 29 días del mes de enero de 2016, el Tribunal Constitucional en sesión del Pleno Jurisdiccional, pronuncia la siguiente sentencia, (...) El Tribunal tiene dicho que *la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho que proyecta sus efectos sobre todo el ordenamiento jurídico* (...). Por su parte, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en el caso De La Cruz Flores vs. Perú, con fecha 18 de noviembre de 2004, al desarrollar el principio de seguridad jurídica,

ha recordado que de ser este incumplido, *"los particulares no podrían orientar su comportamiento a un orden jurídico vigente y cierto (...)*. Del mismo modo el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, refirió que *(...) el principio de seguridad jurídica no constitucionaliza la estática social, la vida en comunidad está en constante transformación y, con ella, también las reglas que aspiran a disciplinarla. Por ello, constituyendo el nuestro un ordenamiento jurídico esencialmente dinámico, el principio de seguridad jurídica no impide que el legislador pueda modificar el sistema normativo; en realidad, lo que demanda es que cuando se tenga que modificarlo esta deba necesariamente considerar sus efectos entre sus destinatarios, encontrándose vedado de efectuar cambios irrazonables o arbitrarios (...)*.

CAPÍTULO IV

DISCUSIÓN Y VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

4.1. Discusión doctrinario

La doctrina revisada aún no ha establecido una postura con respecto a la nulidad del contrato de compraventa de bien ajeno, donde el comprador desconoce la ajenidad del bien; pero si, con respecto a la validez del contrato cuando ambas partes (vendedor-comprador) conocen la ajenidad del bien. Asimismo proponen la anulabilidad y la resolución del contrato, cuando el comprador desconoce la ajenidad del bien; lo que significa, que no están de acuerdo con la rescisión contractual. Entre ellos se tiene; al destacado jurista **Mario Castillo Freyre** en su libro *Los Contratos sobre Bienes Ajenos* explica de la siguiente manera:

En el supuesto del “*contrato de compraventa de bien ajeno en el que ambas partes conocen el carácter ajeno del bien*”, el contrato sería perfectamente válido, y al no darse o no presentarse ninguno de los vicios de la voluntad, como es el caso del error o del dolo, ni tampoco ningún supuesto legal de rescisión, este contrato no podría ser atacado en su validez. Obviamente quienes contratan en estas condiciones, sabiendo ambas partes que el bien es ajeno, lo están haciendo en virtud de su libre voluntad, y dentro del marco jurídico que impone la legislación civil. Por lo general quienes contraten en tales condiciones, lo harán en la creencia o confianza que el vendedor llegará a hacerse propietario del bien vendido, entre el momento de la celebración del contrato y el momento previsto para la entrega del bien y la transferencia de su propiedad.

Por otro lado; el ponente del libro de contratos **Manuel de la Puente y Lavalle**, en su libro *Exposición de Motivos y comentarios-compraventa*, justifica la rescisión

en el supuesto mencionado señalando lo siguiente: "Si el comprador ignora que el bien no pertenece al vendedor en dicho momento (al celebrarse el contrato), no puede conocer que el vendedor no se está obligando a transferirle la propiedad del bien, que es la finalidad del contrato de compraventa, sino únicamente se está obligando a obtener el asentimiento del verdadero dueño, o sea algo que no depende de su voluntad, por lo cual la posibilidad del comprador de obtener la propiedad del bien es bastante más remota". Esta justificación se basa en que supuestamente, el vendedor de un bien ajeno, no se obliga en realidad a transmitir la propiedad de dicho bien, y a realizar una prestación de dar, sino que únicamente se obliga a obtener que el verdadero dueño dé su asentimiento para transmitir su propiedad al comprador; por lo que tal justificación no se ajusta al contenido de lo previsto en el artículo 1539º, sino en el 1537º, en suma no explica cuál es el fundamento de la acción rescisoria mencionada.

Asimismo, los estudiosos del derecho que resguardan la improcedencia de la nulidad; tienen como base el siguiente fundamento: "al contrato de compraventa de bien ajeno, no se le puede aplicar la nulidad; al existir y ser válido, no procedería esta figura. La compraventa de bien ajeno establece claramente la validez del contrato, *pese a la ajenidad del bien* (se respalda en el art. 1409 sobre la materia de la obligación en el inciso dos sobre la validez de la contratación de bienes ajenos o afectados en garantías) y *la falta de capacidad para disponer del bien por parte del deudor*".

