



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**PROPONER LA MODIFICACIÓN DE LA FIGURA
DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO PARA
BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA A LA
PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**

PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

Autora:

Bach. Pérez Vallejos Ana Celeste

<https://orcid.org/0000-0003-2025-4422>

Asesor:

Dr. Idrogo Pérez Jorge Luis

<https://orcid.org/0000-0002-3662-3328>

Línea de Investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel – Perú

2020

APROBACIÓN DE JURADO

**PROPONER LA MODIFICACIÓN DE LA FIGURA
DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO PARA
BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA A LA
PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**

A desarrollarse como tesis para optar el Título Profesional de Abogada

Presidente de Jurado

Secretario de Jurado

Vocal de Jurado

DEDICATORIA

A Dios, que es mi guía y protección en mi diario caminar. A mis padres y a mi hermano, quienes son mi motivo para seguir adelante. A mis abuelos, por ser mis ángeles que me cuidan siempre.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por darme la más grande bendición, la vida. A mis padres y a mi hermano, por su amor y apoyo durante mi formación superior. A mis maestros, por brindarme sus valiosas enseñanzas.

RESUMEN

La presente tesis ha sido desarrollada con la finalidad de optar el título profesional de Abogada, centrada en el problema de investigación denominado: “Proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano”, y tiene como objetivo principal proponer la adecuada regulación de la compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, a fin de garantizar la seguridad jurídica al derecho constitucional a la propiedad. La metodología empleada ha sido el enfoque cuantitativo, con tipo de investigación aplicada, cuyo diseño de investigación fue no experimental, utilizando como técnicas de recolección de datos al análisis documental y como instrumentos de medición de datos al cuestionario. Con el presente trabajo de investigación se buscó describir los criterios establecidos por la normativa, doctrina y legislación comparada para la regulación del contrato de compraventa de bien ajeno en el Perú, en el marco de la salvaguardia de la propiedad y cumpliendo las normas generales de la validez del acto jurídico, destacando la capacidad de enajenar que posee la parte vendedora donde, a su vez, exista el consentimiento del propietario para validar este contrato. En función de lo obtenido, en el desarrollo de la metodología se elaboró una propuesta legislativa, en la cual la regulación del contrato de compraventa de bien ajeno sea ratificada desde su celebración por el propietario, con el propósito de proteger el derecho del adquirente de buena fe.

Palabras claves: Compraventa de bien ajeno, contrato, seguridad jurídica, consentimiento, buena fe, capacidad.

ABSTRACT

The present Thesis has been developed with the purpose of opting for the Professional Title of Lawyer, focused on the research problem called: “To propose the modification of the figure of the purchase and sale of other people's property to provide legal security to the property in the Peruvian Civil Code”, and has as main objective to propose the adequate regulation of the purchase and sale of other people's property in the Peruvian Civil Code, in order to guarantee the legal security to the constitutional right to property. The methodology used has been the quantitative approach, with type of applied research, whose research design was not experimental, using as data collection techniques to the documentary analysis and as data measurement instruments to the questionnaire. This research work sought to describe the criteria established by the rules, doctrine and comparative legislation for the regulation of the contract of purchase and sale of other people's property in Peru, within the framework of safeguarding property and complying with the general rules of the validity of the legal act, highlighting the capacity to alienate that the seller has where, in turn, there is the consent of the owner to validate this contract. Based on what was obtained, in the development of the methodology a legislative proposal was elaborated, in which the regulation of the contract of purchase and sale of other people's property is ratified from its celebration by the owner, with the purpose of protecting the right of the acquirer in good faith.

Key words: Purchase and sale of other people's property, contract, legal security, consent, good faith, capacity.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	9
1.1 Realidad Problemática	11
Internacional	11
Nacional	16
Regional	20
1.2 Antecedentes de estudio	21
Internacionales	21
Nacionales	24
Regionales	32
1.3 Teorías relacionadas al tema	34
1.3.1 Compraventa de bien ajeno	34
1.3.2 Seguridad jurídica a la propiedad	48
1.3.3 Principios	53
1.3.4 Análisis legal	53
1.3.5 Jurisprudencia	58
1.3.6 Legislación Comparada	59
1.4 Formulación del Problema	64
1.5 Justificación e importancia del estudio	64
1.6 Hipótesis	65
1.7 Objetivos	65
1.7.1 Objetivo general	65
1.7.2 Objetivos específicos	65
1.8 Limitaciones	66
II. MATERIAL Y MÉTODO	66
2.1 Tipo de estudio y diseño de la investigación	66
2.1.1 Tipo de estudio	66
2.1.2 Diseño de la investigación	66
2.2 Población y muestra	67
2.2.1 Población	67
2.2.2 Muestra	68
2.3 Variables y operacionalización	69

2.4	Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.....	71
2.5	Procedimiento de análisis de datos	71
2.6	Criterios éticos	71
2.7	Criterios de rigor científico	72
III. RESULTADOS.....		73
3.1	Resultados en Tablas y Figuras	73
3.2	Discusión de resultados.....	84
3.3	Aporte práctico	88
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....		92
4.1	Conclusiones	92
4.2	Recomendaciones	93
REFERENCIAS.....		94
	Referencias bibliográficas	94
	Referencias electrónicas	101
ANEXOS		103
A.	Encuesta.....	103
B.	Matriz de Consistencia	105

INTRODUCCIÓN

Desde la antigüedad hasta la época contemporánea el hombre como ser social ha establecido relaciones de distinta índole con sus semejantes a fin de salvaguardar su supervivencia y, buscando satisfacer sus necesidades básicas, ha realizado y realiza diversos actos en los cuales mediante acuerdos con otros se obliga a cumplir contraprestaciones mutuas cuyo fin es patrimonial, llámese a estas operaciones “contratos”, los mismos que presentan clasificaciones entre las que destaca la compraventa de bien ajeno, objeto de estudio de la actual investigación.

Es mediante la compraventa de bien ajeno donde existen dos partes contratantes que, al celebrarla, asumen cada una de ellas una obligación diferente, la parte vendedora se obliga a transferir la propiedad del bien y, por otro lado, la parte compradora deberá pagar en dinero el precio del bien, quien asimismo conoce que es ajeno al primero. Pero ¿qué sucede cuando el comprador desconoce la ajenidad del bien o el propietario no ratifica la venta de su propiedad?, ante estos supuestos el legislador deberá modificar esta figura jurídica en el Código Civil Peruano. Por esta razón presento una propuesta legislativa que garantice y vele por el derecho a la propiedad en aras de dar cumplimiento al principio de la seguridad jurídica que la resguarda, configurándose de esta manera, el objetivo general de la presente investigación.

Sobre el particular, se sistematizó en capítulos y sub capítulos de la siguiente manera:

En primer lugar, se analizó a nivel internacional, nacional y regional la realidad problemática, así como los antecedentes contenidos en distintas tesis, además de las teorías y enfoques conceptuales que existe respecto a la compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica a la propiedad. En este capítulo también se formuló el problema en forma de pregunta, justificando su importancia, hipótesis y objetivos.

En el capítulo segundo concerniente a los materiales y métodos utilizados, se delineó tipo y diseño de investigación, asimismo se describió a la población y muestra conformadas por la comunidad jurídica, cuyos miembros brindaron sus apreciaciones e información respecto a la norma nacional y legislación comparada de la regulación de la figura en análisis y, si brinda una adecuada seguridad jurídica a la propiedad. Además, se explicaron las variables y su operacionalización, así como técnicas de recolección de datos en aplicación de criterios.

En el capítulo tercero se mostraron los resultados en tablas y figuras, analizándolos mediante su discusión con relación a los antecedentes de investigaciones sobre este tema.

Finalmente, en cuarto orden se presentaron las conclusiones, recomendaciones y el aporte práctico, este último referente a la propuesta legislativa en donde se establezca en el Código Civil Peruano que este contrato sea ratificado desde su celebración por el propietario a fin de otorgar seguridad jurídica a la propiedad.

1.1 Realidad Problemática

La compraventa de bien ajeno está instituida por su relevancia internacional, nacional y localmente. Su trascendencia radica en los múltiples efectos que genera en el ámbito jurídico contractual, cuyas obligaciones recíprocas de las partes desencadenará un oleaje de impactos contrapuestos entre positivos y negativos, los cuales analizaremos a continuación.

Internacional

Una de las problemáticas producidas por su celebración y evidenciadas estos últimos años por los países que la contemplan en sus Códigos Civiles ha sido si existe o no una adecuada regulación en dichos dispositivos jurídicos, es así que a nivel internacional tenemos:

La venta del bien ajeno resultaba ser válida desde el Digesto cuando se sostenía la posibilidad de enajenar una cosa ajena al existir compraventa; no obstante, la cosa podía ser quitada al comprador.

En países latinoamericanos como Ecuador, Chile, Colombia, Panamá y Uruguay la compraventa de bien ajeno está estipulada en sus Códigos Civiles con amplia influencia de la corriente legislativa del ilustre letrado venezolano Andrés Bello, cuyo Proyecto de Código Civil fue el primero en nuestro continente en prever que este contrato sea válido, según artículo 1995°, de modo que no perjudique al dueño de la cosa vendida, a su vez, establecía que después de ser ratificada por este, el comprador tendría dominio sobre ella desde efectuada la venta, según artículo 2003°-A. Cabe destacar que, en referencia a la consolidación de la propiedad, este Código en su articulado 2003°-B indica en el primer párrafo que, una cosa ajena que se vende y se procede a entregar a otro, en el extremo que quien vendió luego adquiere su dominio, el comprador se convertiría en el verdadero dueño a partir del día de la venta, asimismo, en el segundo párrafo sostiene que, en la situación de ser vendida por el vendedor a otro posteriormente a la adquisición del dominio, este será conservado por quien primero compró. Indudablemente constituye una norma reconocida en la actualidad como evolucionada para su época.

En Ecuador, la Sala de Lo Civil, Mercantil de la Corte Nacional de Justicia de Quito emitió una jurisprudencia por medio de Sentencia N° 0144-2014, cuyo análisis fue publicado en el portal jurídico Vlex (2014) en la cual el juez ponente sostuvo que el Código Civil de Colombia, Ecuador y Chile han sido redactados con el modelo de Andrés Bello, distanciándose del sistema que establece el Código Francés, en donde el contrato de venta de cosa ajena es la forma en que se adquiere dominio, en este caso la tradición no es requisito indispensable como lo es en Ecuador al prever a la compraventa de inmueble como título traslativo de dominio y a la *traditio* como la manera de adquirirlo, de ahí su invalidez. Concluyendo, estoy de acuerdo con este análisis, por cuanto es un título que traslada la propiedad de bien sin que ello amerite confundirse con la tradición como tal, constituyendo la manera de transmitir dicho derecho de propiedad del bien.

En Chile, De La Maza y Torres (2015) en su artículo “La protección del comprador en la venta de cosa ajena” publicado en la Revista Chilena de Derecho sostiene que la invalidez de tal contrato dependerá si existe incumplimiento contractual, es decir, la venta de cosa ajena será válida por cuanto evitemos incurrir en error, objeto ilícito o dolo, a propósito de la falta de voluntad del verdadero propietario, para esto el comprador dispondrá de dos tipos de tutela diverso, ya sea en la ocasión de que en el contrato se pactó la entrega de la cosa propia o esta obligación resulte de la observancia del principio de buena fe o en el supuesto que quien vendió lo celebró con dolo, ocultándole la ajenidad del bien. Conclusión que reafirmo pues quien compra deberá conocer a la persona que le pertenece el bien, por ser este conocimiento un requisito a fin de que el contrato sea considerado válido, para ello será necesario que, así como esta parte contrata de buena fe, también lo haga el vendedor frente a este con la finalidad de no hacerle incurrir en error, impidiendo en tal caso sea declarado nulo posteriormente este acto jurídico.

En República Dominicana, Bello (17 de noviembre de 2017) en su artículo “La venta de la cosa ajena” publicado por el diario El Día resalta que, aunque el vendedor tenga conocimiento de no ser el propietario del bien, ello no configura causal para que el contrato sea nulo, independientemente del tipo de fe del vendedor, pues solo se sujetará al error de quien compra, lo cual difiere del autor en relación a la determinación de la nulidad en base al tipo de fe del que vende el bien, ya que realizar un acto jurídico con mala fe es sancionado por nuestro ordenamiento jurídico penal y es causal para su nulidad en el Código Civil al ser el fin ilícito, de lo contrario el vendedor hubiese actuado de buena fe en la única forma de hacerle de conocimiento al comprador del estado ajeno de la cosa vendida.

En Colombia, Zambrano (27 de octubre de 2017) en su artículo “¿Vale la venta que se haga de una cosa ajena?” publicado por el blog Gerencie.com indica la validez de esta compraventa en vista de que el dominio no es adquirido solamente por la celebración contractual. Opinión que no comparto, puesto que el contrato por su característica de ser consensual es un acuerdo de voluntades por el cual surge el nacimiento de obligaciones, las cuales, a pesar de que en el momento de celebrar la compraventa de bien ajeno el vendedor se compromete a transferir la propiedad del bien que aún no es suya, al adquirirlo en virtud del título lo transmitirá al comprador quien se convertirá en el nuevo propietario, es decir, aunque los efectos jurídicos no surtan al celebrar el contrato sino después, se entiende que el fin es ese y por ende la tradición en la compraventa de bien ajeno y la transmisión de su dominio la adquiere el comprador en la celebración del contrato, por el simple hecho de acordarlo así con el vendedor.

El Código Civil Español, por su parte, no la concibe de modo que sea un contrato que carezca de validez, considerando a la compraventa como una creadora de obligaciones mediante las cuales el vendedor deberá cumplir con otorgar una cosa al comprador, sin ser imprescindible que sea titular de la propiedad, convirtiendo perfectamente eficaz su celebración.

En Sevilla, Lluçia (22 de mayo de 2017) en su artículo “Compra venta de cosa ajena: vender lo que no es nuestro” publicado en el portal Lluçia & As-Abogados explica en lo concerniente a la venta de cosa ajena no nula ni inexistente que: “tampoco quiere decir que no haya ningún problema en vender cosas que no son de nuestra propiedad, ni mucho menos, pero sí que es verdad que no siempre que estemos ante la venta de una cosa ajena, esta será nula”, no obstante sí contribuirá a la generación de una contienda entre las partes, hasta el punto de extenderse a una responsabilidad penal por haberse vendido con dolo un bien sin ser su propietario con la finalidad de tener un enriquecimiento económico; opinión que comparto ya que desde el momento que disponemos sobre un bien que no es nuestro para que sea materia de un contrato, deberíamos asegurarnos de que el comprador conozca ello para que no sea declarada nula, caso contrario acarreará su accionar legal de demandar la nulidad en el ámbito civil y denunciar hasta en el penal si se observan otras condiciones como es el aprovechamiento pecuniario por parte del vendedor que actuó con intención y voluntad de perjudicarlo.

En Barcelona, Fernández (11 de junio de 2014) en su artículo “La compraventa de cosa ajena y su tratamiento jurisprudencial” publicado en el blog Litigio Crítico sostuvo que la doctrina no admitió a este contrato por la carencia del objeto y la anulabilidad por error, no obstante, a pesar de que en la actualidad es válida por estar prevista en el Código Civil, esto no significa que no surta efectos contrarios a los establecidos, generando daños al comprador de buena fe, es por ello que considero que si una fuente de Derecho como es la doctrina no reconocía a la compraventa de bien ajeno como una figura jurídica, ya sea porque no existía una manifestación de voluntad del verdadero propietario como parte vendedora al celebrarse el contrato, solo el hacerle de conocimiento de la misma al comprador desencadenaría, en su defecto, que incurra en error, supuesto capaz de anularlo, aunque el bien exista en su celebración, para lo cual el legislador deberá prever este problema mediante una adecuada regulación de cada uno de los dispositivos que conforman a dicha figura a fin de salvaguardar el derecho del adquirente.

En Madrid, Ragel (2012) en su artículo “La venta de cosa ajena: distinción de supuestos” señala que se produce cuando un comprador observe que el vendedor posee estrecha relación con la cosa vendida, simulando poder de disposición, fuese porque supuestamente ostente el título en los registros, tenga posesión, sea un propietario o quien lo represente, previa acreditación de su afinidad con él, lo que induciría al comprador a pensar que es apto para traspasarle la propiedad, lo que lo conllevará a celebrar aquella venta ejecutada por un individuo sobre algo que no es suyo total o parcialmente, ni de lo cual dispone por no representar al dueño. Conuerdo con la definición del autor concerniente a la compraventa de cosa ajena, puesto que no basta con que el vendedor aparente tener cierta disposición sobre el bien frente al comprador para que este último considere que sea suficiente razón valedera para realizar dicho contrato, también será necesario que se lo acredite a fin de darle seguridad del cumplimiento de su obligación, considerando que ni siquiera posee algún poder de representación conferido por el verdadero dueño para realizar tal acto jurídico y si, en caso extremo lo tuviera, no estaríamos frente a esta sino a un mandato.

Un problema que enfrentan los países que contemplan a la figura de la compraventa de bienes ajenos en sus Códigos Civiles es que ante la ausencia de sentencia firme que declare la no titularidad de la propiedad del bien que pretende vender el vendedor previo a la celebración de este contrato, no se estaría brindando seguridad jurídica al comprador, lo cual convierte en convalidable a este contrato que, aún en esta atmósfera no es nulo si el vendedor adquiere posteriormente el bien, como sucede en el país azteca.

En México, Rojina (2001) en su libro “Compendio de Derecho Civil” cuyo Tomo IV referido a los Contratos indica que la privación a la que sea sometido el adquirente, por ejecutar un fallo legal, respecto de la cosa transferida cuyo derecho fuese de otro anterior, estaríamos frente a una evicción de la cosa anterior al contrato, a pesar de ello sigue siendo existente en la naturaleza y, por ende, se considera determinada o determinable en el intercambio comercial en razón de que no ha fenecido, por lo que no habría mayor problema, salvo en que esta venta sea de cosa ajena al no haber una sentencia que declare que el vendedor no es el dueño, sino, un tercero a quien se le restituirá; es decir, una evicción sufrida por el vendedor luego de la celebración contractual, lo que configuraría un delito.

Nacional

En el Perú la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno presenta diversas problemáticas, puesto que constituye un contrato en el cual se aprecia que disminuye la confianza de la adquisición del bien que se vende, debido a que la parte vendedora no ostenta su propiedad, siendo materia de debate la capacidad de la parte que posee la facultad de enajenar al carecer de las demás facultades que otorga el derecho real de propiedad, no obstante al estar prescrito en el Código Civil de 1984 es válido, mientras el comprador no incurra en error o en los supuestos de no contravenir requisito alguno para que un acto jurídico sea válido como son: fin lícito y objeto físicamente posible, siendo este último analizado, puesto que existen tratadistas que sostienen que al no tenerlo a su disposición el vendedor, no existe hasta su adquisición, convirtiéndolo en ineficaz hasta ese momento, argumentos que paso a detallar a continuación.

El Expresidente de la Corte de Justicia de Huánuco, Rivera (9 de octubre de 2018) en su artículo “La seguridad jurídica y la Constitución Peruana. Garantías a la ciudadanía” difundido por el Diario Oficial El Peruano cita al profesor Jorge Astete (2001) de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, cuyo libro “El Poder Neutro. Teoría del equilibrio de poderes”, explica la motivación de su obra señalando que el Estado de Derecho arraigado a nivel nacional y mundial en donde sean las leyes que gobiernen y no los hombres, esto se contradecía a la dominación que ellos aún ejercían sobre estas donde, a la vez, se percibía que la libertad era una especie de mercancía que se negociaba entre abogados, policías, fiscales, jueces y reos; y la propiedad no tenía valor alguno para el derecho *jus natural* asentado en la legislación, la judicatura y la cátedra, para lo cual la seguridad aguardaba a los derechos de los peruanos.

Balarezo (17 de agosto de 2016) en su artículo titulado “Reflexiones sobre la compra y venta del bien ajeno” publicado en el portal El Terno no hace al Abogado, señaló que este tipo de contrato presenta señales que desvirtúan la confianza de adquirir el bien, puesto que aún se desconoce quién se lo ofrece, debido a ello saber que es suyo lo obligará a conseguirlo para quien compra, caso contrario deberá responder haciendo referencia a lo que acarrea la relación contractual y, si se comprueba daño, a una posible responsabilidad civil acompañada de indemnización.

Por lo tanto, considero que habrá responsabilidad materializada en una demanda por indemnización si se comprueba el menoscabo al comprador de buena fe que desconocía la ajenidad del bien, no obstante su desconocimiento es subjetivo en el sentido de cómo lo probaría, por otro lado podría darse el caso que sabía que era ajeno lo que pretendía adquirir, pero por motivos personales de distinta índole, alegó no saber ello ante un órgano jurisdiccional, y allí el vendedor habría actuado de buena fe, por lo que ambos supuestos no pueden ser probados fehacientemente ya que no existió ningún documento de poder a fin que deje constancia, por eso de ninguna manera no sería perjudicial para una de las dos partes contratantes.