4.2. Discusión normativa

4.2.1. Análisis de la normatividad interna

4.2.1.1. Normatividad de la venta de bien ajeno en el Código Civil

El **artículo 1537°** establece, “*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°*”. Con respecto a éste artículo **Manuel De La Puente y Lavalle** señala, “el contrato mediante el cual el vendedor asume tal obligación no es técnicamente una compraventa pues como nadie puede crear una obligación a cargo de un tercero sin asentimiento de éste, la obligación del vendedor no puede ir más allá que comprometer su actividad para obtener el asentimiento del verdadero dueño del bien para transferir la propiedad de éste al comprador. En estas condiciones, como la compraventa crea la obligación de transferir la propiedad del bien, el llamado vendedor de cosa ajena no está, en realidad, vendiendo esta cosa, desde que, con conocimiento del llamado comprador, no se está obligando a transferir su propiedad, sino únicamente está prometiendo que el verdadero dueño lo hará, esto es que éste y no el "vendedor" será quien se obligue a transferir al "comprador" la propiedad del bien⁷⁸”. Entonces, de acuerdo a éste jurista; no es posible que un sujeto se obligue a transferir la propiedad de un bien ajeno sino que sólo puede comprometerse a obtener el asentimiento del propietario para transferir la propiedad al comprador por lo que el Código Civil remite a las reglas de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero. En mi opinión, el artículo consignado se refiere a un contrato mediante el cual una de las partes (deudor-vendedor) asume la obligación de obtener que la otra parte

⁷⁸ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *Exposición de Motivos...*, Óp., Cit., Pg. 209.

(acreedor-comprador) adquiriera la propiedad de un bien que ambos saben pertenece a un tercero y no al vendedor.

El artículo 1538° establece, “*en el caso del artículo 1537°, si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrario*”. Con respecto a éste artículo **De La Puente y Lavalle**, refiere que, se trata de una conversión legal, en virtud de la cual, el contrato innominado a que se refiere el artículo 1537° del Código Civil, que no es la promesa de la obligación o del hecho de un tercero pese a estar regido por las reglas de este contrato, se transforma automáticamente en un contrato con obligación de transferir la propiedad de bien propio (que eventualmente puede ser una compraventa), sin necesidad de celebrarse un segundo contrato. Y en una posterior publicación, el mismo jurista (1999), añade: “(...) esta conversión legal se produce automáticamente, es decir no se requiere un nuevo acuerdo de voluntades de las partes, sino que, con prescindencia de ellas, la mudanza queda hecha.”.

El artículo 1539° establece, “la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda”. Con respecto a este artículo el jurista **Mario Castillo Freyre**, refiere lo siguiente: Que se haya celebrado un contrato de compraventa de bien ajeno, y este contrato es rescindible a solicitud del comprador, reuniendo dos supuestos:

- Si el comprador desconocía que el bien no pertenecía al vendedor;
- Si el vendedor no ha adquirido el bien antes de la citación con la demanda.

El primer elemento implica la celebración de un contrato de compraventa en la que el vendedor se obliga a la entrega o tradición de un bien, consecuente transferencia de propiedad, sobre el que no tiene poder de disposición, es decir, el vendedor no ostenta el derecho de propiedad del bien ni tiene la autorización correspondiente para disponer (poder).

El segundo elemento precisa dos supuestos para que proceda la rescisión; el primero, cuando el comprador no tiene conocimiento de la ajenidad del bien, es decir, es una compraventa de bien ajeno como propio. Este desconocimiento es imputable a su falta de diligencia o acción dolosa del vendedor de bien ajeno; en otras palabras, si el comprador conocía de la ajenidad del bien, no podrá solicitar la rescisión de la relación jurídica obligatoria, ni la indemnización por daños y perjuicios, a lo mucho podrá solicitar la devolución del dinero entregado en calidad de precio. El segundo, cuando el vendedor no haya adquirido la propiedad del bien hasta antes de la notificación con la demanda de rescisión, pues de ocurrir esto por acto inter vivo o mortis causa, automáticamente el comprador se convierte en propietario, sin necesidad de mediar otro contrato, bastando con el contrato de compraventa de bien ajeno, eliminándose de esta manera la causal de rescisión, esto es, la ajenidad del bien al tiempo de celebración del contrato.