Ramírez (29 de marzo de 2016) en su artículo “La celebración de un contrato de Promesa de Venta de bien inmueble ajeno, ¿Configura el delito de Estelionato?” publicado en el blog SOS Legal Abogados, señala que comprometerse a celebrar un contrato, cuya próxima parte compradora ignora que el bien no le pertenece a quien se lo venderá, no significa que estamos frente al delito de estelionato porque no se evidencia su componente esencial, venta del bien, por consiguiente, es atípica la conducta. Ratifico la conclusión del autor, puesto que en esta situación donde calificaríamos un hecho como el delito de estelionato, se tendrá que apreciar sus condicionantes, comenzando con el dolo con que haya actuado el vendedor de mala fe para vender una cosa ajena sin comunicarle que es ajena al comprador de buena fe, con el único objetivo de enriquecerse económicamente y siendo con fin ilícito; por otro lado solo en el primer caso nos referimos a este contrato, el desconocimiento por parte del comprador que deviene en error.

Gonzales (03 de agosto de 2015) en su artículo “La propiedad es inviolable, también para el acreedor embargante” publicado en el portal La Ley explica que el acreedor simboliza tutelar del crédito, sin embargo, proteger un derecho en absoluto avala que se vulnere el de otros, configurándose una falacia; idea que considero cierta ya que entre dos partes contratantes que celebran una compraventa de bien no pueden ir más allá de la protección de sus derechos como deudor y acreedor, sin embargo, al tratarse de la compraventa de bien ajeno, estos extralimitan sus derechos al vulnerar el derecho de propiedad de un tercero ajeno al contrato celebrado, claro está si este no autoriza mediante manifestación de voluntad su consentimiento respecto a la venta de un bien bajo su dominio, vulnerando en tal caso a este derecho constitucional.

Vásquez (2014) en su artículo “El contrato de compra venta sobre bienes ajenos” publicado en Gaceta Jurídica indica que la limitada eficacia del contrato permitirá reputar la venta con validez a pesar de ser ajena la cosa, asimismo su valor como título de adquirir, con la condición de haberse llevado a cabo con plena conciencia de la ajenidad y su fin no sea jurídicamente reprochable, señalando a su vez que: “Nuestra Corte Suprema viene calificando como actos afectados con un vicio de nulidad (por fin ilícito)”. En mi opinión, reafirmo la postura del autor, por tratarse de una figura prevista en nuestro Código Civil, legal y válida, no obstante, ello no significa que en el momento de su celebración sea eficaz, ya que esta eficacia la alcanzará al surtir sus efectos, es decir, propiedad transferida del bien por el vendedor inicial o del propietario a este, convirtiéndola, por lo tanto, en convalidable.

Zúñiga (2013) en su artículo “El comprador en la venta de bien ajeno: ¡Dueño de nada!” publicado en la revista Ius Et Veritas indica que el hecho de que la jurisprudencia considere nulos a los contratos de compraventa de bienes ajenos desincentiva su celebración y, por consiguiente, trae consecuencias negativas para la eficiencia en los mercados. No obstante, conlleva a reflexionar acerca de su trascendencia positiva en el Código Civil, la cual va disminuyendo a medida que aumentan precedentes vinculantes que lo invalidan, obviamente bajo estos supuestos donde la doctrina no la considera válida porque aprecia que en la realidad surte efectos negativos más que positivos, me planteo la idea de que su presencia en este dispositivo legal debe ser reformada con el objetivo de brindar un alcance más detallado de los fines con los cuales surgió la mencionada figura jurídica, por medio de una previsión adecuada de la norma que no permita deficiencia en su aplicación y, en consecuencia, incentivar su celebración y eficiencia en el tráfico mercantil porque le proporcionaría seguridad jurídica.

Barchi (2011) en su artículo “Algunas consideraciones sobre la compraventa de bien ajeno a partir de la jurisprudencia” menciona que desde la perspectiva de quien vende, deberá hacer todo lo posible para que el comprador adquiera la propiedad, de tal modo que cuando este último la adquiera con posterioridad a su celebración estará obligado a transferírsela por medio de su entrega al primero con todos los documentos referidos a su título de propiedad.

Asimismo, una vez que el vendedor ostente la propiedad del dueño del bien inmueble, el propietario será el comprador. Sin embargo, como sabemos para que se efectúe tal transmisión de dominio, puede darse la situación de que no adquiera la propiedad del bien el comprador una vez que el vendedor lo haga, ya que todo depende del verdadero propietario y de la buena fe con que haya actuado el vendedor, asumiendo por lo tanto el comprador un riesgo, dada la regulación incorrecta en este sentido de la figura jurídica.

Mendoza (2012) en su artículo denominado “Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales” publicado en Foro Jurídico señala que, como Estado Social Democrático y Libre no debemos olvidar que somos una construcción complementaria del Estado Liberal cuyos valores de propiedad individual, seguridad jurídica, libertad, participación e igualdad, en cualquier contexto, de quienes ejercen ciudadanía en armonía con los que dirigen el Estado. Ciertamente para hacer efectivos tales valores, se sustentarán uno con el otro, como se aprecia con la propiedad donde su protección como derecho constitucional será la seguridad jurídica.

Ante el otorgamiento del título de propiedad realizado por COFOPRI, existen analistas jurídicos que señalan que ello alivia las restricciones de la compraventa de bienes inmuebles y la cubre con protección legal una vez formalizada.

Morris (2004) en su libro “Formalizando la Propiedad en el Perú: Develando el Misterio” publicado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal y Banco Mundial menciona que, respecto al fundamento de la teoría del riesgo, se deberá esperar los efectos del título en el mercado de compraventa, por su lado, los impulsores de la formalización afirman que la seguridad jurídica del predio reducirá importes de transacción, propiciando el intercambio formal de activos y favoreciendo el aumento del valor de la propiedad.

Mosqueira (1987) en su artículo “La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano” publicación de la Revista Themis puntualiza la nulidad de este contrato, debido a que es imposible su objeto, entendiéndose que quien vende tiene el deber de trasladar la propiedad del bien que no es suyo, más aún si dicho objeto física y jurídicamente posible constituye exigencia para que un acto jurídico sea válido de acuerdo al artículo 140°, numeral 2 del referido cuerpo legal.

No concuerdo con la opinión de aquellos tratadistas que ven en esta figura jurídica un contrato nulo, en virtud de que hasta cuando se cumplan los requisitos del acto jurídico este sigue siendo válido, no obstante, nos encontramos en un contrato donde el bien materia es una cosa ajena al contratante que piensa venderla sin tener representación alguna por parte del propietario, ello lo hace convalidable, mientras ejecute su obligación en el tiempo acordado y recién alcance su eficacia. Cabe destacar que, dicho bien al ser de propiedad de un tercero, es física y jurídicamente posible porque solo en virtud de un título transmitirá al vendedor y este al comprador que canceló el monto dinerario respectivo.

Regional

En la localidad lambayecana no se encontró investigación alguna que analice la problemática de la compraventa de bien ajeno siendo, por otro lado, escasa la referente a la seguridad jurídica a la propiedad.

La señora Juez Supernumeraria del Primer Juzgado de Paz Letrado Civil de Chiclayo, Paredes (2015) en su artículo “La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad” publicado en IUS Revista de Investigación Jurídica, destaca la labor notarial en el proceso de transmitir la propiedad del bien en un contrato de compraventa, dado que, al legalizar la documentación, le dota de seguridad jurídica. La magistrada resalta la trascendencia de registrar esta operación luego de que se eleva un contrato a escritura pública, a fin de salvaguardar el derecho del adquirente como propietario del bien, asegurando su dominio frente a terceros.

1.2 Antecedentes de estudio

Existen diversas tesis a nivel internacional, regional y local que nos muestran un amplio panorama sobre el contrato de compraventa de bien ajeno, en cada una se halla un análisis con perspectivas distintas y similares, pero con peculiaridad, propia del observador que las investigó y que es necesario considerarlas para conocer sobre esta importante y muy debatida figura jurídica en el marco del principio de seguridad jurídica a la propiedad.

Internacionales

A nivel internacional se podrá observar la interrelación de determinadas figuras jurídicas y el rol que cumplen en la validez de este contrato, destacando el consentimiento por parte del propietario del bien para ratificar el acto en celebración, así como la buena fe del comprador al tener conocimiento de la ajenez del bien y que el vendedor haga todo lo posible para que el comprador adquiera el bien, supuestos que al no apreciarse en este contrato arriesgaría la seguridad jurídica que cubre al derecho constitucional en juego, la propiedad.

En Chile, Donoso e Ibarra (2017) en su Tesis para optar el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales “Revisión de los remedios del acreedor en el contrato de promesa de compraventa: algunos problemas doctrinales” de la Universidad de Chile menciona los remedios de los que puede hacer uso el comprador, como lo es la acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, señalando que: “sea si se le imputa responsabilidad al tercero como autor del ilícito -materia relativa a la doctrina de la interferencia ilícita en contrato ajeno- o por aprovecharse del actuar doloso del promitente vendedor, en el caso de acción por provecho de dolo ajeno”.

En Colombia, Morales (2017) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogado “La venta de cosa ajena en Colombia. Un estudio comparado con México sobre la validez y seguridad jurídica” de la Universidad Católica de Colombia señala que cuando la ley posibilita a un ciudadano que venda un bien, que no es de su pertenencia, a otro y sin permiso del dueño, expone al peligro la protección que custodia a la propiedad privada, perjudicando a quien ostenta título del dominio, de hecho, conlleva a interponer acciones reivindicatorias. Es importante reconocer que el propósito de las acciones reivindicatorias es terminar con la posesión de un tercero sobre aquel bien objeto del referido contrato, por lo que efectivamente, no sólo el perjudicado resulta ser el comprador sino también el verdadero propietario si desconocía sobre su celebración, dado que pone en el limbo su derecho a la propiedad ya protegida por la ley, pero podrá reivindicarla si se percata en el momento oportuno y esta regresará a él por mandato de la norma.

En España, Fernández (2016) en su Tesis para optar el Grado Académico de Doctor en Derecho “Compraventa y transmisión de la propiedad” de la Universidad de Oviedo concluye que:

La falta de titularidad del vendedor sobre el bien o venta de cosa ajena no suscita un problema de validez del contrato ni de su eficacia, que no trasciende de la meramente obligacional, independientemente de si el vendedor se encuentra obligado a transmitir la propiedad y del sistema de transmisión de los derechos reales acogido. La subsanación y protección al comprador derivada de la ajenidad del bien constituyen, correlativamente, el substrato tanto del saneamiento eviccionario, como de los adquirentes a non domino o la usucapión ordinaria, cuya operatividad se supedita a la previa validez del contrato. (p. 369)

Es evidente que si la parte contratante que vende un bien, al no ser el titular del mismo, cómo podría transferir la propiedad al que lo compra, eso es imposible, y desde ese momento ya se origina un problema jurídico, porque no hay seguridad de que lo hará en la medida que no dispone de la cosa, invalidando el acto jurídico celebrado en un inicio por ser ineficaz en la producción de sus efectos anhelados.

Fernández (2016) en su Tesis para optar el Grado Académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales “La obligación principal del vendedor en la compraventa” de la Universidad de Chile concluye que: “Ni la institución de la evicción ni la venta de cosa ajena son consustanciales al hecho de que la obligación del vendedor sea de hacer –y no de dar”, esto es porque el comprador adquiere para sí la cosa, no obstante, si el vendedor no está en condiciones de transferirle el dominio, estará incurriendo en incumplimiento de contrato. Por lo tanto concluyo que al contemplar el escenario de intercambio de contraprestaciones entre las partes contratantes, el comprador solo se limitará a cancelar el pago por el bien pactado en el contrato y el vendedor no podrá cumplir con la *traditio* de la compraventa común, puesto que el bien no es suyo, por lo que al ser ajeno tendrá que hacer lo necesario para que el propietario le transfiera a él su propiedad a fin de transferirle a la parte que pagó por el mismo, o en su defecto lo realice él mismo.

En Ecuador, Guambugete (2014) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogado “La promesa de compraventa y sus efectos legales en la legislación ecuatoriana” de la Universidad Central del Ecuador, argumenta la reforma del artículo 1466° del Código Civil Ecuatoriano que prescribe la validez de la promesa de la compraventa por tercera persona, mencionando que lesiona la propiedad privada, esto último a propósito de que es frecuente en su país que quien la ostente se abstenga de vender su bien o le sea injusto el costo o de distinto valor al recibido por el que prometió venderlo. Por lo que comparo esta situación resultando ser de alta similitud con la realidad del Perú, donde los riesgos jurídicos al celebrar esta clase de contrato de compraventa son elevados y atañen directamente al derecho de propiedad. Debido a lo señalado en un inicio, el autor además concluye que es requisito que el propietario ratifique este acto a fin de lograr la validez, caso contrario, un individuo distinto al propietario del bien causará agravio a quien compró de buena fe.

Comparto esta conclusión con el autor, en vista de ser una buena solución para brindar seguridad jurídica al comprador, aunque su validación por parte del propietario raramente se produzca, y si se hace, sería frente al vendedor donde el comprador no haya percibido este acto, solo le quedaría guiarse por la palabra de quien le vende.

Salvo que exista un documento que acredite a la persona que le pertenece el objeto y, de esta manera, saber que está libre de gravamen y listo para ser transferido a otro, es una circunstancia prevista por el autor cuando señala que el Código Civil, en absoluto, estipula al certificado del Registro de Propiedad, generando incertidumbre sobre el dueño del bien prometido en venta, por lo que considera debería ser una exigencia adjuntarlo, tal como lo menciona, un documento en el que se deje constancia de su identificación brindado en los Registros Públicos, blindaría al comprador de buena de cualquier perjuicio que pueda sufrir por parte del vendedor y sin dejar un vacío legal.

Nacionales

Los investigadores peruanos han plasmado en sus tesis, además de sus opiniones con relación a la compraventa de bien ajeno, sus propuestas en algunos de los casos para perfeccionar su regulación en el Código Civil, recalcando su trascendencia para brindar una adecuada protección legal a la propiedad.

En Lima, Braithwaite (2018) en su Tesis para optar el Grado Académico de Doctora en Derecho “La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana” de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega concluye que dicha venta incide de manera significativa a los principios de legitimación y legalidad, así como en la seguridad jurídica prevista en la normativa nacional, no obstante al tratarse de la compraventa de bien inmueble, se advierte formalidades en mérito a este principio y de prelación de inscripción denominada erróneamente publicidad registral, según artículos 1135° y 2014° de nuestro Código Civil, por consiguiente recomienda su modificación a fin de prever requisitos *sine qua non* para ser un contrato *ad solemnitatem*. Asimismo menciona que si bien se aprecia seguridad jurídica en su celebración, es importante que esté tipificado a través de un contrato típico que determine tiempo para su otorgamiento y proceder a ser registrado, no obstante a mi parecer ello no aseguraría su eficacia contractual, en vista de que la determinación de un plazo para hacer efectiva la transferencia del bien y su inmediato registro en los Registros Públicos es dependiente a las condiciones del acuerdo y acorde a lo apreciado, no necesariamente protege el derecho del propietario ni el derecho del comprador de buena fe.

En Cajamarca, Correa (2018) en su Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Ciencias con Mención en Derecho Civil y Comercial “Nulidad de la Compraventa de Bien Inmueble Ajeno en el Código Civil Peruano de 1984” de la Universidad Nacional de Cajamarca resalta que para celebrar un contrato de compraventa de bien ajeno, se exige la individualización del bien en donde se conozca sobre su situación material, además de estar vigente el deber de enajenarlo y, que quien lo transmite sea su propietario, supuesto último que no se cumple, pues el vendedor por el momento no tiene poder para disponer sobre este, por esa razón concluye que el inapropiado método normativo ocasiona desorientación a la comunidad jurídica, creándole la equívoca creencia que es posible concertar acuerdos sobre bienes inmuebles que no les pertenecen. Asimismo, señala que este acto jurídico deviene en nulo porque carece de objeto física y jurídicamente imposible, acorde al artículo 219° numeral 3 del Código Civil.

Por otro lado, sostiene que es inexplicable el motivo de la regulación de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero estipulado previamente mediante los artículos comprendidos desde 1470° hasta 1472°, en relación a la compraventa. Finalmente aduce el artículo 1539° que crea el contrato de compraventa de bienes ajenos, genera confusión entre las partes contratantes al conceder al comprador la posibilidad de rescindirlo; a pesar de que en la doctrina y en la legislación no cabe ejercitar esta acción al no concurrir la totalidad de elementos para invocarla. Para ello propone modificar y derogar estas normas en el referido cuerpo legal, con la finalidad de lograr una sistematización coherente y, por consiguiente, interpretarlas de la misma manera; porque se complementarían, propuesta que apoyo dado que nuestro Código Civil desde su creación, hace tres décadas, no ha sido reformado en su totalidad, desconsiderando el entorno social que lo exige para aplicar sus reglas acertadamente. En tal sentido, concuerdo con que el elemento constitutivo del contrato de compraventa de bien ajeno sea la transferencia del bien por parte del propietario, puesto que el transmitente al no serlo, no posee la disposición requerida para enajenar, es ahí donde se aprecia la ineficacia en el acto de celebración de este contrato.

En Trujillo, Gallo (2018) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogada “Mecanismos de impugnación del contrato de compraventa de bien ajeno en el derecho peruano” de la Universidad Nacional de Trujillo sostiene que los supuestos donde el comprador tenga conocimiento o no sobre la ajenidad del bien y pese a ello lleve a cabo su celebración: “puede cuestionar la eficacia del mismo mediante la figura de la resolución contractual siempre que se verifique el incumplimiento del acuerdo por parte del vendedor”.

En Puno, Mamani (2018) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogado “La venta de bien ajeno y el delito de estelionato en el sistema jurídico peruano” de la Universidad Nacional del Altiplano afirma que la compraventa como todo negocio jurídico, alberga requisitos, elementos y presupuestos, asimismo no es necesario que el adquirente sepa que el bien es de otro distinto al enajenante, para validarlo. Conclusión que no comparto, pues nuestro ordenamiento jurídico considera que ambas partes contratantes deberán tener conocimiento que la cosa a venderse es ajena, caso contrario se invalidaría el acto jurídico.

En Huaraz, Rosales (2018) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogada “La acción de rescisión en la venta de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano y la afectación a la seguridad jurídica” de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo indica que la figura fundamentada en el artículo 1409° inciso 2 de nuestro ordenamiento civil suscita distintos efectos considerando las condiciones, tales como si el comprador tiene conocimiento de que el bien es ajeno se configurará acto jurídico válido, porque el vendedor solamente se obliga a lograr la autorización del dueño a fin de traspasárselo, igualmente sucede al adquirirlo y transferírselo él mismo, en conformidad al artículo 1537°. Conclusión que ratifico en el marco de la validez de este contrato si se cumple lo establecido por nuestro dispositivo legal, sin embargo este no siempre se obedece.

Por otra parte, sostiene que la tipificación de su acción rescisoria agravia al principio de seguridad jurídica legislativa como consecuencia de ser situado incorrectamente en el marco legal civil por ser supuesto de ineficacia funcional, suponiendo un negocio jurídico idóneamente estructurado, y la prevista en el artículo 1539° al constituirse como el desconocimiento de la ajenidad del bien por parte del comprador, configurando la invalidez del acto jurídico, es decir nulo, al ser supuesto de ineficacia estructural, conclusión que comparto al evidenciar la inadecuada sistematización de su normativa. Con respecto a la nulidad por causal de fin ilícito, donde una parte cree estar adquiriendo un bien que pertenece a quien le está vendiendo, porque actúa en nombre propio, considero que el vendedor realiza este contrato teniendo conocimiento que, aunque no es el propietario del bien, su objetivo es a favor de su patrimonio y en perjuicio al propietario, así como a la parte compradora.

Villón (2018) en su Tesis para optar el Grado Académico de Doctor en Derecho “Fundamentos para sancionar con nulidad, y no con rescisión, a la venta de bien ajeno que esté referido a inmuebles” de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo concluye que cuando la referida venta es celebrada por un sujeto de derecho distinto al propietario, configura un “acto jurídico cuya causa es ilícita, aun partiendo del punto de vista subjetivo u objetivo, infiriendo que no es ineficaz ni rescindible, sino, un acto nulo”. Asimismo, el autor hace hincapié al especial trato que debe procurarse tener a esta venta, cuyo objeto es la transferencia del inmueble, cuya diferencia con los bienes muebles radica en el título y modo, lo opuesto al sistema de transferencia consensual.

En Trujillo, Chanduví (2017) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogada “Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica” de la Universidad Privada del Norte, concluye que la seguridad jurídica nace para generar certeza acerca de la validez de los actos jurídicos, constituyendo requisito fundamental para asegurar los derechos que se buscan adquirir, definiéndola como: “la perduración en el tiempo de los efectos traslativos que se generen”. Conclusión que comparto ya que cualquier acto jurídico para ser válido, no solo para las partes sino para la sociedad, requerirá que la transferencia de bienes inmuebles se perfeccione ante una entidad nacional como es la SUNARP a fin de respaldar su propiedad.

En Lima, Galván (2017) en su Tesis para optar el Grado Académico de Magister en Derecho Penal “¿Es correcto en el estelionato por venta de bienes ajenos y litigiosos, considerar al propietario del bien y a la contraparte en litigio como agraviados? Precisiones sobre la regulación del delito de estelionato en el Código Penal Peruano” de la Pontificia Universidad Católica del Perú concluye que estafa y estelionato son modalidades del delito de defraudación, siendo los casos del estelionato, actos lícitos al ser regulados por el Código Civil, por tratarse de acuerdos que nacen a partir de bienes ajenos o litigiosos. Sin embargo, considero que es necesario analizar tal regulación donde ante la celebración de una figura jurídica regulada en nuestro ordenamiento civil, cómo es posible que de esta nazca un ilícito tipificado en nuestro ordenamiento penal como lo es el delito de estelionato cuyo hecho imputado tenga su nacimiento en la forma de realizarse la compraventa de bien ajeno; es decir, no se evidencia lógica ni congruencia entre estos dos dispositivos, porque al generar un daño no surte los efectos jurídicos que busca la compraventa propiamente dicha, siendo urgente sea reformulada, para evitar discordancias teóricas entre los operadores de justicia.