Cuando el comprador celebra el contrato de compraventa sabiendo de la ajenidad del bien, asume el riesgo del contrato, esto es, la posibilidad de que el vendedor no logre transferirle la propiedad del bien. Esta consecuencia jurídica se produce debido a la decisión libre y espontánea del comprador, quien no ha sido violentado

(forzado o intimidado), afecto a una falsa representación de la realidad (error) o inducido a ella (dolo), para la celebración del contrato, máxime cuando el ordenamiento jurídico permite la contratación sobre la esperanza incierta o el riesgo sobre la existencia del bien. Por el contrario, cuando el comprador no ha tenido conocimiento de la ajenidad del bien, debido al error incurrido o al dolo del vendedor, no tiene por qué asumir el riesgo del contrato, ni esperar de que el riesgo se concrete o no, quedado habilitado para desligarse de la relación jurídica contractual. Sin embargo, el dejar sin efecto la relación jurídica contractual por una causal coetánea a la celebración del contrato (ajenidad del bien), no es un mandato imperativo legal sino de carácter dispositivo, es decir, sólo el comprador que desconoce de la ajenidad del bien puede decidir si solicita o no la rescisión de la relación jurídica contractual. En el supuesto que el comprador enterado de la ajenidad del bien decida no accionar con la rescisión de la relación jurídica contractual, el contrato se convierte en una compraventa de bien ajeno como ajeno, es decir, con conocimiento de la ajenidad del bien, siendo su consecuencia jurídica "asumir el riesgo del contrato".

4.2.1.2. Normatividad de la nulidad y rescisión en el Código Civil

El estudio de las figuras relacionados a la investigación, entre ellos sobre invalidez e ineficacia negocial y contractual nos han demostrado que existen notorias diferencias entre ellas. El **artículo 219° inciso 4**, establece.- el acto jurídico es nulo “*cuando su fin sea ilícito*”; pues la nulidad importa la existencia de un vicio que aparece en la celebración del acto y no la de un vicio que acontece con posterioridad a esta.

De otro lado, la rescisión contractual se encuentra establecida en el **artículo 1370º**, citada textualmente en: “La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo”. Al respecto el jurista Torres Vásquez, citando a Franceschetti, P. (2006:410) define esta figura jurídica como: (...) el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones inicuas.

4.2.2. Análisis del derecho comparado

Con respecto al *derecho comparado*, el Código Civil peruano de 1984 es el único de los Códigos consultados que contempla la acción de rescisión para lograr la invalidez del contrato de compraventa de bien ajeno, el resto de Códigos Civiles se inclinan por establecer las acciones de nulidad, anulabilidad o resolución. Entre los Códigos que regulan la acción de nulidad y que sirve de sustento a la presente investigación, son los de Francia, Costa Rica y México sucesivamente.

4.2.2.1. Nulidad de la compraventa de bien ajeno en Francia

El artículo 1599º, establece “*la venta de la propiedad de otro **es nula**: puede dar lugar a la producción de daños y perjuicios cuando el comprador ignoró que la cosa pertenecía a otro*”. Han sido numerosos los argumentos de la doctrina francesa para sostener la nulidad del contrato de venta de bien ajeno; seguidamente se citan los más relevantes, entre ellos a **Bonivento**⁷⁹ quien sostiene lo siguiente: “en Francia la venta de cosa ajena es nula, acudiendo a que dicha disposición se desprende de la naturaleza y el carácter del contrato, por cuanto para el derecho

⁷⁹ BONIVENTO FERNÁNDEZ, J.A. Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales, 18 edición. Bogotá, Librería Ediciones del Profesional, 2012. Pg. 73.

francés la compraventa es título y modo al mismo tiempo, de manera que para que la venta produzca efectos, no solamente exige el cumplimiento de las obligaciones, que el vendedor tenga la calidad de dueño”.

Asimismo se tiene a los siguientes juristas, los mismos que fueron citados por⁸⁰:

Portalis, sostenía que la venta de bien ajeno era un pacto “contra toda razón y contra todos los principios que las partes dispongan con conocimiento de causa, de una propiedad que pertenece a un tercero, a ignorancia del cual tratan”. Con respecto al objeto jurídicamente imposible; **Faure**, señalaba que “la transmisión de propiedad es el objeto de la venta; por tanto no se debe tener el derecho de vender una cosa que no nos pertenece, ya que allí no tenemos el derecho de transmitir su propiedad”.

Del misma forma sostenían que **es un acto contrario a la moral y se funda en una causa ilícita**: **Grenier**, decía que “no dice que la regla, ella misma sea inmoral, (...), y **Laurent**, mencionaba que “la venta de bien ajeno, es aquella que está prohibida por la ley y aquella que es contraria a las buenas costumbres y al orden público”. Teniendo en cuenta lo mencionado, en mi opinión; los redactores del Código Civil francés, consideraron a la venta de cosa ajena como un contrato nulo. Porque; el contrato además de generar obligaciones es un modo de adquirir los derechos reales, esto es, la transferencia del derecho de propiedad de forma inmediata al acuerdo de voluntades; sin embargo, la referida venta no produce el efecto que les es propio al contrato, lo que se debe obviamente, a que el vendedor no es propietario de la cosa que vende, y sobre todo porque es un contrato de contenido ilícito.

⁸⁰ CASTILLO FREYRE, Mario. *Estudio sobre el Contrato...*, Óp. Cit., Pg. 223-226.

4.2.2.2. Nulidad de la compraventa de bien ajeno en Costa Rica

Artículo 1061º “*la venta de cosa ajena **es absolutamente nula**; pero el comprador que ignora el vicio del contrato, tiene derecho a los daños y perjuicios aun contra el vendedor de buena fe*”. Del texto de este artículo, se infieren los siguientes elementos⁸¹: Existe un contrato de compraventa; el bien que es objeto de la prestación derivada de la obligación de dar del vendedor, es un bien ajeno; este contrato es absolutamente nulo; el comprador que ignora el vicio del contrato tiene derecho a demandar al vendedor por daños y perjuicios; y el derecho otorgado al comprador, puede ser ejercido indistintamente si el vendedor ha actuado de buena o de mala fe.

4.2.2.3. Nulidad de la compraventa de bien ajeno en México

y el artículo 2270º; “*la venta de cosa ajena **es nula** y, el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el titulo relativo al Registro Público para los adquirientes de buena fe*”. A continuación, las opiniones doctrinarias de la nulidad de la venta de cosa ajena adoptada por esta legislación: “El contrato de compraventa de cosa ajena es aquel en el cual, la persona que lo celebre como vendedor no es propietaria de la cosa-objeto del mismo en el momento de la celebración del acto, y actúa sin estar autorizado por el dueño del bien ni por la ley, que recae sobre un bien determinado y pretende por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio del contrato”⁸². Asimismo, precisa que (...) el precepto en el derecho mexicano que establece la nulidad de la venta de cosa ajena, se refiere precisamente a la venta

⁸¹ Ibíd. Pg. 248.

⁸² ZAMORA Y VALENCIA, M.A. Libro del cincuentenario del Código Civil, *La Compraventa de Cosa Ajena*. México, UNAM Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1978. Pg. 324.

como **un hecho ilícito**; esto es, el hecho que un sujeto realiza en contravención al principio constitucional de respeto a la propiedad privada. Debe entenderse entonces que la compraventa de cosa ajena “no es simplemente la que realiza una persona que no es propietaria del bien que constituye el objeto de la operación, sino la que celebra un sujeto violando el principio constitucional de respeto a la propiedad privada”⁸³ (...).

De acuerdo con lo pronunciado, en mi opinión; la venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación únicamente en el caso de que el vendedor, antes de que tenga lugar la evicción, adquiera, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. Esta circunstancia, empero, no impide considerar que se está en presencia de una nulidad absoluta, tanto porque en realidad no existe cosa materia del contrato que por virtud de la transmisión anterior salió del patrimonio del supuesto vendedor, como porque por la índole ilícita, delictuosa y de acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva, no puede operar el cumplimiento voluntario del perjudicado ni la ratificación por el comprador.

4.3. Discusión jurisprudencial

De las tantas jurisprudencias casatorias en materia de la presente investigación, la más recientes se tienen a la **Casación N° 4136-2014-Santa-Ancash**: expedida por Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, que a la letra establece lo siguiente: “(...) **Noveno.-** Que, si bien *nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que,*

⁸³ Ibíd. Pg. 318.

per se, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, asimismo refiere que, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, **Décimo.-** *Cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno, estamos ante un acto jurídico válido, ya que en este caso el vendedor sólo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador.* En cambio, *cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno*, ya sea porque en el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), *estamos ante un acto jurídico inválido.*

En ese orden, del análisis y/o estudio se concluye que; los Magistrados de la Corte Suprema, en la sentencia que resuelven de fondo: la nulidad del contrato de compraventa de bien ajeno, donde el verdadero propietario desconoce de dicha venta; se han pronunciado en la parte considerativa, respecto a la venta de bien ajeno con desconocimiento del comprador, catalogándolo de inválido al mencionado contrato u acto jurídico. De lo expuesto, se podría decir que la jurisprudencia casatoria se ha pronunciado mayoritariamente en el sentido de calificar a la compraventa de bien ajeno como un contrato inválido, por causal de Ineficacia Estructural.

4.4. Validación de hipótesis

Con la información doctrinaria, jurisprudencial y legal desarrollado a lo largo de la presente investigación, se ha podido demostrar y/o validar las hipótesis planteadas al inicio como respuesta tentativa a esta investigación.