En Lima, Llave (2017) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogada “La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario” de la Universidad César Vallejo afirma que la buena fe y seguridad jurídica influyen en el derecho de propiedad de bienes inmuebles, garantizándolo en su normativa referente al contrato de compraventa y las transferencias de dichos bienes, considerando a su vez que, al lesionarse la buena fe, el propietario podrá alegarlo y de esta manera proteger su derecho.

En Cusco, López (2017) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogado “El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica” de la Universidad Andina de Cusco hace alusión a que la inseguridad e incertidumbre al traspasar una propiedad inmueble, sea en la oponibilidad y exclusión, será causal determinante para que estas operaciones no se realicen.

Conclusión que ratifico considerando que el contrato de compraventa de bien inmueble al ser privado requerirá obligatoriamente, en aras de difundir seguridad jurídica, ser transferida la propiedad inscribiéndola en los Registros Públicos, en aras de dar cumplimiento a la ley más que de partes involucradas como solo lo prevé el artículo 949° del reglamento civil, el cual tampoco garantiza que se esté protegiendo a este derecho real frente a futuros compradores que desconocerían la celebración de este contrato.

En Trujillo, Miranda (2017) en su Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho con Mención en Derecho Civil y Empresarial “Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno” de la Universidad Privada Antenor Orrego señala que la Resolución Contractual se aplica cuando existe incumplimiento sobreviniente a la prestación, dado que se produce desde celebrada la venta y bajo presunción de que el comprador no tiene conocimiento que el bien es ajeno. Por otro lado, considero que siempre que estemos frente al supuesto de que el vendedor no sea el dueño del bien materia de venta y el comprador desconociese ello, solo así podrá solicitar se resuelva dicho contrato, sin embargo este accionar legal se podría omitir si tan solo el vendedor haya sido el titular del bien, o en su defecto, el propietario ratificase la celebración del mismo, por lo que estoy en desacuerdo con que la solución a este problema jurídico sea sólo la resolución del contrato por una obligación sin cumplir por una parte.

En Huánuco, Paucar (2017) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogado “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017” de la Universidad de Huánuco afirma que la inscripción constitutiva dota de seguridad jurídica a las transferencias de propiedad. Por lo tanto, considero que dicha inscripción asegurará la transmisión del inmueble, caso contrario su estabilidad sería relativa al considerar inscripción registral declarativa en las transferencias, la cual solo genera conflictos sociales.

Che (2016) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogado “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles” de la Universidad Privada Antenor Orrego sostiene al transmitir un inmueble, el sistema dual para hacerlo, constitutivo y consensual, le garantiza seguridad jurídica al propietario, en virtud de la oponibilidad de derechos, en primer orden, al no ser convalidante es exigible que se inscriba las transferencias, a fin de que sean eficientemente oponible frente a terceros, a su vez, mediante el segundo sistema se facilita el ejercicio de las facultades de este derecho real, sin limitar la de disposición, y de esta manera permite a los propietarios de bienes inmuebles no inscritos, poder transferir sus bienes sin exigirles la inscripción. En conclusión, estoy de acuerdo con que se considere más de un sistema de transferencia de inmuebles si ello conlleva a brindar mayor seguridad jurídica al derecho del propietario en la amplitud de sus facultades.

En Lima, Flores (2016) en su Artículo Científico “Los contratos de compraventa de bien ajeno. Análisis y connotaciones referentes a su entorno” de la Universidad de San Martín de Porres afirma que la eficacia de este contrato se efectuará desde que el vendedor posea la propiedad del dueño del inmueble, dado que se transmitirá al enajenar en el tiempo establecido. Lo que no sucede con respecto al mueble donde será por su entrega, en este contexto surtirá efectos obligacionales desde un inicio, seguido a ello quien vende lo adquirirá del propietario. Asimismo, es necesario proponer que se modifique una norma, a fin de impedir sea menoscabada la notabilidad de la esencia del reglamento civil, cuyas normas subsisten solo en concierto con su aplicación.

Braithwaite (2015) en su Tesis para optar el Grado Académico de Maestra en Derecho Civil y Comercial “La compraventa de bien ajeno y su validez en el ordenamiento jurídico peruano” de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega destaca que este contrato está avalado por ser válido ante la ley, asimismo, sólo si las partes contratantes tienen capacidad existirá relaciones válidas, subordinadas y coordinadas, opinión que comparto puesto que ser un agente capaz es un requisito para celebrar cualquier acto jurídico, y más aún cuando se trata de la compraventa de bien ajeno, tener capacidad para vender una cosa deviene en ser su propietario, no obstante, en este contrato es un supuesto que no se cumple en su totalidad.

En Lima, Ninamancco (2015) en su Tesis para el Grado Académico de Magister en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial “La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien” de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos señala la ineficacia de este contrato por ausencia del propietario, en otras palabras, *inter alios acta*, lo que en latín haría referencia a la cosa realizada entre otros; en consecuencia solo debería limitarse a afectar los derechos y obligaciones de quienes lo celebran. Conclusión que ratifico al evidenciar que, sin el dueño del bien, es imposible celebrar cualquier contrato en el que sea objeto y, si ocurriera, solo los contratantes, sean estos acreedor y deudor, se obligarían a cumplir contraprestaciones mutuas y dispondrían de sus derechos a fin de ser afectados por medio del mismo porque así manifestaron sus voluntades.

Sierra (2011) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogado “La Insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino. La confianza como fundamento de la protección de la circulación jurídica de los bienes” de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos concluye que el sistema jurídico peruano reconoce la problemática que contempla el negocio jurídico sobre patrimonio ajeno por poseer validez formal, ya que es posible que el bien de la contraprestación sea de alguien más a las partes en un contrato y, del mismo modo, al estar regulado como contrato típico. A su vez, precisa que la facultad de disposición apartada de lo que comprende el derecho de propiedad concerniente al titular de acuerdo a ley y a un tercero por excepción, no contempla sobre bien ajeno su fundamento, considerando que la finalidad de la adquisición es la tutela especial a la protección de buena fe y confianza en la seguridad jurídica.

Asimismo, sostiene que saber asegurar las situaciones jurídicas precedentes, referentes a la seguridad estática del derecho a la propiedad, que es parte de la economía social de mercado al coexistir con la circulación jurídica de los bienes y derechos concernientes a la seguridad dinámica, constituyen los pilares de la realidad peruana como sistema orientado en la armonización del capitalismo y liberalismo.

De acuerdo al autor, resulta ser falso que las contrataciones de bienes ajenos contravengan al estado de bienestar, lo cual considero que es una verdadera falacia porque la sociedad en su afán de crear vínculos jurídicos, genera leyes que al cumplirlas contribuye a su orden público, destacando normas que regulan los actos jurídicos, cuyos requisitos correspondientes al bien son los mismos de los contratos para alcanzar su eficacia, bastando que se encuentre ausente uno de estos para vulnerar la seguridad jurídica de bienes y el derecho a la propiedad de sus propietarios, y resultando un fracaso su dinamismo en el mercado por no ser eficaces en la celebración de sus ventas al tratarse de bienes ajenos.

En lo concerniente a la buena fe, indica que la adquisición a *non domino* se sustenta en creer por error o porque se ignore que está contratando con el legítimo propietario, cuando en realidad se trata de un extraño o *non dominus* en relación a quien posee el título del derecho. En conclusión, comparto esta idea puesto que, en principio, al contratar con la parte vendedora se presume que es el propietario, lo que puede generar perjuicios al comprador posteriormente. Finalmente, respecto a la trascendencia de la voluntad declarada por el *non dominus*, señala que se configura cuando se realice en nombre propio y que sea válida omitiendo incurrir en causal de nulidad, por lo que no se evidencia ausencia de manifestación de voluntad al presentarla, no obstante, se le atribuye materialmente al *non dominus*.

Regionales

En la región de Lambayeque, este contrato también es asunto de innumerables investigaciones donde cada tesista nos muestra su apreciación, el cual será eficaz desde que el vendedor adquiriera el bien por parte del propietario quien debió dar su consentimiento para su celebración con el comprador y, de esta manera, evitarle perjuicio, por lo que además sugerirán la modificación de esta normativa a fin de garantizar la situación dominal del adquirente.

En Chiclayo, Rodas (2018) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogada “El daño moral y su resarcimiento en los casos de compraventa del bien ajeno” de la Universidad Señor de Sipán señala al propietario del bien enajenado como quien sufre aflicción, tras venderse su bien sin haberlo autorizado, perpetuándose un delito que vulnera sus derechos, para ello propone el resarcimiento de este daño mediante el mecanismo de la indemnización.

En Lambayeque, Huamán (2017) en su Tesis para el Grado Académico de Maestro en Ciencias con Mención en Derecho Civil y Comercial “Inexistencia de supuestos válidos de constitución o declaración de la propiedad que hagan viable la acción de mejor derecho a la propiedad, años 2011-2012, Juzgados Civiles de Chiclayo” de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo sostiene que la transferencia de una propiedad como resultado de un consenso se perfecciona a partir de que los contratantes se obligan a cumplir con sus contraprestaciones respecto al bien, es así que una compraventa al encontrarse con la presencia de solo uno de estos dos supuestos, si el bien materia contractual es ajeno, carecerá de efectos legales por no ser el vendedor el propietario quien debería realizar la *traditio* del inmueble.

En Chiclayo, Túyume (2016) en su Tesis para optar el Título Profesional de Abogada “La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral” de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo concluye que entre la seguridad estática y la dinámica existe un conflicto, el cual radica en la importancia dada por el dueño al hecho de ser expropiado de su bien a pesar de no haber autorizado su venta frente al interés del tercero que busca su adquisición en mérito a la apariencia, más aún si no es el transmitente, resulta encuadrarse en estos dos tipos de seguridad exigible en la normativa nacional, que resguarda al adquirente durante el tiempo del dominio.

1.3 Teorías relacionadas al tema

1.3.1 Compraventa de bien ajeno

1.3.1.1 Fundamentos

Para comprender a mayor profundidad a la compraventa de bien ajeno, nos remitiremos a la figura que da surgimiento al contrato como tal, es decir, el Acto Jurídico, cuyos requisitos serán indispensables para su validez.

1.3.1.1.1 Acto Jurídico

Torres (2011) menciona que es una acción realizada voluntariamente por el ser humano, dentro de los parámetros establecidos por la ley y en el cual existe voluntad expresa, fin de surtir consecuencias legales destinadas a producir, reglamentar, reformar o extinguir relaciones jurídicas.

Requisitos

Posee tres requisitos para ser válido:

- **Capacidad;** es la facultad de la persona que le permite adquirir derechos y deberes. Será jurídica si es de goce o de derecho, que posibilita al individuo ostentar su título; y de ejercicio, concerniente a su capacidad de obrar para ejercerlos directamente.
- **Objeto;** es el vínculo legal que origina obligaciones o contraprestaciones, como proceder del individuo del deber para satisfacer el interés del otro de derecho.
- **Causa fin;** explicada por la teoría de la causa que consagró el Código de Napoleón de 1804. Posee dos sentidos, como causa fuente o eficiente que indica el hecho jurídico que origina el deber y el fin que busca quien lo celebra. Presenta diferentes clasificaciones:

- Causa fin objetiva; cuyos fines son abstractos, objetivos y constantes por darse en actos de igual categoría.
 - Causa fin subjetiva o móvil; su finalidad es la voluntad del agente, si así lo expresó en el mismo.
 - Causa fin sincrética o unitaria; es la combinación de las anteriores.
- **Forma**; es el modo en que se expresa la manifestación. La validez de un acto es dependiente de su forma, de ahí que su observancia sea bajo sanción de nulidad.

Según el doctrinario, el Acto Jurídico permite al ser humano poder realizar una acción con el objetivo de acarrear consecuencias en el ámbito jurídico, para ello se contempla en el artículo 140° de su Código Civil los elementos que lo constituirán para ser válido ante la ley, entre los que se encuentran: la capacidad de la persona para cumplir obligaciones, el objeto como prestación establecida, una finalidad lícita que salvaguarde lo permitido por la legalidad y la forma mediante la cual la persona declara expresamente su voluntad de querer realizarlo; todo ello deberá componer al acto jurídico, caso contrario, será declarado nulo.

Cabe destacar que a través de esta figura la persona tiene la facultad de crear nuevas relaciones jurídicas, así como regularlas, extinguirlas o simplemente modificarlas si lo considera pertinente.

1.3.1.1.2 Manifestación de la Voluntad

Coviello (2007) sostiene que a miras de que la voluntad posea efectos jurídicos, esta deberá manifestarse adecuadamente con determinadas formas sensibles. Tal manifestación presenta dos tipos: expresa (requerida principalmente por la ley) y la tácita. La manifestación expresa, será cuando los “medios sensibles que se han empleado tengan por objeto directo e inmediato la declaración de la voluntad”; por otro lado, será tácita en el caso de que “el comportamiento exterior de la persona tenga un fin del todo distinto y sólo directamente se infiere de él la manifestación del querer”.

Es decir, en la primera, “los medios sencillos empleados están destinados según la opinión que prevalece en la vida práctica, o por especial acuerdo entre las partes”, de querer manifestar su querer interno; y en la última, los hechos no tienen esa finalidad, puesto que son tales que de ellos mismos se puede deducir la voluntad de quien los llevó a cabo.

Estoy de acuerdo con la definición de este doctrinario, visto que la voluntad para que pueda tener consecuencias en el ámbito jurídico deberá manifestarse de manera expresa o en su defecto tácitamente; en el primer caso será a través de cualquier medio susceptible de ser captado por nuestros sentidos, figurando como una declaración directa; en cambio, en el segundo caso, será mediante la conducta que adopte la persona de la cual sólo se distinguirá su querer.

a) Formas de la manifestación de voluntad

La manifestación expresa se determinará haciendo uso no sólo del lenguaje verbal o escrito, sino también del mímico. Si es hablada, existe no sólo por las palabras pronunciadas con la boca de la persona que desea manifestar su voluntad y hieren directamente al oído de quien declara; sino además en el momento en que el hablante se vale de otra persona con la finalidad de que transmita sus palabras, como sucede en los contratos cuya celebración se realiza “por medio de nuncio o de corredor”. Donde el hecho para ser concluyente, es unívoco y no equívoco, en otras palabras, no es compatible con una “voluntad contraria a la que de él se deduce” (Coviello, 2007).

Por consiguiente, de acuerdo al doctrinario es la oralidad, escritura y mímica, los medios a través de los cuales una persona puede expresar su voluntad, así como la presencia de un intérprete si es necesario para que sea transmitida de manera exacta.

b) El silencio

Aunque se le puede confundir con la manifestación tácita, no es lo mismo, porque no es la afirmación ni la negación. No obstante, existen excepciones, en las cuales se deberá analizar a detalle el caso en concreto. Por más que en la doctrina antigua consideraba como principio que el silencio tiene la validez de una manifestación de voluntad, cuando la parte que callaba tenía la posibilidad de hablar y no lo hacía, sólo en los casos donde la ley admite expresamente, equivale a una manifestación de voluntad; y son en estos, donde “puede decirse con mayor exactitud, que hay una presunción de voluntad más que una voluntad efectiva” (Coviello, 2007). De lo que sí es seguro, frente a la teoría que ampara el derecho, ninguna persona puede por voluntad unilateral hacer que el silencio de la otra parte sea equivalente a su consentimiento, a pesar de que la promesa contractual se encuentre ligada al envío de la cosa.

En conclusión, el autor nos trata de explicar que el silencio no significa una declaración tácita de manifestación de voluntad, de ninguna manera representa su consentimiento de la persona ni su negativa respecto al ofrecimiento de la otra parte contratante, mas solo será considerado como una presunta voluntad aún sin confirmarse.

c) Formas necesarias

Coviello (2007) señala que son aquellas impuestas por el marco legal, bajo sanción de declarar nulos a los negocios jurídicos, pues son elementos esenciales de los mismos (*ad substantiam*), caso contrario, serían necesarias exclusivamente para fines de la prueba (*ad probationem tantum*) y su ausencia no invalidaría al acto. Entre los negocios para los que es exigible la forma escrita, pública o privada, son los contratos en donde existe transferencia de la propiedad de inmuebles o “derechos susceptibles de hipoteca, es decir, la constitución o enajenación del derecho de usufructo, enfiteusis y transmisión del derecho del que concede y del derecho del enfiteuta”.

Considero que, al ser denominadas como necesarias a las formas establecidas por normativa legal, suponen componentes de los negocios jurídicos como son los actos jurídicos y en estos a los contratos, a los cuales les proporcionaría además un medio probatorio para sustentar su validez.

Asimismo, el autor menciona que la nulidad del negocio jurídico o por falta de forma puede ser parcial, si es que la forma es exigida dentro de determinados límites y ciertos efectos. Cuando las partes son las que estipulan la forma para el acto a celebrar, el mismo que de acuerdo a lo previsto por la ley, puede hacerse libremente de cualquier forma. Reconocer si las partes contratantes han pretendido tal o aquel fin es mera interpretación de voluntad; pero ante la duda, no se considera presunción legal, ciertamente es conforme con su voluntad normal interpretar cuán necesaria será la forma como querida para la prueba, más que para la existencia del propio negocio.

Concuerdo con el autor en razón de que será solo decisión de las partes contratantes cuán necesaria resultará la forma del acto jurídico celebrado, para eso tendrán que acordarlo y declararlo en el mismo al momento de manifestar sus voluntades.

d) Falta de voluntad

Coviello (2007) sostiene que la voluntad interna, en muchos casos no se refleja en la declaración de voluntad. Puede existir desacuerdo entre ambas, si lo hay entre la intención del declarante o contra la misma. Cuando existe voluntad de hacer una declaración, pero falta la voluntad que resulta de esta, se tiene la incertidumbre de saber si el negocio jurídico debe o no ser nulo, puesto que el legislador no ha previsto tal supuesto.

Entre las teorías sobre la relación entre voluntad y declaración que menciona el autor destacan:

- La voluntad real prevalece sobre la declaración externa; ya que al no haber voluntad no habría eficacia jurídica, “la declaración sin voluntad, es una máscara, un cuerpo sin alma”.
- Contra la teoría de la voluntad se construyó la de declaración, cuyos fundamentos son principios opuestos y por ende conlleva a opuestas consecuencias. La voluntad declarada es la única que surtirá efectos jurídicos.
- La teoría de la confianza (*affidamento*), se sustenta en la consideración de la voluntad interna, puesto que vale más la certidumbre que la verdad de una declaración. Aproximada a la declaración.
- La teoría intermedia de la responsabilidad, por la cual el obligado responde por el desacuerdo entre voluntad y declaración, cuando es consecuencia de dolo o culpa, el negocio es válido. Aproximada a la voluntad.

Correctamente en el Derecho, concuerdo con lo señalado por el doctrinario, ya que se acoge la última teoría al ser su principio esencial el predominio de la voluntad sobre la manifestación externa, aunque sea voluntad exteriorizada del contratante, la única que generará efectos jurídicos, por ser además objetiva, mas no subjetiva como sí lo es la voluntad que no es más que psicológica y unilateral cuando no se manifiesta a la otra parte, “tampoco tiene eficacia jurídica la manifestación que no responde a la voluntad real”.

e) Desacuerdo no querido entre la voluntad y la declaración (Error, disentimiento)

Producido por un error propio del declarante o alteraciones sufridas en su declaración al ser transmitida. Es un error cuando existe un “desacuerdo involuntario entre la voluntad y la declaración, se debe equiparar el disenso”, es decir, el “desacuerdo en los contratos entre las dos declaraciones de voluntad”, producido por palabras ambiguas o por una falsa inteligencia desencadenada por ignorancia o distracción de la lengua expresada por uno de ellos. Será desacuerdo objetivo cuando en realidad se hizo y, será subjetivo, cuando fue percibida por la persona a quien se hizo (Coviello, 2007).

El doctrinario nos enseña que al no existir congruencia entre la voluntad y la declaración debemos optar por el disenso que no es más que el desacuerdo entre dos declaraciones de voluntad que son opuestas entre sí, en materia contractual.

f) Vicios de la voluntad

Coviello (2007) menciona a dos:

f.1) Error

Versa sobre el contenido voluntario del negocio y será el que perjudique la eficacia de la declaración de la voluntad errónea. Puede ser de derecho y de hecho si convierten en anulable al negocio. En el primero, porque se ignora una norma de derecho o por la falsa interpretación o inexactitud de su aplicación; y en el último, en el momento que recaiga sobre el bien o persona, no obstante, necesariamente sea causa única de la anulabilidad.

f.2) Dolo

Lo describe como el artificio que pretende inducir a una persona a celebrar un negocio jurídico, en quien provocará un error o, en el caso que ya exista, lo aprovechará en beneficio propio. Tal artificio se apreciará en circunstancias falsas, omitiendo o alternado las verdaderas, teniendo como elemento subjetivo a la intención, la misma que al final mantenga una relación de causalidad con el negocio celebrado, causa que determinó la declaración de voluntad (*dolus causam dans*).