4.4.1. Validación de hipótesis general

- *La regulación de la acción de rescisión en el contrato de compraventa de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano, afecta al principio de seguridad jurídica; debido, a la inadecuada ubicación de la acción de rescisión frente a una figura que se encuentra atacado o afectado por una causal de nulidad, siendo éstas acciones extremadamente opuestos acarrea una inseguridad jurídica legislativa.*

De lo investigado se pudo verificar que existen dos categorías de ineficacia del acto jurídico, estos son: la inicial o estructural (originaria por causa intrínseca) y la funcional (sobreviniente por causa extrínseca). **La ineficacia estructural**, se presenta cuando el acto jurídico desde el momento mismo de su formación se encuentra atacado o afectado por una causal de invalidez. En otros términos, suponen un acto jurídico mal formado, mal estructurado, con un defecto congénito; es decir le falta un elemento, presupuesto o requisito (elemento esencial o natural) o vicio; siendo la *nulidad y anulabilidad* las únicas categorías. **La ineficacia funcional**, es aquel en las cuales un acto jurídico que venía produciendo efectos jurídicos, deja de producirlos posteriormente por aparición de una causal sobreviviente a la celebración del acto jurídico, se tiene dos supuestos: *la rescisión y la resolución*. En el caso de la rescisión la causal es coetánea a la celebración del contrato jurídico y en el caso de la resolución es sobreviviente al acto jurídico.

Aunado a ello se pudo verificar lo siguiente: cuando en el contrato de compraventa de bien ajeno el comprador desconoce la ajenidad del bien, el acto jurídico resulta inválido, es decir nulo; sin embargo, ante la misma figura se contempla la acción de rescisión como mecanismo de protección. Pues lo manifestado significa, que ***existe afectación a la seguridad jurídica***, esto es en el aspecto legislativo; ya que, en un primer momento, el principio de seguridad jurídica permite una correcta elaboración del Derecho, en cuanto implica la claridad y sencillez de la ley. Asimismo, éste principio constitucional no constitucionaliza la estática social; es decir, la vida en comunidad está en constante transformación y, con ella también las reglas que aspiran a disciplinarla. Por ello constituyendo el nuestro un ordenamiento jurídico esencialmente dinámico, el principio de seguridad jurídica no impide que el legislador pueda modificar el sistema normativo.

4.4.2. Validación de hipótesis específicos

- *El fundamento determinante que justifica la aplicación de la nulidad del contrato y no la rescisión contractual ante un contrato de compraventa de bien ajeno, donde el comprador desconoce la ajenidad del bien; es la existencia de la causal de fin ilícito en el actuar del vendedor, al ocultar de la ajenidad del bien al comprador, y por consiguiente sin el conocimiento y consentimiento del verdadero propietario.*

Respecto al primera hipótesis específico, manifiesto que se validó en base al siguiente análisis: que, en relación a la Causa o Causa final, el artículo 219° inciso 4 del Código Civil prevé que es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito, con lo que queda claro que el ordenamiento jurídico nacional acoge el sistema causalista diseñado por el Código Civil francés. Vinculando la ilegalidad a la ilicitud causal,

de tal modo que un acto con causa ilícita en el sentido de ser contrario a la ley o a las buenas costumbres estará afectado por nulidad absoluta. No exponiendo sin embargo la norma sustantiva qué debe entenderse por fin o causa ilícita, por lo que de la interpretación sistemática y en su conjunto del artículo 219º inciso 4, con las demás normas que regulan el Acto Jurídico y los Contratos en nuestro medio, es posible colegir que la causa se vincula a la idea de “Causa Concreta” es decir a los propósitos o motivos comunes que dan lugar a la celebración del acto jurídico. De tal modo que si estos fines o motivos son ilícitos, el negocio será nulo por falta de un elemento estructural, en tal sentido la causa se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad, evitando que pueden llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico.

Pues, en este caso particular de la venta de bien ajeno; se está, ante una persona que decide vender un bien ajeno sin dar a conocer de la ajenidad del bien al comprador; aquí habría de fijarse, más allá de las formas jurídicas utilizadas, en el propósito específico que se requiere realizar con la venta. Entonces; siguiendo esta lógica, es totalmente ilícito el fin del vendedor, ya que se lleva a cabo un negocio contractual respecto de un bien que conoce que es ajeno, mediante engaño o mala fe. Argumento que la respaldo con la postura del jurista Beltrán Pacheco, que a la letra dice: “vender es lícito y comprometerse a entregar un bien también, pero perpetrar un acto de disposición patrimonial mediante el engaño o la mala fe es lo que significaría que el medio utilizado es contrario a la ley y por ende nulo”⁸⁴. De allí, que no puede ser razonable amparar el motivo concreto y determinante de quien enajenó el bien ajeno, bajo la apariencia de la tan anhelada circulación de riqueza.

⁸⁴ BELTRAN PACHECO, Jorge Alberto. “*Reflexiones sobre la validez de la doble venta de un bien*”, Diálogo con la jurisprudencia N° 133. 08-2009. Pg. 97.