El autor nos explica que el error será el que convierta en ineficaz un acto jurídico donde la voluntad declarada sea errónea ya sea por desconocimiento de la norma o por una causal que devenga de la persona o el bien materia de dicho acto, cuya consecuencia será la anulabilidad del mismo; por otro lado, el dolo se refiere a la conjugación de la intención y la voluntad de hacer incurrir a la persona en el vicio antes mencionado, en la manera de ocultarle la verdad.

1.3.1.1.3 La Representación

Coviello (2007) nos brinda detalles sobre esta figura jurídica y su trascendental papel en la celebración de actos jurídicos que requieran de su uso por voluntad de una de las partes, así como del poder que emana y su ausencia, si el caso lo amerita:

Con el propósito de que exista, será primordial la declaración del sujeto respecto a su voluntad en reemplazo de la de otro. Parecería que quien la ostente, además de tener capacidad natural de querer, puede desempeñar funciones de *nuncius*, como sucede en los negocios celebrados mediante corredores, quienes al igual que los mediadores no ejercen representación, “sino un *nuncius* bilateral, en cuanto transmite a una parte la voluntad de la otra y recíprocamente”.

A. Poder de representación

Facultad ejercida por una persona con respecto a otra en cuyo interés y nombre se ha obrado para celebrar un negocio jurídico con efectos legales. Puede ser de dos clases: legal y voluntaria. En el caso de la segunda, aunque puede asemejarse con el mandato, no es lo mismo, ya que este, en lo que respecta a su poder de representar, “se da sólo en interés de quien lo confiere y en la confianza de que el representado se sirva de él solo en interés del primero”, asimismo, está circunscrito por límites establecidos de la voluntad del que los confirió.

B. Representación sin poder

En el supuesto de que el negocio jurídico lo efectúe una tercera persona que omitió comunicar su carencia de representación, la otra parte puede librarse de su obligación asumida procediendo a reputar el negocio, con la posibilidad de reclamar un resarcimiento por los perjuicios al representante culpable que lo realizó sin poseerla.

En conclusión, el autor nos explica sobre la función que desempeña la representación en el acto jurídico cuando este último se celebra, la cual es la voluntad declarada por una persona que actúa como la sustitutoria de la de otra. Cabe resaltar que no es sinónimo de corretaje.

Por otra parte, cuando nos referimos al poder de representación sólo podrá ser conferido a una persona por parte de otra que le otorga la potestad de actuar en su nombre para la celebración de un acto jurídico, pudiendo ser legal o voluntaria. Sin embargo, si nos encontramos en una representación sin poder, la persona que desconocía esta ausencia, tomará medidas contra aquel falso representante, así como su solicitud de ser resarcido en los daños que este le pudo producir.

1.3.1.1.4 Debida Diligencia

Cabanellas (1989) indica que la diligencia es la atención, dedicación, interés, ahínco y preocupación en la realización de algo, ejercicio de una labor, respecto a otro sujeto.

Por lo tanto, ser diligente significa ser cuidadoso a la vez de esforzarse en la materialización de un proyecto, realización de una obligación o al interrelacionarnos con los demás.

De la misma manera, nuestro Código Civil en su sexto libro referido a las Obligaciones contempla a la Debida Diligencia en su artículo 1314° cuando señala que la persona que procede con la necesaria diligencia ordinaria no se le puede imputar por omitir ejecutar una prestación total, parcial, tardía o defectuosamente.

Es decir, el ordenamiento civil peruano, señala que quien lleva a cabo una prestación con la debida diligencia que se necesita para hacerlo, no se le podrá considerar como la parte que incumplió dicha obligación, puesto que actuó con el requerido esmero.

La denominamos como la debida diligencia puesto que como la conceptualizan Castillo y Rivas (2014) es el correcto comportamiento y conducta responsable en la ejecución de quehaceres, la cual, aunque su noción sea subjetiva, posee en su estructura elementos externos y objetivos, valorando componentes como fecha, espacio y circunstancia, con la finalidad de reconocer un actuar prudente, prescindiendo de las particularidades del individuo.

Así pues, se puede concluir en su apreciación que la debida diligencia también trata de realizar una labor encomendada de manera responsable, teniendo en cuenta la forma, tiempo y lugar en virtud de lo acordado en un acto jurídico.

Osterling y Castillo (2008) indican que la diligencia ordinaria viene acompañada de un proceder, no descartando ser una acción negativa, que quien debe tendrá que hacer a fin de lograr que quien adquiere se sienta satisfecho, en otras palabras, cumpliendo con su obligación. Asimismo, indica que se configura como elemento subjetivo del marco normativo, en virtud de darle mayor importancia al accionar y proceder del deudor, más allá del efecto buscado y procurando que este no cometa negligencia. La ejecución como único acto a corroborar para indicar la responsabilidad.

En consecuencia, debo concluir que la diligencia ordinaria que se prevé para cumplir con una obligación es importante porque permite adoptar un comportamiento adecuado en el proceso de su ejecución, el cual afianzará aún más el resultado positivo buscado.

1.3.1.2 Conceptos

a. Compra

Es un acto y consecuencia de comprar (Real Academia Española, 2019).

b. Venta

Aquel contrato por el que se transmite el dominio de un bien por un precio acordado (Real Academia Española, 2019).

c. Contrato

García (2002) señala que es aquella norma utilizada en *stricto sensu*, la cual confiere derechos e impone deberes.

Díez-Picazo y Gullón (2016) sostienen que es el negocio jurídico entre dos personas, de allí su característica de bilateralidad, mediante el cual se forma, transforma o extingue un vínculo legal patrimonial.

Messineo (2018) afirma que tiene un motivo de ser y representa una tarea; asimismo es el eje del negocio y herramienta práctica para llevar a cabo los propósitos de la existencia de la economía.

En sentido amplio, es un pacto o convenio de voluntades que permite instaurar, transformar o finalizar nexos legales comprendidos en un patrimonio, no obstante, en sentido estricto o propio, es una alianza de decisiones de personas a través de la cual se fundan, alteran o expiran enlaces jurídicos de acuerdo al Derecho de Obligaciones (Puig, 2006).

Kelsen (1998) indica que le otorga al contrato un carácter imperativo-atributivo por aplicación del procedimiento legal respectivo, considerándolo como acto, reglamentación o norma.

d. Compraventa

La compraventa en el Derecho Moderno constituye el contrato por excelencia porque transmite un derecho real (propiedad) y permite adquirir riqueza, es decir, marca relevancia en el ámbito jurídico-económico, por lo que su estudio es trascendental.

Rojina (2001) sostiene que la compraventa, al ser un contrato traslativo de dominio hacia el que pretende adquirirlo, se presume que quien enajena es el propietario, originándose un derecho real. A su vez, señala que genera derechos personales, debido a que los contratantes poseen obligaciones de dar, hacer y no hacer, ya sea porque deben entregar la cosa, garantizar su pacífica y útil posesión, así como responder por vicios ocultos y evicción, y que el adquirente cancele el valor del bien en la forma y fecha acordadas.

Martínez (1997) afirma que el contrato en lo concerniente a la propiedad genera el deber de transmitir a cargo de uno de los contratantes y, entregada la cosa, provoca también su transmisión de la propiedad, donde será por excelencia la de la compraventa mediante la cual el enajenante otorgará la libre posesión del bien y procurará la adquisición de la propiedad de la otra parte, de similar forma sucederá si el vendedor-propietario le concede la cosa al adquirente, este estaría recibiendo su propiedad.

Es de acotar que, a partir de este concepto, el contrato es el instrumento técnico-jurídico que facilita el tráfico patrimonial, además del puramente obligacional.

Es a su vez, un hecho o actividad de comprar y vender, especialmente cosas usadas. Asimismo, la finalidad de este contrato es dar un bien en específico por un costo en particular (Real Academia Española, 2019).

e. Bien

Para comprender el término de bien, citaré a Cabanellas (1989) quien manifiesta que es una cosa, sea esta materia de apropiación o esencia de un derecho. En ese sentido, un bien puede ser o no trasladable, es decir, inmueble, mueble o incorporal, constituyéndose como un patrimonio.

Al apreciar que al bien se le considera una cosa, esta es definida como algo que posee ente corpóreo o inmaterial, palpable o intangible, verdadero o ilusorio, asimismo señala que es un ser inanimado en contraposición con los seres vivos (Real Academia Española, 2019).

f. Cosa

Salazar (2011) la define como cuestión material, es el ser por el cual se efectúa el acto de vender, siendo traslativo su dominio por un costo monetario.

g. Ajeno

Real Academia Española (2019) lo define como algo que le pertenece a otra persona.

h. Bien Ajeno

Salazar (2011) define al bien ajeno como aquel bien que formará parte del patrimonio de sujeto distinto al que se presume es enajenante en el momento en que el *ius abutendi* o derecho para disponer se encuentra dentro de los activos de otro.

i. Compraventa de Bien Ajeno

Mosqueira (1987) menciona que es aquel contrato por medio del cual quien vende deberá transmitir el dominio de la cosa a quien compra. Asimismo, sostiene que esta compraventa se caracteriza porque el propietario del bien, cuando se celebra dicho contrato, es una persona diferente al vendedor.

Túyume (2016) la relaciona con alienar al comienzo, durante y hasta después de la conformación de la relación contractual, cuando se cumple la obligación de traspasar el bien del *non dominus* y sin el objetivo de transferir su propiedad. En otras palabras, solamente se halla el deber de dar su posesión pacífica y no la transferencia del dominio.

Castillo (2002) manifiesta que es el típico contrato de compraventa, cuyo componente característico es que la materia de la obligación no es de la pertenencia de la parte vendedora cuando se celebra. En tal sentido, nacen las contraprestaciones de transmitir el dominio de la cosa y el pago de su costo.

Torres (2011) sostiene que es aquella en donde una parte enajena un bien que no le pertenece, por ello para llevar a cabo el resultado producido por la compraventa, se transferirá la cosa de un patrimonio a uno distinto, por ser esta operación el rasgo principal del consenso de voluntades.

1.3.1.3 Características

- Contractual, porque deviene de un acuerdo de voluntades con fin patrimonial, es decir, por ser un contrato.
- Patrimonial, porque al ser un contrato cuyo objetivo es un bien, este es parte de un patrimonio o también denominado riqueza de una persona.
- Eficaz, porque genera efectos positivos, es decir cumple los buscados para lograr su eficacia.

1.3.1.4 Elementos

- Ambas partes conocen sobre la ajenidad de bien materia de compraventa que están celebrando.
- El enajenante debe cumplir con transferir la propiedad del bien ajeno.
- El adquirente debe cumplir con pagar en precio por el bien ajeno.

1.3.1.5 Sistemas

Castillo (1990) señala los sistemas que existen en torno a esta clase de contrato, los cuales son:

- a) **Sistema de la Nulidad Absoluta** que la considera nula, guiado por el ordenamiento civil de Francia en 1984, adoptado por el Código Civil belga, boliviano, italiano, mexicano de 1927, guatemalteco de 1973 y ruso de 1922.
- b) **Sistema de la Nulidad Relativa** que la considera anulable, adoptado por el Código Civil argentino de 1871, nicaragüense de 1903, venezolano de 1942 y portugués de 1967.
- c) **Sistema de la Resolución** que la considera resoluble cuando el adquirente desconoce que la cosa es de un tercero, adoptado por el cuerpo legal civil de Italia, 1942; Bolivia, 1796 y Paraguay, 1985. Cabe destacar que este sistema ha influido significativamente en nuestro marco regulatorio de 1984.
- d) **Corriente de Andrés de Bello** que la establece perfectamente válido, fue el primer anteproyecto de Código Civil en Latinoamérica, por lo que es adoptado por Chile, 1857; Uruguay, 1868; Colombia, 1873; Ecuador, 1887; Panamá, 1917 y Colombia.
- e) **Sistema Abstencionista** que no la contempla en su legislación civil, adoptado por Venezuela, 1880; Suiza, 1912; Japón, 1896; China, 1950; Honduras, 1906 y Brasil, 1916.

1.3.2 Seguridad jurídica a la propiedad

1.3.2.1 Conceptos

a. Seguridad

Una de las frases célebres del ilustre héroe que proclamó la independencia en todos los Estados de Latinoamérica, Simón Bolívar, fue acerca de la seguridad jurídica, manifestando que es una certeza y un resguardo que el Estado confiere a la ciudadanía para mantener en buen estado sus bienes.

b. Propiedad

Ataliba (1985) sustenta que no podemos encasillarla en lo civil, puesto que su ámbito de aplicación trasciende distintas ramas del Derecho y otras disciplinas, aunque se prioriza su enfoque a partir de lo establecido constitucionalmente.

c. Seguridad Jurídica

Zavala (2014) sostiene que la seguridad jurídica es un bien fundamental imprescindible para la satisfacción de una determinada necesidad vital de la persona.

Ataliba (1985) en el Capítulo VII de su obra República e Constitucao resalta la importancia de la seguridad jurídica como base de los derechos constitucionales, considerando que estos al emanar de dicho texto, poca eficacia tendrían sin su primordial información por la seguridad jurídica. Asimismo, afirma que es aquella noción más extensa y fecunda que la definición de la seguridad nacional, ya que donde exista una precisa regulación de figuras jurídicas en el Derecho Público, esta será pilar fundamental para los derechos subjetivos privados de la libertad y la propiedad.

A su vez, al tratar sobre determinados derechos otorgados en la Carta Magna, indica que la salvaguarda de derechos adquiridos, actos jurídicos y cosas juzgadas perfectos contemplados, determinan que la seguridad jurídica sea eficaz y que se prescriba una adecuada proporción a las libertades.

Realmente cuando analizamos sobre aquellos derechos que han entrado en nuestro dominio como son los derechos adquiridos, no habrá voluntad de otro interviniente en el hecho jurídico ni disposición legal en contrario que pueda afectarlo al estar contemplado en la Constitución Política, porque el principio de seguridad jurídica lo fundamenta, lo mismo sucede con los actos jurídicos perfectos que son eficaces y válidos al cumplir los presupuestos señalados por la ley y las cosas juzgadas donde los derechos vulnerados, materia de contienda en un proceso judicial, adquieren tal calidad al haberse cumplido el debido proceso sin que sean impugnados los fallos por una de las partes en el plazo establecido.

Efectivamente la seguridad jurídica como principio constitucional que actúa como directriz de los derechos constitucionales en donde se encuentra la propiedad, la cual, apoyada en este principio limitará el actuar de las personas cuando decidan realizar acciones contrarias a la norma supralegal.

Zavala (2014) señala que la dimensión objetiva referida a su estructura es propia del procedimiento legal, reglamentos y entidades, derivando en que el individuo asuma una contraprestación ante la ley, que garantice un resultado cierto de sus acciones, este es su ámbito subjetivo.

Che (2016) sostiene que la seguridad resulta ser aquella garantía otorgada a un sujeto respecto al estado de sus propiedades y derechos, inmunes a cualquier ofensa agresiva y, en el supuesto escenario que no lo sean, la sociedad se los asegurará, protegiéndolos y reparándolos.

Según la ley peruana, esta clase de seguridad es un principio constitucional que resguarda los derechos de las personas ante toda amenaza o perturbación, contribuyendo a que puedan mantener un ritmo de vida sereno y cierto donde realicen sus actividades con normalidad.

Ávila (2012) sostiene que, ante la necesidad de eficacia y certeza, así como de la inexistencia de arbitrariedad para mantener un sistema jurídico, la seguridad constituye un valor que promueve todo marco regulatorio que busca la paz social y justicia.

Gonzáles (2004) afirma que es subordinada al principio de paz jurídica, cuyo fin facilitará a los individuos establecer normas de convivencia y arbitraje estatal, además de proporcionar certeza a las normativas jurídicas, las cuales deberán ser aplicadas con igualdad, de similar forma sucederá con los derechos que se adquieren mediante registro, fallo judicial o contractualmente, que serán salvaguardados por los órganos jurisdiccionales.

d. Seguridad jurídica de la propiedad

Bullard (2009) menciona que es un principio que transmite aquella propiedad que comprende garantías al adquirente, con el objetivo de que tenga la tranquilidad que la adquisición del derecho que está realizando es segura, y del mismo modo facilite el tráfico económico de bienes, así como la adjudicación del capital con mayor utilidad.

Che (2016) indica que constituye un aval para el comprador que el dueño del inmueble le prometa que sus atribuciones emanadas de dicho bien estarán libres de cualquier perturbación, por lo que la seguridad jurídica actuará como una protección eficaz del derecho de propiedad al permitirle al propietario ejercer sus facultades y oponer a terceros su derecho.

Para positivizar correctamente al Derecho existen requisitos que debe tener la ley a fin de brindar una seguridad jurídica estructural, considerando que, bajo el principio de Reserva de Ley, las reglas promulgadas por los legisladores están correlacionadas a la libertad, garantías, derechos, responsabilidad penal y obligaciones tributarias de los ciudadanos.

Montoro (2001) señala que es la que posibilita de dar una respuesta clara y certera a la pregunta por el Derecho válido, por el Derecho vigente, a su vez señala que:

Entre las exigencias que la seguridad jurídica proyecta sobre las formas y la estructura del Derecho interesa destacar aquí la necesidad de ordenación del mismo. La ordenación del Derecho implica, desde una perspectiva histórica y técnica, el paso del estado de “dispersión normativa” al de “agrupación, sistematización y unificación del Derecho” para facilitar y tornar seguros los procesos de su conocimiento y aplicación. (p. 302)

Bullard (2009) afirma que un procedimiento de transmisión incierto producirá distintas situaciones, por un lado afectará la atribución de excluir el traspaso con eficacia, de tal modo que causará incertidumbre la adquisición para un potencial nuevo titular, asimismo en los supuestos donde transmite el derecho sin que medie absoluta certeza entre la propiedad y las facultades que de esta se derivan, el propietario aparentará poseer un dominio común, desincentivando a obtener el bien, aún en el mismo grado en que actuaría si fuese cierta su facultad de excluir.

1.3.2.2 Manifestaciones

González (2004) menciona que la seguridad jurídica posee dos manifestaciones:

- a) **Seguridad Jurídica Estática**, donde existe el propietario muestra interés por conservar su derecho.
- b) **Seguridad Jurídica Dinámica**, donde el adquirente tiene interés por asegurar eficacia en su adquisición, aunque sea contra la voluntad del propietario.

1.3.2.3 Características

- Tutela jurídica, por ser un principio pilar de los derechos constitucionales, como el de la propiedad, cubriéndola de una protección legal que le impida ser lesionada.
- Tráfico mercantil, por ser figura legal del que comercializa, negocia y vende.
- Certeza, al otorgar seguridad, certidumbre y tranquilidad.

1.3.2.4 Elementos

Che (2016) afirma que la seguridad jurídica está constituida por elementos, entre estos se encuentra la certeza jurídica al existir conocimiento evidente, claro y seguro de la normativa; asimismo la eficacia, puesto que las leyes son promulgadas para producir un efecto positivo, estableciendo vínculos entre instituciones e individuos y evitando decisiones arbitrarias donde prevalezca la voluntad de aquel que detenta poder sino razón y justicia cuando se apliquen las leyes.

Ávila (2012) señala a la cognoscibilidad, confiabilidad y previsibilidad como elementos para configurar a la seguridad jurídica. La primera, por ser capacidad del ciudadano para comprender el sentido de la norma; la segunda, donde el sistema jurídico es el protector y garante de cambios estables; y la última, para prever los efectos de los actos jurídicos, reconociendo la facultad discrecional del Estado.

1.3.3 Principios

A. Principio de Buena Fe

Ahumada (1983) señala que el principio de buena fe prima en virtud de que las partes contratantes conocen a quien le pertenece el bien, sin embargo, se excluirá la aplicación de esta solución a las cosas designadas por su género, donde no importa quién es el propietario, en razón de la relativa facilidad para conseguir las en propiedad.

B. Principio de Legalidad

Aráoz (1993) sostiene que es la columna vertebral de las constituciones contemporáneas donde existen distintos poderes y el respeto por los derechos constitucionales, entre los que se alberga a la propiedad cuya regulación corresponde de acuerdo a ley, siendo además el pilar fundamental de la seguridad jurídica.

1.3.4 Análisis legal

El Código Civil Peruano ha sufrido modificaciones a lo largo del tiempo, como todo dispositivo legal se ha tenido que adaptar a su entorno y realidad, así como a la época, por lo que su antecesor de 1852 establecía en el artículo 1326° la nulidad de la venta de cosa ajena, por desencadenar una serie de intereses y daños, aunque el comprador desconociera la ajenidad; más adelante el Código Civil de 1936 dispondría en su artículo 1394° su anulabilidad a solicitud de esta parte, salvo que no ignoraba la ajenidad del bien, en ese sentido, sería restituido su precio y el pago de perjuicios y daños.

El Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2015) mediante Decreto Legislativo N° 295, se pronuncia sobre la propiedad y el contrato de compraventa de bien ajeno, tal y como indico a continuación:

El Código Civil, en su Título II, capítulo I referido a la propiedad, la define en el artículo 923° como aquel poder jurídico por el cual se faculta el uso, goce, disposición y reivindicación de un bien, cuya ejecución deberá ser concordante con los fines que persigue la sociedad y los límites establecidos en el marco legal, siendo la Constitución Política de 1993, la cual prevé en el artículo 2° inciso 16 que toda persona tiene derecho a la propiedad, asimismo, establece la manera de ejercer el derecho de propiedad en armonía con el interés nacional, cuyo artículo 70° reconoce su inviolabilidad al ser garantizado por el Estado, sin privársele a nadie de su propiedad, salvo y únicamente, por motivo de seguridad nacional o necesidad pública, además de corresponder el pago de indemnización justipreciada que compense algún daño y permitiendo accionar ante el órgano jurisdiccional a fin de identificar cuánto vale la propiedad que el ente estatal indicó en la expropiación.

De igual modo, se encuentra estipulada la figura de la compraventa de bien ajeno en cinco articulados, contenidos en el Título I referido a la Compraventa y Segundo Capítulo, al tratar sobre el bien materia de la venta, veamos a continuación su nominación en el ordenamiento civil:

El primer artículo, 1537°, concierne al compromiso que asumirá una parte para lograr que la otra adquiera el dominio de la cosa, que conocen no es suya, regido a su vez por los artículos 1470°, 1471° y 1472°.

Aunque para algunos tratadistas se trate sobre la misma venta, es incorrecta esta apreciación, pues el legislador la ha previsto como promesa de la obligación o el hecho de un tercero, tal es el caso que Torres (2011) le confiere carácter contractual en el que una de las partes promete a otra la venta de un bien ajeno, obligándose a venderle un bien, no obstante, el promitente indemnizará al promisorio, más adelante acreedor, si no cumplierse con la venta el tercero. Para ello, debemos remitirnos al Código Civil, en donde la establece en su artículo 1470°, cuyo antecedente permite la promesa o el hecho de un tercero con el mismo cargo, de indemnizarlo en caso de incumplimiento, así lo dispone el artículo 1337°.

También denominado para Torres (2011) como contrato a cargo de un tercero, puesto que su obligación es también un hecho, este artículo separa su obligación y el hecho que realiza, a fin de especificarlas, en la primera basta con que la asuma para que seguido a ello el promitente se libere de la que le corresponde, lo que no sucede con la segunda por la sola aceptación de obligarse del tercero, ya que se necesitará que materialice la prestación consecuencia de la obligación, la misma que puede consistir en dar, hacer o no hacer. Cabe destacar que el promitente no es representante del tercero, es más, él contrata por interés y en beneficio propio. Un claro ejemplo será cuando un grupo de individuos tienen el proyecto de la composición de una sociedad anónima, procediendo a celebrar un contrato y prometer su ratificación, en cuanto se constituya, obligándose al pago de una indemnización si la misma no ratifica el acto. Asimismo, podemos ejemplificar otra situación, cuando existe un arrendatario de un inmueble que celebra un contrato de su traspaso, prometiendo al cesionario obtener el consentimiento del arrendador, pero con la condición de indemnizar cualquier daño si la incumple.

Por otro lado, el promitente solo se limita a hacer las gestiones frente al tercero con la sola finalidad que como propietario se obligue a vender el bien al promisorio, no obstante, si el tercero incumple su contraprestación, tendrá que indemnizar al promisorio.

Por lo tanto, el tercero se está obligado si así fue estipulado en el contrato, por consiguiente, una vez cumplido el hecho prometido se extingue su obligación con respecto al promitente. Por su parte, el promisorio tendrá que hacer todo lo necesario para convencer al tercero a fin de que ejecute el hecho en promesa, pero sin que ello implique obligarlo a realizarlo contra su voluntad, razón por la cual él asume el riesgo de reemplazar dicha obligación omitida por el tercero por otra prestación o el pago de la indemnización previamente acordada en tal contrato. En este último caso, es necesario guiarse por dos artículos, 1471° y 1472° del Título XI referente a su carácter indemnizatorio y su pacto anticipado del monto respectivamente, los cuales conforman la medida de prevención de ulteriores conflictos pactada en el contrato, concerniente a la indemnización (Torres, 2011).

Retomando los dispositivos sobre compraventa de bien ajeno, se encuentran dos artículos, la obligación del promitente que obtiene el dominio de la cosa y la rescisión de dicha venta, respectivamente. El primero lo prevé el artículo 1538° cuando nos remite al 1537°, en el cual la parte comprometida a adquirir después la propiedad del bien, está obligada, a su vez, a transmitirlo al acreedor. Asimismo, se rescindirá la venta de bien ajeno cuando el adquirente lo solicite, o previo a la citación con la demanda que lo adquiera.

Por otra parte, a la venta de bien ajeno es posible compararla con el delito de defraudación en su modalidad de estelionato, estipulado en el ordenamiento penal, cuyo numeral 4 del artículo 197° sanciona a aquel que comete la defraudación, reprimiéndolo desde uno a cuatro años de pena privativa de libertad y con sesenta a ciento veinte días multa, ya sea porque enajena o grava bienes libres, litigiosos, embargados o gravados y efectúa estas operaciones como propios los bienes ajenos.

Torres (2011) indica que la antinomia existente entre el ordenamiento civil y penal es meramente de apariencia, ya que la venta del bien ajeno como si fuese propio está prohibido, esto debido a que no puede surtir efectos legales respecto al propietario del bien materia del contrato, el cual es *res inter alios acta*, sin poder favorecerle y tampoco dañarle, tal y como lo estipula el artículo 1363°, por lo tanto no está obligado el dueño a transferir el bien al comprador a pesar que lo haga de buena fe; no obstante, sólo en el caso de que el bien ajeno sí se lo entregó, es viable que el propietario lo recupere por medio de la acción reivindicatoria, puesto que pierde tal derecho de reivindicar su propiedad al ser vendida por un tercero tras suscitarse determinadas circunstancias previstas en el Código Civil, sea el tiempo transcurrido a fin de que a título de prescripción adquisitiva el dominio lo adquiera quien compra de acuerdo al artículo 927°, o si los bienes muebles los adquirió en locales o tiendas abiertas al público debiendo constar en facturas o pólizas del vendedor, conforme al artículo 1542°, o cuando la persona lo adquiere de buena fe, apareciendo en el registro con potestades para efectuar dicha venta, razón por la cual el comprador la mantendrá a pesar que luego sea anulada, rescindida o resuelta la adquisición del vendedor en mérito a causas que no figuran en los registros públicos, según artículo 2014°.

Ante lo señalado, el propietario solo le podrá corresponder ser indemnizado por aquellos daños causados por la venta del bien ajeno que no reivindicó; a su vez, no será conveniente regirnos bajo el principio de esta clase de compraventa ya que nadie da lo que no tiene o más de lo que tiene, en virtud de ellos es prudente regirse bajo el principio de protección del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso.

Será preciso reconocer que no se trata de la misma compraventa de bien entre partes que tienen conocimiento de su ajenidad con respecto al vendedor y la que sólo es el comprador quien lo desconoce. Será en la primera situación un contrato de promesa de la obligación de un tercero, cuando se prevé su validez donde el promitente vendedor se obliga a procurar que sea el propietario quien cumpla con transferir el bien al promisorio, caso contrario le indemnizará.

Dicho dispositivo se complementará enseguida con el artículo 1529°, por el cual será Compraventa cuando el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero; al estipular que será el vendedor quien procure la adquisición del bien por el comprador, sin embargo, cabe la posibilidad de que el promitente se haya convertido en el propietario, para proceder a vender el bien al comprador como lo señala el artículo 1538°.

Pero, surge el cuestionamiento ¿Cómo identificar si tal compraventa es eficaz?, eso solo dependerá del saber del comprador sobre la ajenidad del bien, caso contrario la podrá rescindir, salvo que no reconocía al vendedor como el propietario o si el último lo logra adquirir antes de ser citado con la demanda, así lo menciona los presentes artículos analizados 1537°, 1538°, 1539°, 1540° y 1541° al regular la relación entre vendedor y comprador de cosa ajena, omitiendo explicar “al verdadero propietario no vendedor”.

Torres (2011) señala que el propietario del bien de dicha clase de compraventa no intervino de ninguna forma en dicho contrato, ni siquiera mediante representante en mérito a lo facultado en el artículo 156°, en tal sentido, al no manifestar su voluntad puede demandar su nulidad, invocando el artículo 219° inciso 1, prevista como causal para determinar nulo a un acto jurídico. A este respecto, se estaría vulnerando el derecho fundamental e inviolable de propiedad contemplado por nuestra Carta Magna, al no vender un bien, sin ser su dueño ni tener su autorización, de acuerdo al artículo 70°.

El artículo 1540° en concordancia con el 1539°, establece sobre el bien ajeno en parte, cuyo adquirente tiene la opción de que solicite la rescisión contractual o se reduzca su precio. A su vez, el artículo 1541° prevé las situaciones para rescindir tratados en sus antecesores 1539° y 1540°, señalando al vendedor como el responsable de restituir el precio recibido e indemnizarlo por los agravios ocasionados al comprador, además de reembolsarle intereses, gastos y tributos del contrato que pagó y todas las mejoras que introdujo.

1.3.5 Jurisprudencia

Diálogo con la Jurisprudencia (2012) ilustra la Casación N° 204-2010-Huaura, la cual señalaba que a pesar de que el adquirente, contra quien se interpuso la demanda, sabía que la información brindaba en los registros públicos era imprecisa concerniente al inmueble cuya venta había sido en parte y, además de corroborar la ausencia de inscripción de su transmisión, decidió ampararse en el velo protector de oposición sin reconocer la antigua transferencia ni a los demandantes posesionarios, resultando tener finalidad ilegal lo pactado por las partes respecto a un bien que no les pertenecía.

Barchi (2011) señala que la mayoría de fallos judiciales de la Corte Suprema de la República determinaron la nulidad de la venta de bien ajeno invocando el artículo 219° incisos 1, 3, 4 y 8 del ordenamiento civil, ya sea debido a que el dueño no manifiesta su voluntad, existe imposibilidad jurídica para enajenar una cosa ajena, su finalidad contraviene la ley o siendo un acto opuesto a las normas legales que garantizan el orden nacional y las buenas costumbres, respectivamente.

Apaza (2017) en la Casación N° 1709 - 2004 - Huánuco, referida a una venta que ha sido celebrada por el representante del vendedor, cuestionó la representación directa sin poder y exceso de facultades, manifestando que el asunto de la demanda no deviene en nula porque el apoderado demandado no ha realizado una venta de bien ajeno, sino en nombre de quien le ha conferido poder y, aunque extralimitó sus funciones, es un acto que no configura causal alguna para declararse su nulidad absoluta, en ese sentido solo se vició el elemento de voluntad del enajenante. De igual manera, indicó que será válida la venta de bien ajeno en el ordenamiento jurídico civil cuando las partes conocen que su objeto es de un tercero, y quien es la vendedora procurará la adquisición por parte de la compradora, de acuerdo con los artículos 1537° y 1409° inciso 2, por otro lado, será inválida, si quien enajena una cosa ajena actúa en nombre personal, acarreado nulidad virtual, ello en virtud de que es un acto jurídico no sancionable con nulidad, no obstante este comportamiento configura un ilícito según artículo 197° inciso 4 del marco penal, repercutiendo en un acto nulo al contravenir la ley.

1.3.6 Legislación Comparada

1.3.6.1 España

El Código Civil Español contempla a los contratos en su artículo 1258°, como aquellos que se perfeccionan por el solo consentimiento, cuyas consecuencias son obligaciones y que abarca el cumplimiento de lo acordado, en el marco del uso, buena fe y ley.

Seguido a ello, en el 1259° se menciona a la representación legal como medio para contratar a nombre de otro, figurando así su autorización para hacerlo, caso contrario devendría la nulidad del contrato celebrado, salvo que sea ratificado por quien se le confirió previo a la revocación por la otra parte.

Este dispositivo legal también establece sobre la rescisión de los contratos válidos en su artículo 1290°, señalados en su artículo 1291° como aquellos celebrados por los tutores que no poseen autorización judicial y cuyos representados sufrieron lesión en más de la cuarta parte del valor de sus cosas; asimismo los celebrados en representación de ausentes que no sufrieron lesión, además de los celebrados en fraude de acreedores, los que conciernen a objetos en litigio y los determinados por la ley española.

En cuanto a la compra y venta, el artículo 1445° del cuarto título del mismo Código Civil lo define como aquel contrato, cuyas obligaciones de los contratantes se resumirán en entregar el bien determinado y cancelar un costo cierto, ya sea en dinero o en signo representativo.

Roca (1940) indica que el Código Civil Español no sanciona a la compraventa de bien ajeno con nulidad o con ningún otro modo de ineficacia, puesto que el sistema romano conceptualiza a la compraventa como una generadora de obligaciones, donde el que vende será quien proporcione una cosa al que compra, sin que resulte necesario obligarle a que lo haga el propietario de la cosa vendida, al ser ello prescindible para su eficacia; a su vez, si él es el propietario, la tradición transmitirá el dominio a quien compra, pero si no lo es, deberá transmitirle su posesión, y bajo el supuesto que esta última originara usucapión en beneficio del vendedor, él sólo tendrá la adquisición del dominio; por otro lado, si no es el propietario de la cosa vendida y esta es reivindicada antes de consumarse la usucapión, en mérito al *versus dominus*, entonces deberá responsabilizarse del saneamiento, es decir, indemnizarlo por perjuicios.

1.3.6.2 Chile

Ministerio de Justicia (2019) publicó, con sus modificaciones, el Código Civil de Chile promulgado en el año 2000, el cual regula de manera precisa a la propiedad y compraventa, especialmente de bien ajeno. El artículo 582° del Título II referente al Dominio, prevé que no es más que la propiedad propiamente dicha, comprendida en los derechos reales de un objeto corpóreo a fin de gozarlo y disponerlo arbitrariamente, pero sin contravenir la ley o el derecho ajeno, añadiendo que se considera a la propiedad separada del goce de la cosa, como la mera o nuda propiedad. Más adelante, en el Título XXIII, define a la Compraventa en su artículo 1793° como aquel contrato generador de obligaciones, una de vender y otra de comprar, en otras palabras, entregar la cosa y abonar con dinero su precio.

Con respecto a la cosa ajena vendida, según el artículo 1815°, será válida si no causa agravio alguno al derecho del propietario, hasta que se extinga en el tiempo. Para cuya eficacia de este contrato será, de acuerdo a su artículo 1818°, cuando se confiere los derechos de esta venta al comprador desde el momento de su celebración, siempre que haya sido ratificada por el dueño; por otro lado, el artículo 1819° establece que una vez que haya sido la cosa vendida y entregada a la otra parte, cuando se mire al adquirente como quien ostenta la propiedad a partir de la tradición debido a que quien le vendió adquirió posteriormente el dominio, trae como consecuencia que si este último se la vende a un tercero ajeno al contrato, se mantendrá vigente el dominio en la persona que inicialmente compró. De esta manera, es posible apreciar que el mencionado estipulado garantiza el derecho adquirido por el comprador haciéndolo eficaz en su totalidad y en todos los supuestos al contrato de compraventa de bien ajeno.

1.3.6.3 Argentina

El Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación (2016) publicó por segunda vez el Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina promulgado en el año 2014, el mismo que contempla a la figura jurídica en análisis, tal y como detallo a continuación:

Para comprender a la figura de compraventa de bien ajeno, es menester reconocer cómo esta legislación define a los bienes ajenos en su artículo 1008°, reconociéndolos como objeto de contrato y, estableciendo a su vez que, si los promitentes de su transmisión no garantizan el éxito de su promesa, deberán utilizar todos los medios que se requieran para la realización de su prestación, no obstante si por culpa no se ha transmitido el bien, deberán reparar los daños causados e indemnizarlos puesto que garantizaron una promesa y no la cumplieron. Este articulado en su último párrafo finaliza previendo que aquel que contrató sobre bienes ajenos como si fuesen propios responderá por los daños si no los entrega.

Es en el Título IV referente a los Contratos en particular, que estipula a la Compraventa en el Capítulo que lleva su denominación, cuyo artículo 1123° de la Primera Sección, indica que existen dos obligaciones distintas que efectuarán las partes contratantes, transmisión de propiedad y pago del costo.

Asimismo, si se trata de una cosa ajena, la Segunda Sección prevé en el artículo 1132° la validez de su venta ajena total o en parte si se cumple lo dispuesto por el artículo 1008° antes explicado, reincidiendo con que el vendedor se obliga a transmitirla él mismo o a hacer que sea transmitido su dominio al comprador.

En cuanto a las obligaciones del vendedor, en la Cuarta Sección, indica lo fundamental que es la transferencia para quien compra el dominio de lo vendido, según artículo 1137°, asimismo se acota que está obligado a poner a su disposición los instrumentos que se requieran para su utilidad o singularidades de esta enajenación, además de coadyuvar que esta operación se materialice.

Concerniente al tiempo de entrega del inmueble, el vendedor deberá entregarlo inmediatamente después de la escrituración, excepto convención en contrario, en conformidad al artículo 1139°.

1.3.6.4 Colombia

El Código Civil de Colombia define a la propiedad como dominio en el artículo 669° cuando la conceptualiza similar a la legislación chilena, como el derecho real en una cosa corporal para su goce y disposición arbitraria, pero sin transgredir la reglamentación, considerando que la propiedad separada del goce de la cosa es mera o nuda propiedad, la misma que tendrá un precio, cuyo pago válido de transferencia de propiedad será cuando el que lo efectúa tiene la facultad de enajenar, ya sea el propietario del bien pagado o quien paga con su consentimiento, de acuerdo al artículo 1633°, no obstante si es fungible y fue consumido por el acreedor de buena fe, se validará el pago, pese a que lo hizo otro distinto al dueño o carecía de la atribución para enajenar.

Al tratarse de la Compraventa, este dispositivo legal del ordenamiento jurídico colombiano, en el artículo 1849°, prescribe que es un contrato cuya parte vendedora tendrá la obligación de vender dando la cosa y, la otra de comprar pagándola en dinero llamado precio. Además, presentará modalidades en el artículo 1863°, ya sea siendo pura y simple, o en su defecto bajo la condición suspensiva o resolutoria; podrá hacerse a plazo con el fin de entregar la cosa o el precio, teniendo por objeto dos o más cosas alternativas y siempre en el marco de lo establecido por las reglas generales contrato.

Adicionalmente, los legisladores colombianos sostienen la validez de la venta de cosa ajena, evitando sean afectados los derechos del dueño y siempre que no alcance su extinción en el tiempo, de acuerdo al artículo 1871°. También es interesante resaltar cómo prevé los deberes del enajenante, resumiéndolas a la tradición y el saneamiento de la cosa vendida, en concordancia con el artículo 1880°.

Cabe destacar que tratándose de transacción sobre derechos ajenos o inexistentes el artículo 2475° menciona que no es válida.

1.3.6.5 Bolivia

El Código de la Confederación Peruano-boliviana de 1836, que se disolvió tres años después, dispuso que la venta de la cosa ajena es nula, por producir agravio e interés, incluso si el adquirente ignorase su ajenidad, de conformidad al artículo 1017°.

1.3.6.6 México

El Código Civil de México reconoce a la compraventa de bien ajeno mediante la estipulación del artículo 2269°, señalando que nadie tiene la posibilidad para que venda algo de lo cual no sea su propietario, por consiguiente, establece la nulidad de esta clase de venta conforme al artículo 2270°, y de los perjuicios y daños se responsabilizará el vendedor cuando la realiza con mala fe o dolo; considerando lo contemplado por el Registro Público en la sección dirigida a los adquirentes de buena fe. No obstante, también dispone la revalidación del contrato en mención, si antes de la evicción la propiedad de la cosa es adquirida por el vendedor ya sea por cualquier título legítimo, en este último supuesto, se trata que el vendedor sufrió evicción después de la celebración del contrato.

1.4 Formulación del Problema

¿Cómo brindar seguridad jurídica a la propiedad en la compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano?

1.5 Justificación e importancia del estudio

Este estudio resultó necesario ya que los artículos 1537°, 1538°, 1539°, 1540° y 1541° que comprenden a la figura de la Compraventa de Bien Ajeno no se hallan adecuadamente regulados en el Código Civil Peruano.

En tal sentido, la modificación permite la sistematización por medio del establecimiento de un sistema u orden coherente de preceptos jurídicos cuyo objetivo permite obtener óptimos posibles resultados para llegar a concretar la finalidad tan ansiada por el legislador, regular determinada figura jurídica, la cual debe estar contemplada en vigor de un determinado lugar y época.

Actualmente la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno constituye una propuesta organizativa de gran valor y trascendencia en virtud de fundamentarse en la salvaguardia de un derecho constitucional como es la propiedad y, otorga a los propietarios del bien, materia de contrato, ventajas importantes tales como: resguardar su titularidad frente a compraventas de bienes ajenos que no autorizaron. Es además papel del Estado establecer un marco institucional que propicie establecer medidas para el registro, regulación y supervisión de las transferencias de propiedad que fueron producto de un contrato de compraventa de bien ajeno y que estén de conformidad con la legislación nacional.

Considerando esto, resulta imprescindible idear una propuesta legislativa para sistematizarla en el ordenamiento civil. En atención a lo cual, el Estado en aras de proporcionar confianza al tráfico comercial y dinamismo contractual debe brindar seguridad jurídica a la propiedad, inicialmente modificando las normativas concernientes al objeto de análisis en el marco regulatorio.

1.6 Hipótesis

La propuesta de la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno brindaría seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

1.7 Objetivos

1.7.1 Objetivo general

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

1.7.2 Objetivos específicos

A efecto de alcanzar el objetivo general enunciado, de manera concatenada y secuencial se consideraron propósitos específicos tales como:

- a) Diagnosticar el estado actual de la seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.
- b) Identificar los factores influyentes en la seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.
- c) Proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad.
- d) Estimar los resultados que generará la propuesta de la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno en la seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

1.8 Limitaciones

- Bibliografía escasa sobre la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno a nivel local.
- Tiempo limitado para el desarrollo de esta investigación.
- Insuficiente disponibilidad de tiempo de las personas encuestadas.
- Este estudio fue autofinanciado.