Tampoco es razonable la aplicación de la rescisión a quien, habiendo estado o no en la posibilidad de conocer la ajenidad del bien, solo porque se ampare en una supuesta buena fe.

En mi opinión, por estas consideraciones se debe aplicar la nulidad del contrato; más aún, si el Código Civil permite hacer una interpretación amplia del fin ilícito según el artículo 140°, de modo que, la causa deba entenderse como una función socialmente digna y razonable debidamente valorada como razón justificadora de protección. De otro lado, como respaldo complementario se tienen los argumentos considerativos de los Magistrados en la sentencia casatorias N° 4136-2014 y N° 443-2014; que, han considerado como un ***acto jurídico inválido*** a aun contrato de compraventa de bien ajeno, donde el comprador no sabe que el bien es ajeno. Asimismo, es respaldada con las legislaciones comparadas estos son: la francesa, costarricense y mexicana.

- *La alternativa adecuada es modificar y/o implementar el artículo 1539° del Código Civil respecto al reclamo por la ajenidad del bien; esto, efectivamente por ser el artículo que acoge la acción de rescisión.*

El segundo hipótesis específico igualmente se validó; esto por ser, el artículo que regula la figura en cuestión, y a efectos de tener un sistema de defensa civil coherente, eficaz y sobre todo respetuoso del principio reconocido constitucionalmente.

CONCLUSIONES

De lo expuesto en el texto de la presente tesis, se arribó a las siguientes conclusiones:

1. La venta de bien ajeno, teniendo como base el artículo 1409° inciso 2 del Código Civil genera diversos efectos, dependiendo de determinadas circunstancias; entre ellos, cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno es un acto jurídico válido, ya que en este caso el vendedor sólo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador; esto, conforme a lo establecido en el artículo 1537° del Código adjetivo.
2. La regulación de la acción rescisoria ante una venta de bien ajeno afecta al principio de seguridad jurídica legislativa; debido a su inadecuada ubicación en el Código Civil, toda vez que la rescisión es un supuesto de la ineficacia funcional, que supone en todos los casos un negocio jurídico perfectamente estructurado. Y la figura contemplada en el artículo 1539°, (esto es el desconocimiento de la ajenidad del bien por parte del comprador), se configura en un acto jurídico invalido (nulo), la misma que es un supuesto de ineficacia estructural.
3. Entendiendo a la causa como una función socialmente digna y razonable, debidamente valorada como razón justificadora de protección; se advierte que, en el caso específico “cuando se celebra un contrato de compraventa de bien ajeno, donde el vendedor actúa en nombre propio y el comprador desconoce de la ajenidad del bien”, existe una finalidad ilícita; toda vez, que el vendedor celebra un contrato de compraventa de un bien a sabiendas que

el bien es ajeno, esto con el propósito de obtener ventaja patrimonial en perjuicio del verdadero propietario y del comprador. Por lo que, es aplicable la nulidad de contrato por causal de fin ilícito.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda al legislador modificar una parte del artículo 1539° del Código Civil, en el extremo referido a que: “la venta de bien ajeno es RESCINDIBLE a solicitud del comprador...”, ya que, en mérito a la presente investigación, esto no es correcto, por lo que el citado artículo debería decir: “La venta del bien ajeno ES NULO a solicitud del comprador que desconocía de la ajenidad del bien..., y puede dar lugar a daños e intereses”. Para lo cual, se debe tener en cuenta las normas civiles de la legislación comparada, entre ellos el francés, costarricense y mexicano. El beneficio de la modificatoria propuesta para los justiciables, se sustenta en que se determinaría adecuadamente las verdaderas causales de las acciones de Rescisión y Nulidad Contractual en la legislación civil y se evitaría confusiones en su aplicación práctica al momento de interponer sus pretensiones ante el Poder Judicial y a los jueces dictarán sentencias con una adecuada motivación. El beneficio para los abogados y estudiantes de derecho, se sustenta en que al legislarse adecuadamente las acciones de defensa de la figura jurídica compra venta de bien ajeno, permitirá una conceptualización idónea de esta modalidad de la compra venta y una formación profesional sólida.
- Al realizar una compraventa de bienes inmuebles, los compradores deban informarse bien sobre el verdadero propietario y verificar que el bien se encuentre saneado y no tenga problemas judiciales ni gravámenes, evitando de ese modo posteriores conflictos judiciales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARAZAMENDI, Lino. *La investigación Jurídica. Diseño del Proyecto de Investigación Y Estructura y Redacción de la Tesis*. 2da. Ed.: Lima - Perú. Editorial y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.
- ATIENZA, Manuel. *Las razones del Derecho. Teoría de la Argumentación jurídica*. Editorial Palestra, Lima, 2004.
- ATIENZA, Manuel. *Derecho y Argumentación*. Bogotá: Ediciones Universidad Externado de Colombia, 1997. *Las Razones del Derecho*. México: Ediciones Universidad Autónoma de México, 2003. *Argumentación Constitucional Teoría y Práctica*. México: Editorial Porrúa, 2011.
- ARIAS SCHEREIBER, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*, Lima, Gaceta Jurídica, 2010.
- BARCHI VELAOCHOA, Luciano. *Nada es lo parece: la compraventa de bien ajeno en el Código Civil y en la jurisprudencia peruana. Libro Homenaje a Fernando Vidal Ramírez. Tomo II*, Lima, Editorial IDEMSA, 2011.
- BORDA, Guillermo. *Tratado de Derecho Civil-Contratos*. Buenos Aires-Argentina, Editorial Perrot, 2009.
- BONIVENTO FERNÁNDEZ, J.A. *Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales*, 18 edición. Bogotá, Librería Ediciones del Profesional, 2012.
- CASTILLO FREYRE, Mario. *Los Contratos sobre Bienes Ajenos*, Lima, Ediciones Legales, 1990.