II. MATERIAL Y MÉTODO

2.1 Tipo de estudio y diseño de la investigación

2.1.1 Tipo de estudio

La investigación fue aplicada pues exploró la reproducción de saberes con empleo directo a los problemas sociales (Lozada, 2014).

Asimismo, constituye una investigación cuantitativa, puesto que se intenta generalizar los resultados encontrados en un grupo o segmento (muestra) a una colectividad mayor (universo o población), y es de alcance descriptivo, correlacional y explicativo, cuyo objetivo es estudiar las propiedades y fenómenos cuantitativos (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

2.1.2 Diseño de la investigación

La investigación fue no experimental de clasificación transversal, por cuanto no hubo manipulación intencionada de alguna variable independiente con la finalidad de visualizar su comportamiento con respecto a la dependiente. También denominado ex post-facto porque imposibilita adular variables o designar de modo aleatorio a los individuos o contextos (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

2.2 Población y muestra

2.2.1 Población

Es la totalidad de individuos que pueden ser sometidos a causa de que presentan cualidades similares y requeridas para ser partícipes.

En este trabajo de investigación se consideró a la comunidad jurídica de la región Lambayeque como son: los magistrados de Juzgados Civiles de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, Fiscales de las Fiscalías Provinciales Civiles de Chiclayo del Distrito Fiscal de Lambayeque y Abogados especialistas en Derecho Civil del Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque, a quienes se les aplicó una encuesta acerca de proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano.

Descripción	Cantidad	%	Descripción
Jueces de Juzgados Civiles de Chiclayo (10) y Fiscales de Fiscalías Civiles de Chiclayo (03)	13	1	13
Abogados Especialistas en Derecho Civil de ICAL	2474	99	178
Total	2487	100	191

Fuente: Trabajo de campo de la investigadora

La población estará conformada por N = **2487** sujetos

2.2.2 Muestra

Es una diminuta porción de la población, la misma que es elegida en vista de que resultaría complejo estudiar a toda la población.

Para determinarla, se aplicó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 P Q N}{E^2 (N - 1) + Z^2 P Q}$$

Donde:

Z = 1.96 Valor al 95% de confianza

P = 0.15 Probabilidad conocida

Q = 0.85 Valor (1-P)

E = 0.05 Error máximo permisible

N = Valor de la Población

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.15) (0.85) 2487}{(0.05)^2 (2487 - 1) + (1.96)^2 (0.15) (0.85)}$$

$$n = \frac{(3.84) (0.1275) 2487}{(0.0025) (2486) + (3.84) (0.1275)}$$

$$n = \frac{0.4896 (2487)}{6.215 + 0.4896}$$

$$n = \frac{1217.6352}{6.7046}$$

$$n = 181.6119$$

$$n = 182$$

Unidad de estudio: Es la que requiere información. Este trabajo de investigación consideró al Juez del Juzgado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, Fiscal de la Fiscalía Provincial Civil de Chiclayo del Distrito Fiscal de Lambayeque y Abogado Especialista en Derecho Civil del Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque, todos integrantes de la comunidad jurídica a nivel regional.

2.3 Variables y operacionalización

La variable es la característica de estudio. Por otro lado, la dimensión es el aspecto o faceta de algo (Real Academia Española, 2019).

Las variables que se analizaron fueron dos: independiente y dependiente, que a continuación se aprecian en orden conjuntamente con sus dimensiones:

MODIFICACIÓN DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO

Dimensiones

- Contractual
- Patrimonial
- Eficaz

SEGURIDAD JURÍDICA A LA PROPIEDAD

Dimensiones

- Tutela jurídica
- Tráfico mercantil
- Certeza

Variables	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores	Ítem / Instrumento
V. Independiente LA MODIFICACIÓN DE LA FIGURA DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO	COMPRAVENTA DE BIEN AJENO: Es un contrato cuyo elemento distintivo es que el bien objeto de la prestación no es propiedad del vendedor al celebrarlo. En ese marco, el comprador acuerda el pago del precio; y quien vende, la transferencia de propiedad del bien.	CONTRACTUAL	Capacidad Objeto física y jurídicamente posible Fin lícito Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad	Encuesta
		PATRIMONIAL	Transferencia onerosa	
		EFICAZ	Válido Eficaz Ineficaz Resoluble Nulo Convalidable	
V. Dependiente SEGURIDAD JURÍDICA A LA PROPIEDAD	SEGURIDAD JURÍDICA A LA PROPIEDAD: Principio que dota a la transmisión de la propiedad de una serie de garantías con las cuales el adquirente se sienta seguro de la compra de un derecho, propiciando el tráfico económico de bienes.	TUTELA JURÍDICA	Derecho Nacional Derecho Internacional	Encuesta
		TRÁFICO MERCANTIL	Costumbre jurídica Formalidad legal	
		CERTEZA	Principio de Buena Fe Principio de Legalidad	

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

2.4.1 Técnica del análisis documental

Se empleó como instrumentos de recolección de datos a las fuentes documentales, las cuales fueron libros especializados, Tesis y Artículos Científicos que apliqué para recopilar información sobre los dominios de las variables: Compraventa de bien ajeno y la Seguridad jurídica a la propiedad.

2.4.2 Técnica de la Encuesta

Para recoger datos de campo se utilizó al instrumento de la encuesta, conteniendo un cuestionario con 30 preguntas; en el cual se recurrió a los informantes, siendo estos 182 integrantes de la comunidad jurídica de Lambayeque, tales como: Jueces de Juzgados Civiles de Chiclayo (10), Fiscales de Fiscalías Civiles de Chiclayo (03) y Abogados Especialistas en Derecho Civil del Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque; que apliqué con el propósito de agenciarme de los datos referentes a los dominios de las variables.

2.5 Procedimiento de análisis de datos

En relación con los datos de las variables mostrados en tablas, cuadros, gráficos y figuras, se formularon apreciaciones objetivas que han sido cruzadas en la hipótesis dando base a la formulación de una conclusión.

2.6 Criterios éticos

2.6.1 Claridad en los objetivos de investigación

Muestra la pretensión intencional del estudio, es decir su motivo, por ello se buscó convertir el objeto y resolver el problema. El objetivo reveló los límites del problema y dirigió el desarrollo del estudio, puntualizando lo que se deseaba conseguir, en atención a lo cual, el título del proyecto de investigación nació desde el para qué (Herrera, 2013).

2.6.2 Transparencia de los datos obtenidos

Es un valor esencial de la democracia, por ello demandó cuidado para observar y evaluar los datos que se presentaron, para ver con toda objetividad si su trayectoria profesional o personal los avalaba (Salmón Corp., 2011).

2.6.3 Confidencialidad

Se garantizó que los datos personales estaban siendo resguardados a fin de evitar su difusión sin autorización del sujeto, por lo que se emitió un reglamento que limitara su acceso (Ávila, 2013).

2.6.4 Profundidad

Se ahondó hasta lo más íntimo u oculto, afectando a lo más esencial de cada parte del problema (Real Academia Española, 2019).

2.7 Criterios de rigor científico

2.7.1 Validez

Muñoz y Novoa (2011) indica que es la más cercana a la verdad que contiene una propuesta, deducción o resolución, la cual se obtiene debido a que se operan las interrogantes de estudio, cuyas variables de la realidad, como las de marco referencial, son trascendentales y engloban la parte dimensional.

2.7.2 Generalizabilidad

Mi muestra tomada fue representativa de la población, impidiendo errores sistemáticos mediante marcos de muestras oportunos y aleatorios, pues este criterio indagó desde la técnica de análisis de varianza, calculando distintas fuentes de error, donde complicó el manejo de las variables (Torres, Díaz y Alaguna, s.f.).

2.7.3 Fiabilidad

Geoffrey (2003) señala que comunica la magnitud de la equivocación aleatoria y sistemática, inmanente a todo cálculo, de modo que también se le denomina precisión por el nivel de reproducción del instrumento con prácticamente el valor de su medición, es decir, si resulta más equívoco, menos precisa será, debiendo demandar una muestra.

2.7.4 Replicabilidad

Indica que las observaciones planteadas a la vez pueden resultar ser las mismas luego si permanecen las mismas condiciones, debido a esto lo obtenido en un estudio reiterativo contradecirá a su antecesor.

III. RESULTADOS

Conformado por los resultados demostrados mediante tablas y figuras, seguido a su discusión, así como el aporte práctico a través de una propuesta.

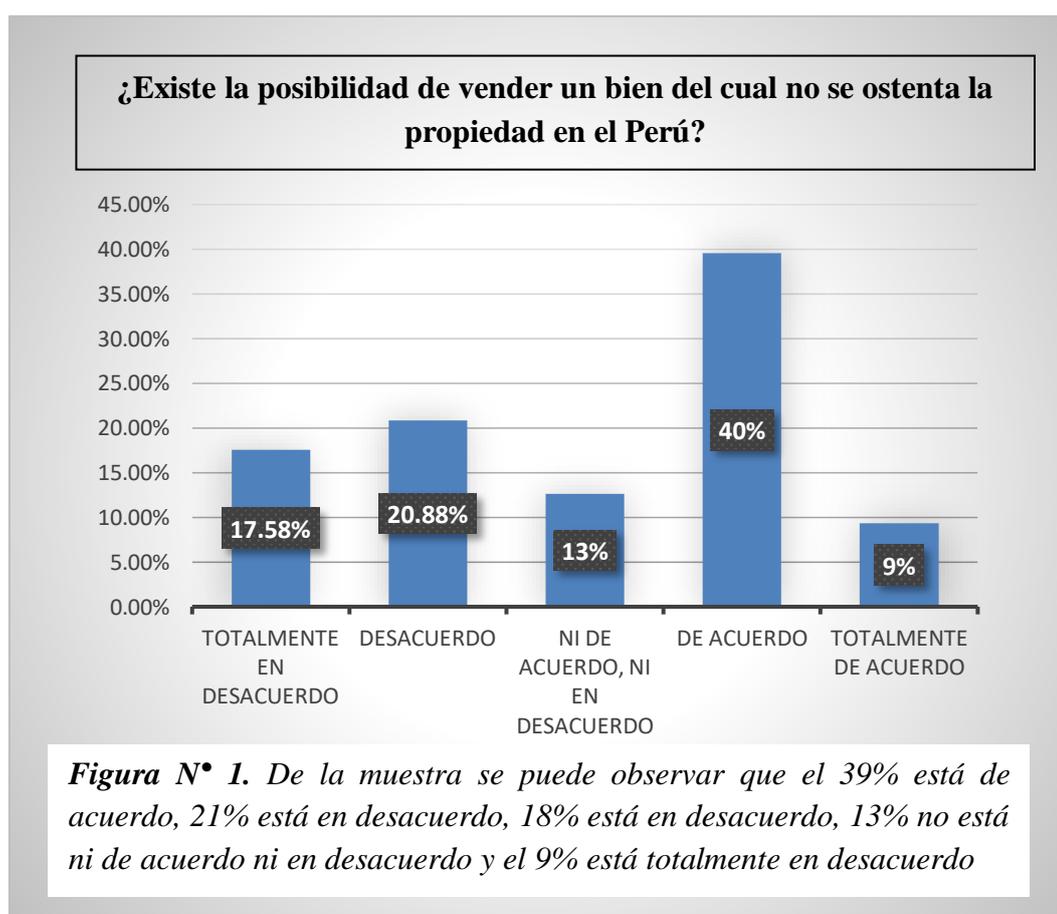
3.1 Resultados en Tablas y Figuras

1.- ¿Existe la posibilidad de vender un bien del cual no se ostenta la propiedad en el Perú?

Tabla N° 1: ¿Existe la posibilidad de vender un bien del cual no se ostenta la propiedad en el Perú?

Descripción	fi	%
Totalmente en Desacuerdo	32	17.58%
Desacuerdo	38	20.88%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	23	13%
De Acuerdo	72	40%
Totalmente de Acuerdo	17	9%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia



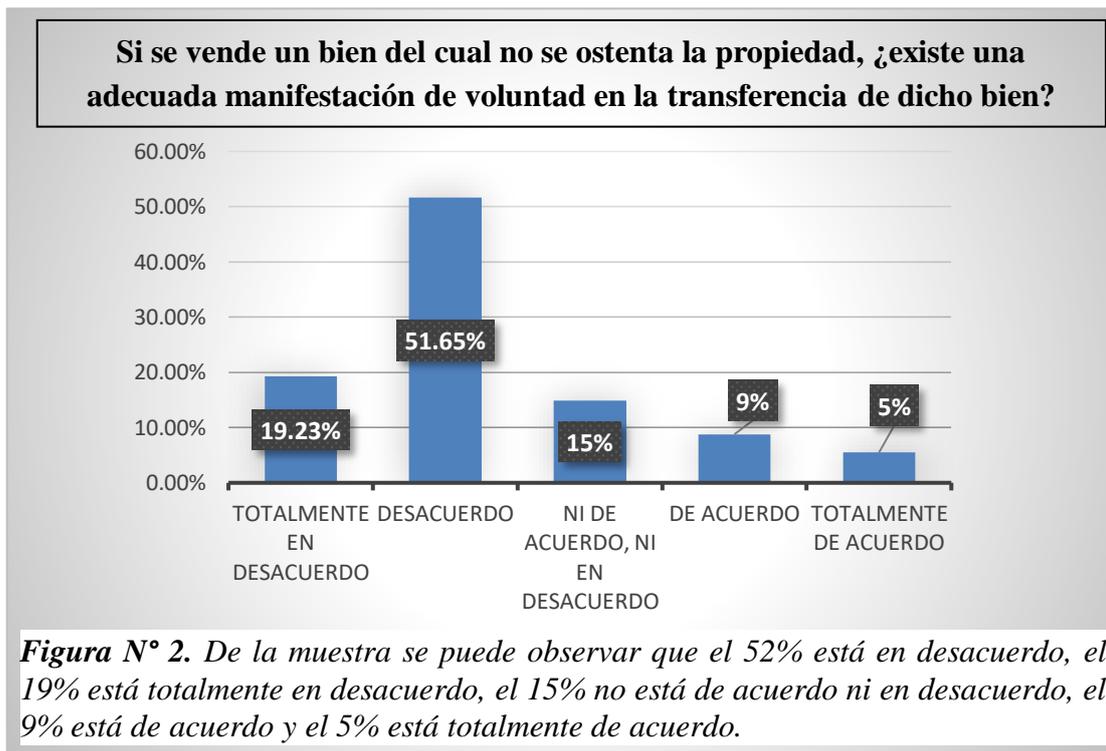
Fuente: Elaboración propia

2.- Si se vende un bien del cual no se ostenta la propiedad, ¿existe una adecuada manifestación de voluntad en la transferencia de dicho bien?

Tabla N° 2: Si se vende un bien del cual no se ostenta la propiedad, ¿existe una adecuada manifestación de voluntad en la transferencia de dicho bien?

Descripción	fi	%
Totalmente en Desacuerdo	35	19.23%
Desacuerdo	94	51.65%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	27	15%
De Acuerdo	16	9%
Totalmente en Desacuerdo	10	5%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia



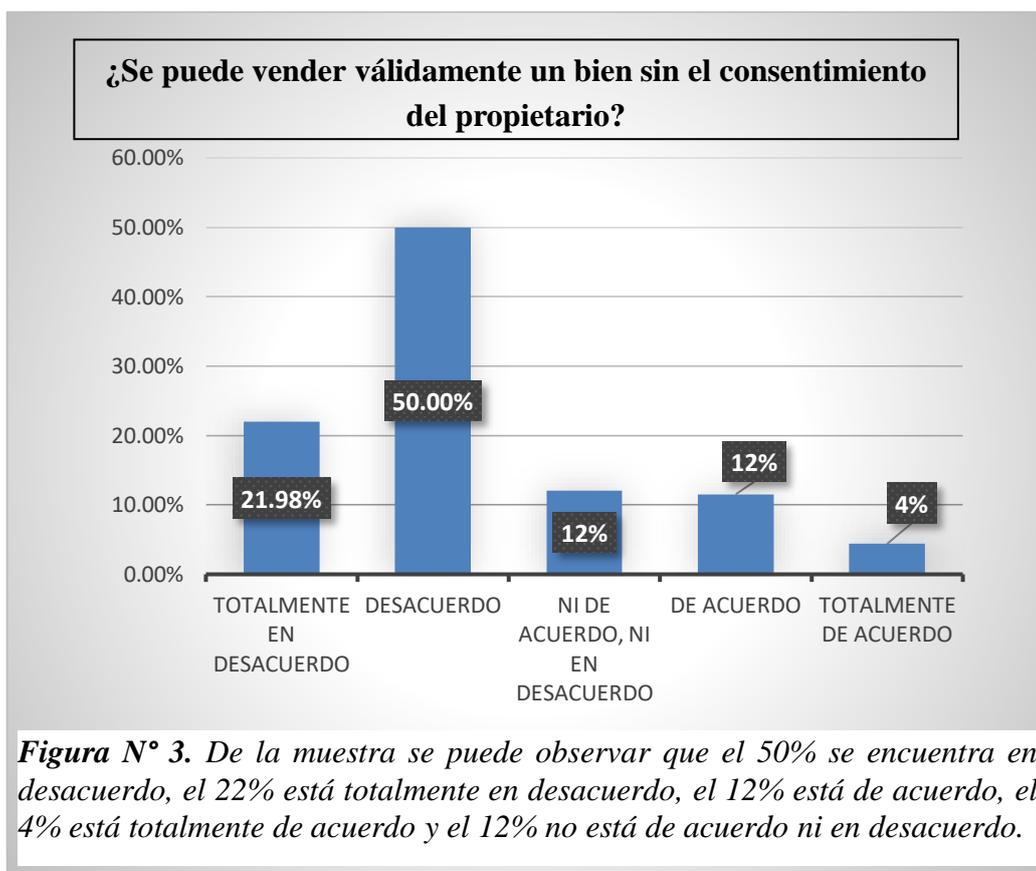
Fuente: Elaboración propia

3.- ¿Se puede vender válidamente un bien sin el consentimiento del propietario?

Tabla N° 3: ¿Se puede vender válidamente un bien sin el consentimiento del propietario?

Descripción	fi	%
Totalmente en Desacuerdo	40	21.98%
Desacuerdo	91	50.00%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	22	12%
De Acuerdo	21	12%
Totalmente de Acuerdo	8	4%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia

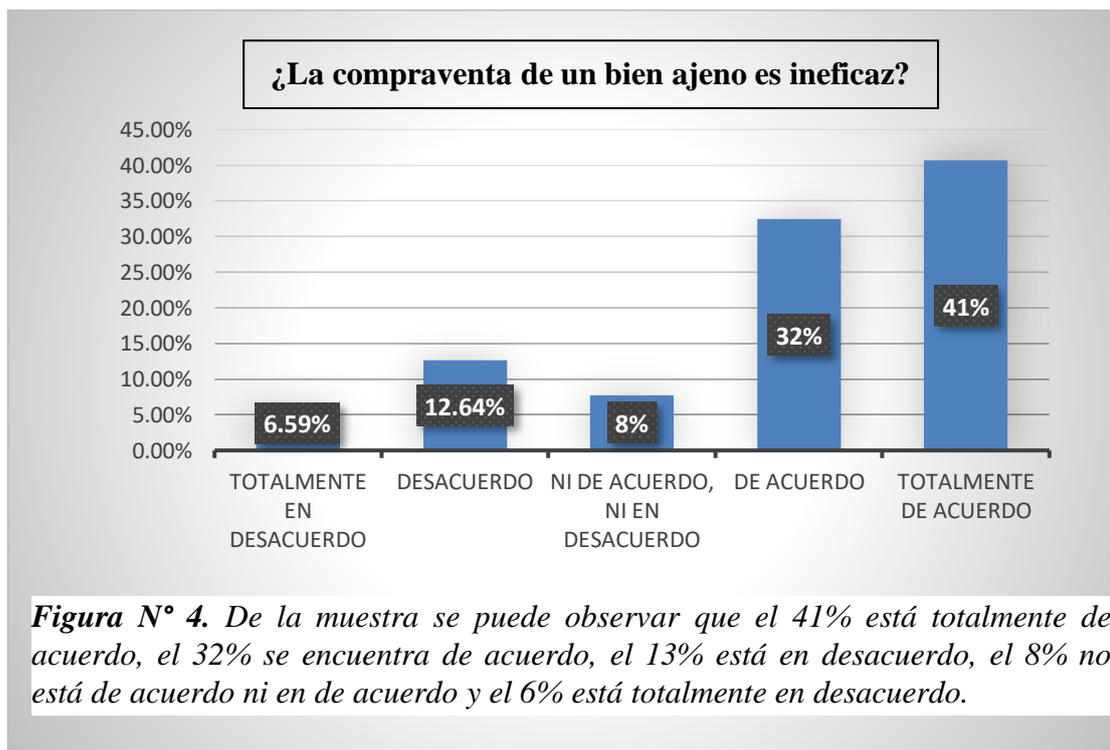


Fuente: Elaboración propia

4.- ¿La compraventa de un bien ajeno es ineficaz?

Tabla N° 4: ¿La compraventa de un bien ajeno es ineficaz?		
Descripción	fi	%
Totalmente en Desacuerdo	12	6.59%
Desacuerdo	23	12.64%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	14	8%
De Acuerdo	59	32%
Totalmente de Acuerdo	74	41%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia



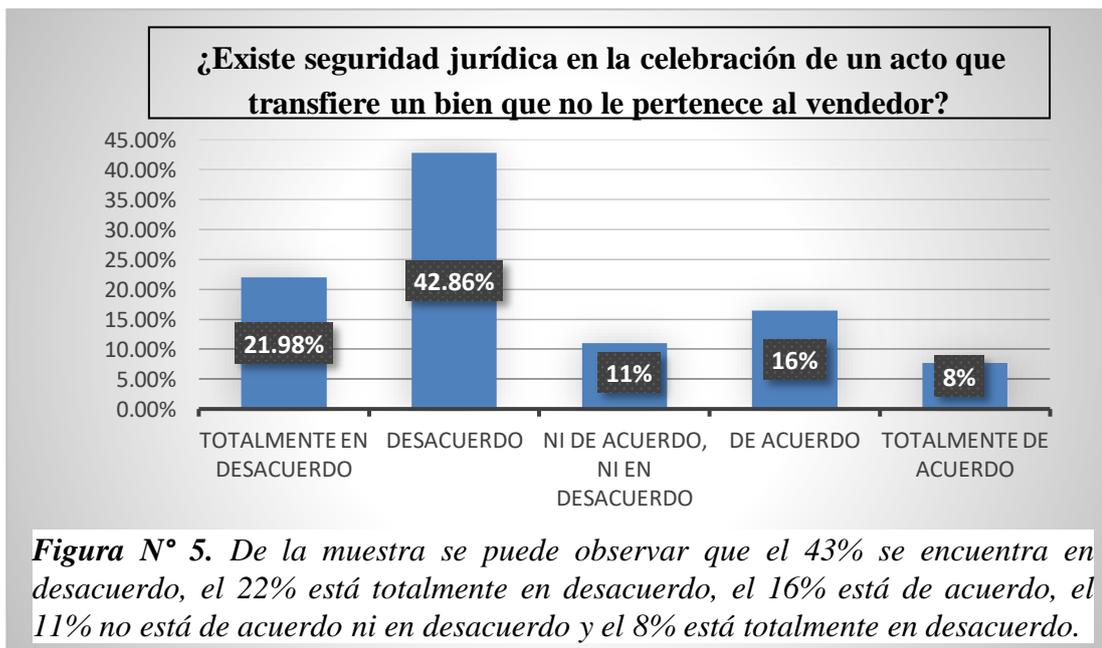
Fuente: Elaboración propia

5.- ¿Existe seguridad jurídica en la celebración de un acto que transfiere un bien que no le pertenece al vendedor?

Tabla N° 5: ¿Existe seguridad jurídica en la celebración de un acto que transfiere un bien que no le pertenece al vendedor?

Descripción	fi	%
Totalmente en Desacuerdo	40	21.98%
Desacuerdo	78	42.86%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	20	11%
De Acuerdo	30	16%
Totalmente de Acuerdo	14	8%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia



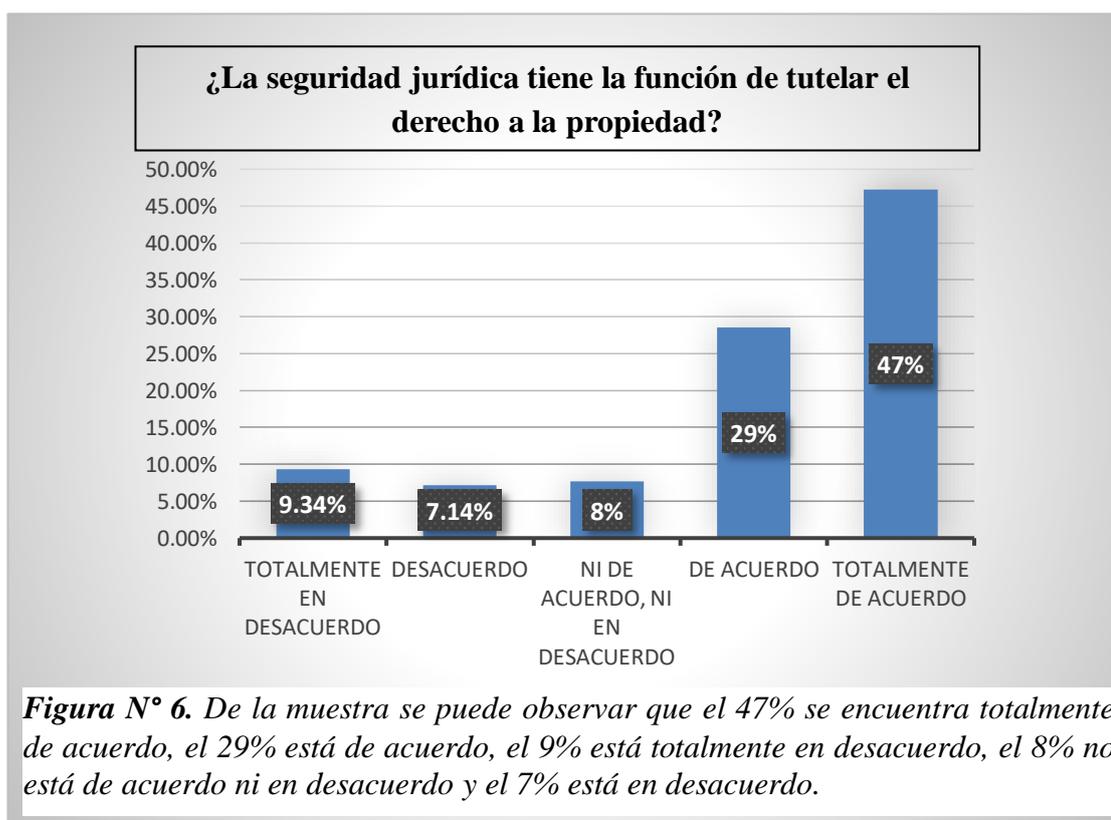
Fuente: Elaboración propia

6.- ¿La seguridad jurídica tiene la función de tutelar el derecho a la propiedad?

Tabla N° 6: ¿La seguridad jurídica tiene la función de tutelar el derecho a la propiedad?

Descripción	f _i	%
Totalmente en Desacuerdo	17	9.34%
Desacuerdo	13	7.14%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	14	8%
De Acuerdo	52	29%
Totalmente de Acuerdo	86	47%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia

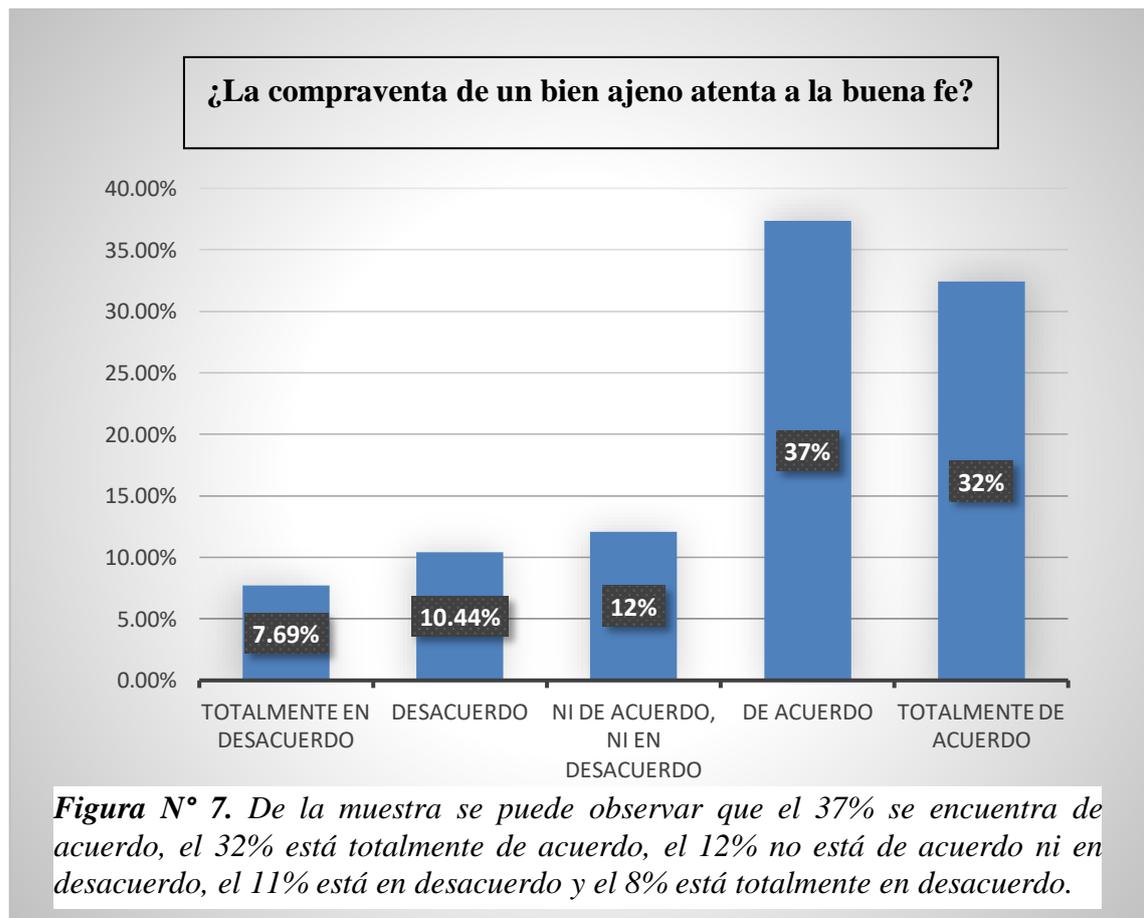


Fuente: Elaboración propia

7.- ¿La compraventa de un bien ajeno atenta a la buena fe?

Tabla N° 7: ¿La compraventa de un bien ajeno atenta a la buena fe?		
Descripción	fi	%
Totalmente en Desacuerdo	14	7.69%
Desacuerdo	19	10.44%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	22	12%
De Acuerdo	68	37%
Totalmente de Acuerdo	59	32%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia



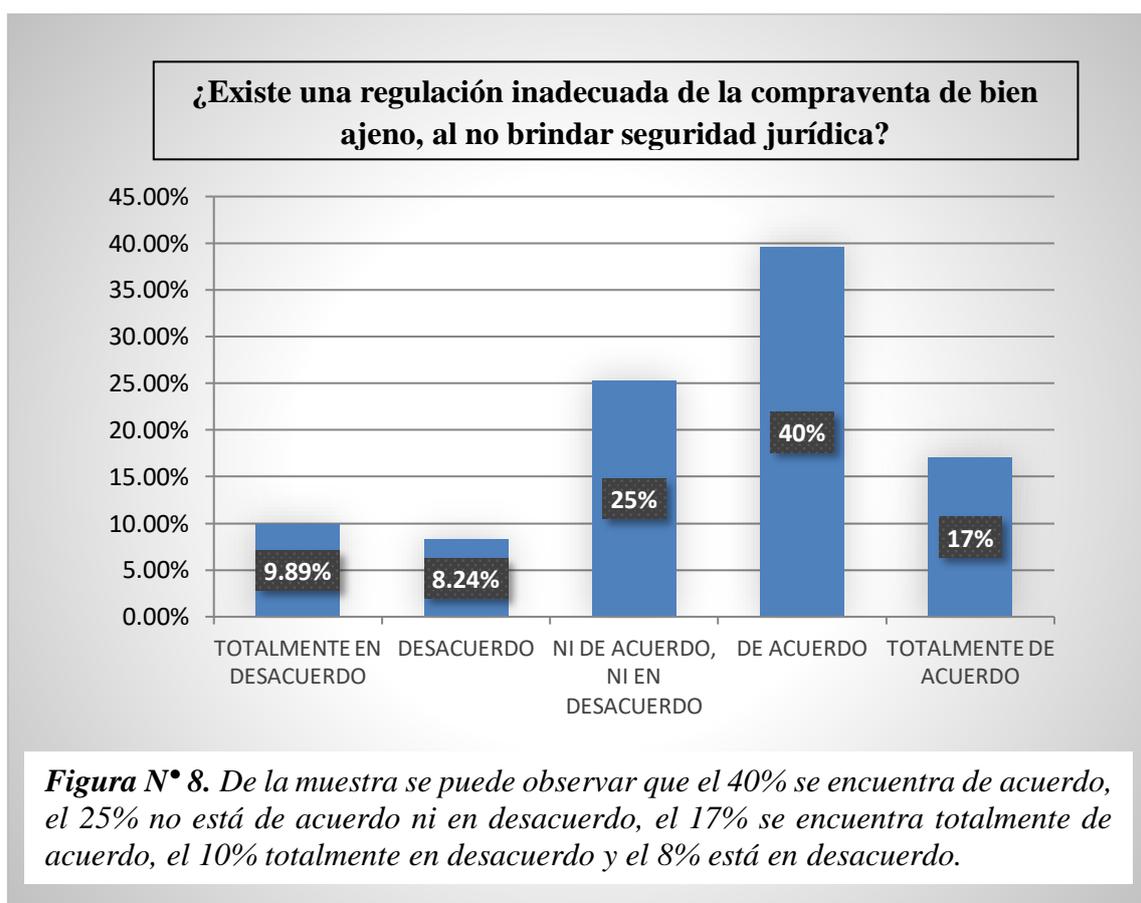
Fuente: Elaboración propia

8.- ¿Existe una regulación inadecuada de la compraventa de bien ajeno, al no brindar seguridad jurídica?

Tabla N° 8: ¿Existe una regulación inadecuada de la compraventa de bien ajeno, al no brindar seguridad jurídica?

Descripción	fi	%
Totalmente en Desacuerdo	18	9.89%
Desacuerdo	15	8.24%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	46	25%
De Acuerdo	72	40%
Totalmente de Acuerdo	31	17%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia



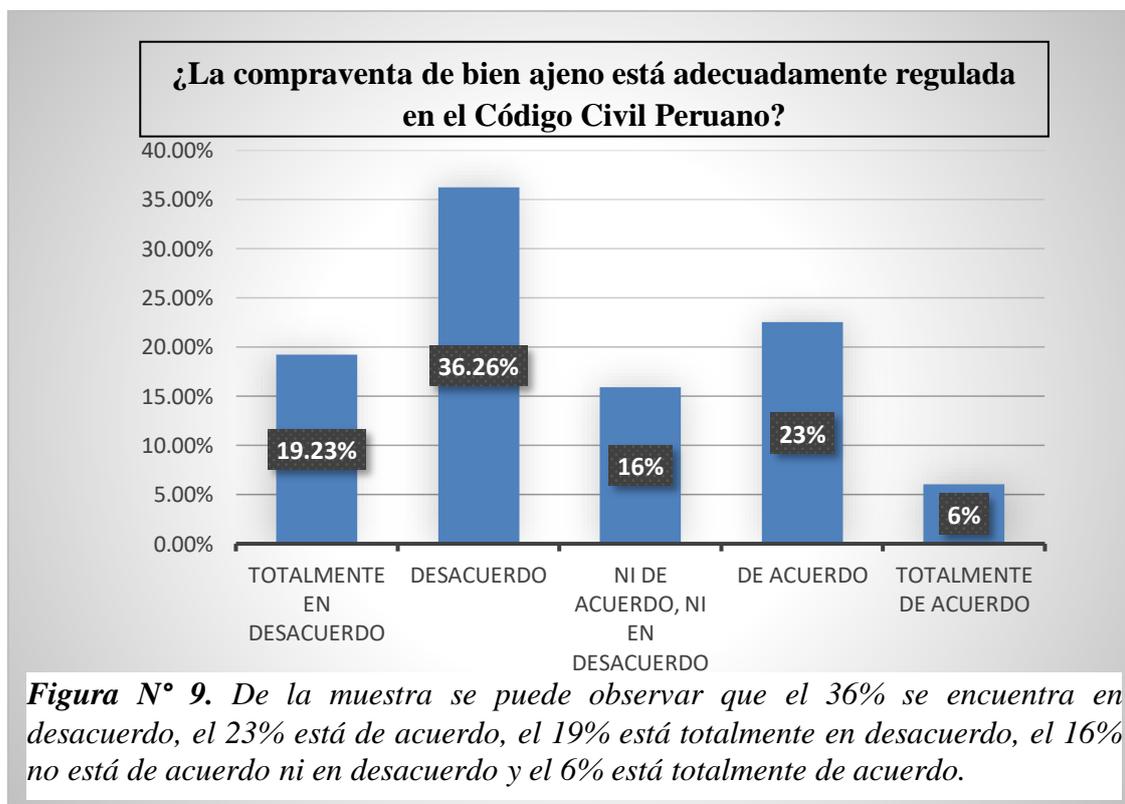
Fuente: Elaboración propia

9.- ¿La compraventa de bien ajeno está adecuadamente regulada en el Código Civil Peruano?

Tabla N° 9: ¿La compraventa de bien ajeno está adecuadamente regulada en el Código Civil Peruano?

Descripción	fi	%
Totalmente en Desacuerdo	35	19.23%
Desacuerdo	66	36.26%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	29	16%
De Acuerdo	41	23%
Totalmente de Acuerdo	11	6%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia



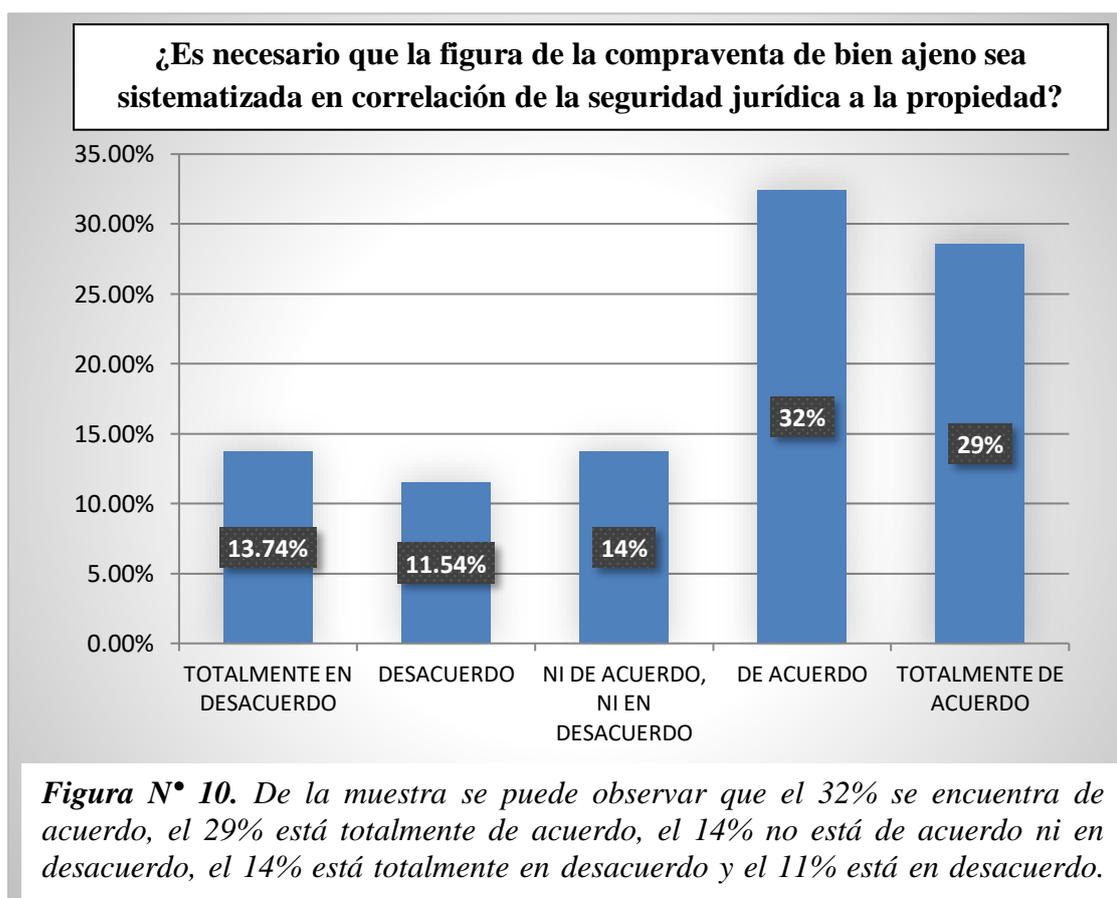
Fuente: Elaboración propia

10.- ¿Es necesario que la figura de la compraventa de bien ajeno sea sistematizada en correlación de la seguridad jurídica a la propiedad?

Tabla N° 10: ¿Es necesario que la figura de la compraventa de bien ajeno sea sistematizada en correlación de la seguridad jurídica a la propiedad?