- CASTILLO FREYRE, Mario. *El Bien materia del Contrato de Compraventa-estudio del capítulo segundo del contrato de compraventa en el Código Civil*, Lima, Fondo Editorial, 1995.
- CASTILLO FREYRE, Mario. *Estudios sobre el Contrato de Compraventa*, Lima, Editorial Ediciones Legales. 2003.
- CASTILLO FREYRE, Mario. *La venta de bien ajeno: 20 años después*. Lima, Editorial Caballero Bustamante, 2010.
- CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo VI*, Decimocuarta Edición. Buenos Aires. Editorial Heliasta. 1979.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El Contrato en General*, segunda edición actualizada. Lima, Editorial Palestra, 2003.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *Exposición de Motivos y Comentarios, Compraventa*. Lima, Editorial ESTUDIUM, 1985.
- DIEZ PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN. *Sistema del Derecho Civil*, Madrid, Editorial RIGOMA, 2002.
- DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho Civil patrimonial, vol. III sexta edición*, Madrid, Editorial Thomson-Reuters, 2007.
- ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *El acto jurídico negocial tercera edición*. Lima, Editorial RODHAS, 2012.
- FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO, María del Carmen y Álvarez OSSORIO. *Compraventa de cosa ajena*, Barcelona, Editorial Bosch, 1994.
- FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio. *Diccionario de Derecho Público*. Buenos Aires. Editorial Astrea. 1981.

- HERNANDEZ SAMPIERI, Roberto; FERNÁNDEZ COLLADO, Carlos; BAPTISTA LUCIO, Pilar. *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill, México 1997.
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto y Ana María PONCE. *Jurisprudencia Civil*, Lima, Gaceta Jurídica, 2010.
- LAVALLE ZAGO, Eduardo. *Contratos-Contratos en General de acuerdo al Código Civil peruano (1984)*, Lima, Ediciones Jurídicas, 1991.
- LEÓN BARANDIARAN, José. *Acto Jurídico, tercera edición*, Lima, Editores GACETA JURÍDICA, 1999.
- MORALES HERVIAS, Rómulo. *Estudios sobre Teoría General del Contrato*, primera edición, Lima, Editorial GRIJLEY, 2006.
- MOSQUERA MEDINA, Edgardo. *La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano*. Lima, Themis, Revista de derecho de la PUCP, 1987.
- MESSINEO, Francisco. *Manual del derecho Civil y Comercial Tomo II*, Buenos Aires, Editorial EJE, 1954.
- MESSINEO, Francisco. *Doctrina General del Contrato*, Lima, Primera Edición, ARA EDITORES, 2007.
- RAMOS NUÑEZ, Carlos. *Cómo hacer una tesis y no envejecer en el intento*, Lima, Editorial, 2001.
- ROMERO MONTES, Francisco Javier. *Acto Jurídico*, Lima, Editorial GRIJLEY, 2013.
- TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *La causa del negocio jurídico*. Lima, Editorial Grijley, 1996.

- TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Nulidad del Acto Jurídico*, Lima, Editorial GRIJLEY, 2002.
- TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Acto jurídico, negocio jurídico y contrato*. Lima, Editorial Grijley, 2002.
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Código Civil, séptima edición*, Editorial IDEMSA, Lima, 2011.
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico*, segunda edición, Lima, Editorial IDEMSA, 2001.
- VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *El acto jurídico octava edición*, Gaceta Jurídica, Lima, 2011.
- ZELAYARAN DURAN, Mauro. *Metodología de la Investigación Jurídica*. Ediciones Jurídicas, Lima, 2007.
- ZAMORA Y VALENCIA, M.A. *Libro del cincuentenario del Código Civil, La Compraventa de Cosa Ajena*. México, UNAM Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1978.

REVISTAS

- BELTRAN PACHECO, Jorge Alberto. “*Reflexiones sobre la validez de la doble venta de un bien*”, Diálogo con la jurisprudencia N° 133. 08-2009. Pg. 97.
- CASTILLO LUNA, L.M. “*Supuesto de violación de facultades en la falta de legitimidad representativa es un supuesto idéntico al conflicto de intereses en el acto que el representante concluya consigo mismo*”, Cusco, 2016.

- MORALES HERVIAS, Rómulo. *“El fin ilícito como la función económica-individual ilícita o la causa concreta ilícita en los contratos”*. Lima, Dialogo con la Jurisprudencia N° 183, 2013.
- <https://estudiosjuridicos.wordpress.com/derecho-civil/el-contrato/>.
- <https://www.google.com.pe/search>.
- <http://www.legitimadefensa.es/2015/01/compraventa-concepto-caracteristicas.html>.
- <http://andrescusi.blogspot.pe/2015/08/diferencias-entre-la-rescision-y-la.html>. 23.08.2015.
- http://www.ipdt.org/editor/docs/08_Rev23_JMDPS.pdf. 08.1992.
- <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/index/search/search>.
- <http://www.biamericas.com/presentaciones/2011/eficienciaEnLaGestionDeCompras/el-contrato-de-compraventa.pdf>.

ANEXO

LA ACCIÓN DE RESCISIÓN EN LA VENTA DE BIEN AJENO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO Y LA AFECTACIÓN A LA SEGURIDAD JURÍDICA.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	ASPECTOS METODOLÓGICOS
General ¿Cómo la regulación de la acción de rescisión en el contrato de compraventa de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano, afecta al principio de seguridad jurídica? Específicos: a. ¿Cuál es fundamento determinante que justifica la aplicación de la nulidad del contrato y no la rescisión contractual en un contrato de compraventa de bien ajeno,	General Determinar, si la regulación de la acción de rescisión en el contrato de compraventa de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano, afecta al principio de seguridad jurídica. Específicos: a. Explicar, el fundamento determinante que justifica la aplicación de la nulidad	General La regulación de la acción de rescisión en el contrato de compraventa de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano, afecta al principio de seguridad jurídica; debido, a la inadecuada ubicación de la acción de rescisión frente a una figura que se encuentra atacado o afectado por una causal de nulidad, siendo éstas acciones extremadamente opuestos acarrea una inseguridad jurídica legislativa.	V.I. (X) La venta de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano. Indicadores: • Buena fe • Ajenidad del bien V.D. (Y) La acción de rescisión y la afectación a la seguridad jurídica.	TIPO: Enfoque cualitativo: toda vez que se utilizó una investigación dogmática NIVEL: DESCRIPTIVO DISEÑO: NO EXPERIMENTAL TRANSVERSAL MÉTODOS: Los métodos generales de Investigación utilizados fueron:

donde el comprador desconoce la ajenidad del bien? b. ¿Por qué la alternativa adecuada sería modificar y/o implementar el artículo 1539° del Código Civil respecto al reclamo por la ajenidad del bien?	del contrato y no la rescisión contractual en un contrato de compraventa de bien ajeno, donde el comprador desconoce la ajenidad del bien. b. Proponer, si la alternativa adecuada sería modificar y/o implementar el artículo 1539° del Código Civil respecto al reclamo por la ajenidad del bien.	Específicos: • El fundamento determinante que justifica la aplicación de la nulidad del contrato y no la rescisión contractual en un contrato de compraventa de bien ajeno, donde el comprador desconoce la ajenidad del bien; es la existencia de la causal de fin ilícito en el actuar del vendedor, al ocultar de la ajenidad del bien al comprador, y por consiguiente sin el conocimiento y consentimiento del verdadero propietario. • La alternativa adecuada es modificar y/o implementar el artículo 1539° del Código Civil respecto al reclamo por la ajenidad del bien; esto, efectivamente por ser el artículo que acoge la acción de rescisión.	Indicadores • Principio de legalidad • Estabilidad de las instituciones	• Método Descriptivo • El método Inductivo Los métodos específicos utilizados en la investigación fueron: • Método Dogmático • Método Hermenéutico • Método Exegético • Método de la Argumentación Jurídica. TECNICAS: Análisis documental INSTRUMENTOS: • Fichas de resumen • Fichas de análisis del contenido • Fichas textuales, y • Fichas bibliográficas
--	--	---	--	---