Descripción	fi	%
Totalmente en Desacuerdo	25	13.74%
Desacuerdo	21	11.54%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	25	14%
De Acuerdo	59	32%
Totalmente de Acuerdo	52	29%
TOTAL	182	100.00%

Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

3.2 **Discusión de resultados**

- a) **Objetivo 1:** Diagnosticar el estado actual de seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

En concordancia con los resultados obtenidos en la Pregunta N° 3, Tabla N° 3, se aprecia que el 50% se encuentran en desacuerdo, respecto a si se puede vender válidamente un bien sin el consentimiento del propietario, corroborándose lo señalado por **Rodas (2018)** en su Tesis denominada “El daño moral y su resarcimiento en los casos de compraventa del bien ajeno” en la que hace mención que el propietario del bien enajenado sufre aflicción, tras venderse su bien sin haberlo autorizado, perpetuándose un delito que vulnera sus derechos, para ello propone el resarcimiento de este daño mediante el mecanismo de la indemnización; asimismo, **Morales (2017)** en su Tesis denominada “La venta de cosa ajena en Colombia. Un estudio comparado con México sobre la validez y seguridad jurídica” concuerda al referir que cuando la ley posibilita a un ciudadano que venda un bien, que no es de su pertenencia, a otro y sin permiso del dueño, expone al peligro la protección que custodia a la propiedad privada, perjudicando a quien ostenta título del dominio. Eso quiere decir que el hallazgo de esta figura respalda el supuesto de validez de la venta de bien ajeno, esto es el conocimiento del comprador sobre la ajenidad del bien y el compromiso del vendedor para que obtenga del propietario su consentimiento, procediendo a transferirle su propiedad, opiniones que comparto debido a que es un derecho adquirido protegido por el principio de la seguridad jurídica. Por lo tanto, se demostró el logro del objetivo planteado al diagnosticar cuál es el estado actual de la seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil, contemplando la aplicación de la norma donde se transfiere la propiedad de un bien que no le pertenece al vendedor pero que al ser consentido por el propietario, es válido y no lesiona el derecho del adquirente, brindándole certeza, no obstante este supuesto requiere perfeccionarlo en el sentido de la voluntad manifestada por el propietario cuando acepta la celebración de la venta, probándose de esta manera la hipótesis concerniente a que la propuesta de la modificación de la compraventa de bien ajeno brindaría seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

- b) Objetivo 2:** Identificar los factores influyentes en la seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

En concordancia con los resultados obtenidos en la Pregunta N° 7, Tabla N° 7, se apreció que el 37% se encuentran de acuerdo, respecto si se considera que la compraventa de un bien ajeno atenta a la buena fe, constatándose lo indicado por **Guambuguete (2014)** en su Tesis denominada “La promesa de compraventa y sus efectos legales en la legislación ecuatoriana” en la que hace mención que es requisito que el propietario ratifique este acto a fin de lograr la validez, caso contrario, un individuo distinto al propietario del bien causará agravio a quien compró de buena fe; así mismo, **Sierra (2011)** en su Tesis denominada “La Insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino. La confianza como fundamento de la protección de la circulación jurídica de los bienes” concuerda al referir que ante aquel interés a la seguridad que conserva situaciones jurídicas preexistentes como del derecho a la propiedad, la buena fe indica en las adquisiciones a *non domino* en creer, incurrir en error o ignorar que se contrata con el legítimo propietario, cuando en realidad no lo es. Eso quiere decir que lo obtenido en esta figura respalda la definición del elemento contractual de buena fe comprendido en la compraventa de bien ajeno, opiniones que comparto puesto que su omisión por parte del vendedor ocasiona perjuicio en su celebración al comprador que asumió que la propiedad del bien la ostentaba el vendedor, quien no le comunicó la ajenidad del objeto materia de contrato, generando a su vez daño al propietario quien no participó del contrato y cuyo propiedad no se encontraba salvaguardada en este acto, atentando de esta manera a dicho principio. Por lo tanto, se demostró que se logró el objetivo planteado, puesto que el principio de la buena fe es un factor que influye significativamente en la seguridad jurídica a la propiedad, no obstante, este elemento requiere perfeccionarse en el sentido de la capacidad de quien vende cuando transmite la propiedad, probándose la hipótesis concerniente a que la propuesta de la modificación de la compraventa de bien ajeno brindaría seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

- c) Objetivo 3:** Proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad.

En concordancia con los resultados obtenidos en la Pregunta N° 9, Tabla N° 9, se apreció que el 36% se encuentran en desacuerdo, respecto si se considera que la compraventa de bien ajeno está adecuadamente regulada en el Código Civil Peruano, comprobándose lo sostenido por **Correa (2018)** en su Tesis denominada “Nulidad de la Compraventa de Bien Inmueble Ajeno en el Código Civil Peruano de 1984”, en la que hace mención que la no acertada técnica legislativa empleada en la compraventa de bien ajeno, ocasiona desorientación a la comunidad jurídica, al permitir al comprador rescindirlo aunque no concurre la totalidad de elementos para invocarla, a su vez deviene en nulo, ello en mérito al artículo 219 numeral 3 del Código Civil, referido al acto jurídico que es nulo cuando su objeto es física y jurídicamente imposible, por otro lado la promesa de la obligación o del hecho de un tercero al estar estipulada previamente en los artículos 1470° a 1472° del Código Civil, no cabe que también lo esté en el Título exclusivo para el contrato de compraventa; de igual modo, **Flores (2016)** en su Artículo Científico denominado “Los contratos de compraventa de bien ajeno. Análisis y connotaciones referentes a su entorno” coincide cuando sostiene que se debe modificar esta norma a fin de impedir sea menoscabada la notabilidad de la esencia del reglamento civil, cuyas normas subsisten solo en concierto con su aplicación, toda vez que la eficacia de este contrato se efectuará desde que el vendedor posea la propiedad del dueño del inmueble, dado que se transmitirá al enajenar en el tiempo establecido. Eso quiere decir que el hallazgo en esta figura respalda las críticas sobre la correcta regulación del contrato de la compraventa de bien ajeno en el Código Civil, pues en este articulado se encuentra presente a la promesa de la obligación de un tercero que ya fue previsto en un título antecesor al del contrato de compraventa, apreciación que comparto al resultar innecesaria su doble normatividad, asimismo se su validez al enajenarse un objeto que, a mi parecer, sí es físicamente y jurídicamente posible al ocupar un lugar en el espacio y pertenecer jurídicamente a una persona aunque esta no sea el vendedor. Por lo tanto, se demostró que se logró el objetivo planteado, puesto que resulta de suma importancia una propuesta legislativa que adecúe a la compraventa de bien ajeno a fin de brindar seguridad jurídica a la propiedad, probándose de esta manera la hipótesis concerniente a que la propuesta de la modificación de la compraventa de bien ajeno brindaría seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

- d) **Objetivo 4:** Estimar los resultados que generará la propuesta de la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno en la seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

En concordancia con los resultados obtenidos en la Pregunta N° 10, Tabla N° 10, se apreció que el 32% se encuentran de acuerdo, respecto si se considera que es necesario que la figura de la compraventa de bien ajeno sea sistematizada en correlación de la seguridad jurídica a la propiedad, reafirmando lo manifestado por **Correa (2018)** en su Tesis denominada “Nulidad de la Compraventa de Bien Inmueble Ajeno en el Código Civil Peruano de 1984”, en la que hace mención que, es necesario modificar y derogar estas normas en el referido cuerpo legal, con la finalidad de lograr una sistematización coherente y, por consiguiente, interpretarlas de la misma manera; porque se complementarían; igualmente, **Braithwaite (2018)** en su Tesis denominada “La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana”, concuerda al aseverar que la compraventa inmobiliaria, debe ser modificada en el Código Civil a fin de prever requisitos *sine qua non* que lo configuren como un contrato *ad solemnitatem*, debido a su importancia, para ser regulado mediante contrato típico que determine tiempo para su otorgamiento y proceder a ser registrado. Eso quiere decir que el hallazgo en esta figura respalda la necesidad de que la figura de la compraventa de bien ajeno sea adecuadamente sistematizada su articulado en el marco de alcanzar seguridad jurídica a la propiedad, puesto que ratifico lo concluido al reconocer que debe existir armonía entre las normas y más entre las que concierne a un mismo contrato, considerando a su vez las normativas que lo fundamentan como es el acto jurídico. Por lo tanto, se demostró que se logró el objetivo planteado, puesto que resulta de suma importancia una propuesta legislativa que sistematice a la compraventa de bien ajeno a fin de brindar seguridad jurídica a la propiedad, probándose de esta manera la hipótesis concerniente a que la propuesta de la modificación de la compraventa de bien ajeno brindaría seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.

3.3 Aporte práctico

Sumilla: PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA FIGURA JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984.

La tesista que suscribe, **ANA CELESTE PÉREZ VALLEJOS**, en pleno ejercicio del derecho de iniciativa conferido por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú de 1993 y la Ley N° 26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadano propone:

LEY QUE MODIFICA LA FIGURA JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO A FIN DE BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA A LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene como finalidad modificar la regulación de la figura jurídica de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano de 1984, esto es otorgando una adecuada protección legal a los propietarios y adquirentes en la celebración de contratos donde el bien sea ajeno y las partes actúen de buena fe para validar el contrato, siendo a su vez ratificado por el propietario con que se proceda con la venta de su bien, en una relación contractual donde no forma parte pero sí deberá manifestar expresamente su consentimiento.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación

Las disposiciones contenidas en la presente Ley, son de aplicación en el Código Civil para todas las personas naturales y jurídicas que celebren contratos de compraventa de bienes que conocen son ajenos a la parte vendedora, considerando las normas generales del libro de contratos, a efectos de tutelar el derecho a la propiedad.

Artículo 3. De la compraventa de bien ajeno

Se entiende como un contrato traslativo de dominio, partiendo del supuesto que el enajenante sea el propietario, y al transferir la propiedad, surge un derecho real a favor del comprador

Artículo 4. De la seguridad jurídica

Constituye un principio, por el cual la transmisión de la propiedad contendrá garantías que facilite al adquirente sentirse seguro de la compra de un derecho, a su vez que favorezca el tráfico y la circulación económica de los bienes, así como la reasignación de los recursos a sus usos más valiosos.

4.1. Fundamentos del Proyecto de Ley

Analizando el Código Civil se aprecia que contempla a la figura de la compraventa de bien ajeno en un sentido que no garantiza la seguridad jurídica a la propiedad, en el siguiente articulado:

“Artículo 1537°.- 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°.

Artículo 1538°.- 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.

Artículo 1539°.- 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 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.

Artículo 1541°.- En los casos de rescisión a que se refieren los Artículos 1539° y 1540°, 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 este articulado se muestra que no existen garantías para el propietario del bien que sin ratificar el acto, pueden vender su propiedad, generando una serie perjuicios al comprador, el mismo que a su vez tampoco se le garantiza su derecho como adquirente del bien ajeno, ya que puede que desconozca la ajenidad de este con respecto al vendedor, ante la ausencia de una normativa que obligue a este último, a estipular expresamente el consentimiento del propietario para validar la celebración del contrato, razón por la cual es de suma trascendencia la pronta modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno con el fin de otorgar seguridad jurídica a la propiedad, toda vez que este derecho es inviolable y protegido por el Estado, permitiendo accionar al propietario quien ve lesionado su derecho.

4.2. Efectos de la vigencia de la norma sobre la legislación nacional

La aprobación de la norma no es contraria a la Constitución Política del Estado, el efecto que va a tener es modificar la figura del contrato de compraventa de bien ajeno en la legislación nacional, específicamente en el Código Civil Peruano, lo siguiente:

“Art. 1537.- La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del propietario de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo.

Art. 1538.- La venta de cosa ajena, ratificada después por el propietario, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.

Art. 1539.- Vendida y entregada a otro una cosa ajena, si el vendedor adquiere después el dominio de ella, se mirará al comprador como propietario 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”.

Derogando, claro está los artículos 1540° y 1541° líneas arriba en mención, por ser innecesarios, con respecto a la figura jurídica modificada.

4.3. Análisis Costo beneficio

La aprobación de esta norma no irroga mayor gasto al erario nacional, antes bien, significará un beneficio para el sistema peruano, consistente en la celebración de contratos de compraventa de bienes ajenos válidos donde se salvaguarde el derecho a la propiedad del adquirente.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 Conclusiones

- A. El contrato es un acto jurídico con carácter patrimonial que posee entre sus clases a la compraventa, siendo considerado el contrato por excelencia por ser el más usual desde tiempos remotos al transferir el dominio de un bien a otra persona, este a su vez se subdivide en contrato de compraventa de bien ajeno, cuya singularidad es su objeto, el cual no pertenece al enajenante en el momento de su celebración, pero que al tener conocimiento de ello la parte compradora, es válido.
- B. La compraventa de bien ajeno es un contrato generador de dos obligaciones distintas que asumirán cada una de las partes contratantes; por una parte, el vendedor transferirá la propiedad del bien luego de haberla adquirido por parte del propietario o hará todo lo posible para garantizar que sea el mismo propietario quien la transmita al comprador, por otro lado, el comprador pagará el precio en dinero.
- C. La propiedad como derecho constitucional es protegida por un principio rector denominado seguridad jurídica, el cual le confiere garantías que brindan certeza y seguridad al adquirente de la operación de compra de un derecho, adicionalmente promoviendo el tráfico y la circulación económica de los bienes.
- D. La regulación de la compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano no se encuentra adecuadamente sistematizada en el articulado que la contiene, puesto que no brinda seguridad jurídica al derecho del adquirente, ocasionando perjuicio al propietario y al comprador de buena fe, si el primero no la ratifica después a su celebración.

4.2 Recomendaciones

- A.** Es trascendental que las partes contratantes cumplan con todos los requisitos de validez del acto jurídico para evitar acarrear la anulabilidad del contrato de compraventa de bien ajeno.

- B.** El propietario debe manifestar expresamente su consentimiento de que se efectúe la celebración de la venta de su bien, asimismo el comprador debe tener conocimiento que el bien no le pertenece al vendedor; y este último, garantizar que la transferencia de propiedad se concrete.

- C.** Es importante reconocer que, si las partes contratantes no asumirán sus obligaciones, es preferible que omitan celebrar el contrato de compraventa de bien ajeno, puesto que acrecentará la incertidumbre con respecto a la propiedad en el tráfico comercial, y esta quedará expuesta a ser vulnerada, generando inseguridad jurídica.

- D.** La figura de la compraventa de bien ajeno necesita ser modificada de manera que exista una adecuada sistematización de los artículos que la comprenden, estableciéndose que el propietario la ratifique después de celebrada, en aras de brindar seguridad jurídica a la propiedad.

REFERENCIAS

Referencias bibliográficas

- Ahumada, D. (1983). *Compraventa de Cosa Ajena*. Córdoba: Revista Notarial del Colegio de escribanos de la provincia de Córdoba.
- Aráoz, L. (1993). *El principio de legalidad en la nueva Constitución Política del Estado*. Lima: Revista del Instituto Peruano de Derecho Tributario.
- Astete, J. (2001). *El Poder Neutro. Teoría del equilibrio de poderes*. Lima: Nerit Olaya Guerrero.
- Ataliba, G. (1985). *República e Constitucao*. Sao Paulo: Revista Dos Tribunais.
- Ávila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Madrid: Marcial Pons.
- Ávila, J. (2013). *Confidencialidad*. México: Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán.
- Braithwaite, S. (2015). *La compraventa de bien ajeno y su validez en el ordenamiento jurídico peruano* (Tesis de posgrado). Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima, Perú.
- Braithwaite, S. (2018). *La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana* (Tesis de posgrado). Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima, Perú.
- Bullard, A. (2009). *Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra Editores.
- Cabanellas, G. (1989). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo III*. Buenos Aires: Heliasta.

- Castillo, M. & Rivas, G. (2014). *La diligencia y la inejecución de las Obligaciones*. Lima: Ius Et Veritas.
- Castillo, M. (1990). *Contratos sobre bienes ajenos*. Lima: CONCYTEC.
- Castillo, M. (2002). *Comentarios al contrato de compraventa. Análisis detallado de los artículos 1529 a 1601 del Código Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Chanduví, D. (2017). *Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica* (Tesis de pregrado). Universidad Privada del Norte, Trujillo, Perú.
- Che, L. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles* (Tesis de pregrado). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú.
- Correa, J. (2018). *Nulidad de la Compraventa de Bien Inmueble Ajeno en el Código Civil Peruano de 1984* (Tesis de posgrado). Universidad Nacional de Cajamarca, Cajamarca, Perú.
- Coviello, N. (2007). *Doctrina General del Derecho Civil*. Buenos Aires: Valletta Ediciones.
- De La Maza, I. & Torres, R. (2015). *La protección del comprador en la venta de cosa ajena*. Santiago: Revista Chilena de Derecho.
- Diálogo con la Jurisprudencia (2012). *Casación 204-2010-HUAURA de fecha 9 de septiembre del 2010*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Díez-Picazo, L. & Gullón, A. (2016). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Tecnos.

- Donoso, P. & Ibarra, E. (2017). *Revisión de los remedios del acreedor en el contrato de promesa de compraventa: algunos problemas doctrinales* (Tesis de pregrado). Universidad de Chile, Santiago, Chile.
- Fernández, I. (2016). *Compraventa y transmisión de la propiedad* (Tesis de posgrado). Universidad de Oviedo, Oviedo, España.
- Fernández, M. (2016). *La obligación principal del vendedor en la compraventa* (Tesis de pregrado). Universidad de Chile, Santiago, Chile.
- Flores, P. (2016). *Los contratos de compraventa de bien ajeno. Análisis y connotaciones referentes a su entorno*. Lima: Universidad de San Martín de Porres.
- Gallo, M. (2018). *Mecanismos de impugnación del contrato de compraventa de bien ajeno en el derecho peruano* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional de Trujillo, Trujillo, Perú.
- Galván, A. (2017). *¿Es correcto en el estelionato por venta de bienes ajenos y litigiosos, considerar al propietario del bien y a la contraparte en litigio como agraviados? Precisiones sobre la regulación del delito de estelionato en el Código Penal Peruano* (Tesis de posgrado). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- García, E. (2002). *Introducción al Estudio del Derecho*. México: Editorial Porrúa.
- Geoffrey, R. (2003). *Oxford University Press. Health Measurement Scales. A Practical Guide to Their Development and Use* (3ª ed.). Oxford: Great Britain.
- González, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Guambuguete, U. (2014). *La promesa de compraventa y sus efectos legales en la legislación ecuatoriana* (Tesis de pregrado). Universidad Central del Ecuador, Quito, Ecuador.
- Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Editorial McGraw-Hill Interamericana.
- Herrera, L. (2013). Objetivos de la investigación. En *Metodología de la investigación para el área de la salud* (2ª ed.). México: Editorial McGraw-Hill Interamericana.
- Huamán, L. (2017). *Inexistencia de supuestos válidos de constitución o declaración de la propiedad que hagan viable la acción de mejor derecho a la propiedad, años 2011-2012, Juzgados Civiles de Chiclayo* (Tesis de posgrado). Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque, Perú.
- Kelsen, H. (1998). *Compendio de Teoría General del Estado*. México: Editorial Coyoacán.
- Llave, M. (2017). *La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de viene inmuebles del legítimo propietario* (Tesis de pregrado). Universidad César Vallejo, Lima, Perú.
- López, J. (2017). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica* (Tesis de pregrado). Universidad Andina de Cusco, Cusco, Perú.
- Lozada, J. (2014). *Investigación Aplicada: Definición, Propiedad Intelectual e Industria*. Quito: Universidad Tecnológica Indoamérica.
- Mamani, E. (2018). *La venta de bien ajeno y el delito de estelionato en el sistema jurídico peruano* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional del Altiplano, Puno, Perú.

- Martínez, C. (1997). *Hacia una teoría general del contrato en Derecho navarro*. Navarra: Revista Jurídica de Navarra.
- Mendoza, G. (2012). *Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales*. Lima: Foro Jurídico.
- Messineo, F. (2018). *Doctrina general del contrato*. Santiago: Ediciones Jurídicas Olejnik.
- Ministerio de Justicia (2019). *Código Civil de Chile*. Santiago: Biblioteca de Congreso Nacional de Chile.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2015). *Código Civil. Decreto Legislativo N° 295* (16ª ed.). Lima: Biblioteca Nacional del Perú.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación (2016). *Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires: Infojus.
- Miranda, C. (2017). *Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno* (Tesis de posgrado). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú.
- Montoro, A. (2001). *La seguridad jurídica en la configuración del Derecho como ordenamiento*. Anuario de Filosofía del Derecho, 21, 301-320. Madrid: Ministerio de Justicia.
- Morales, J. (2017). *La venta de cosa ajena en Colombia. Un estudio comparado con México sobre la validez y seguridad jurídica* (Tesis de pregrado). Universidad Católica de Colombia, Bogotá, Colombia.
- Morris, F. (2004). *Develando el misterio. La formalización de la propiedad en el Perú*. Lima: Comisión de Formalización de la Propiedad Informal y Banco Mundial.

- Mosqueira, E. (1987). *La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano*. Lima: Revista Themis.
- Muñoz, A. & Novoa, M. (2011). Confiabilidad y validación de un modelo de formulación clínica conductual. *Universitas Psychologica*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.
- Ninamanco, J. (2015). *La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien* (Tesis de posgrado). Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú.
- Osterling, F. & Castillo, M. (2008). *Compendio de Derecho de las Obligaciones*. Lima: Palestra Editores.
- Paredes, C. (2015). *La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*. Chiclayo: IUS. Revista de Investigación Jurídica.
- Paucar, A. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017* (Tesis de pregrado). Universidad de Huánuco, Huánuco, Perú.
- Puig, J. (2006). *Compendio de Derecho civil. Tomo II: Derecho de obligaciones. Contratos y cuasi contratos. Obligaciones derivadas de actos ilícitos*. Barcelona: Editorial Bosch.
- Ragel, L. (2012). La venta de cosa ajena: distinción de supuestos. En M. Gómez (Ed.), *Cuestiones sobre la compraventa en el Código Civil: principios europeos y draft* (pp. 45-88). Madrid: Dykinson.
- Roca, R. (1940). *Crítica institucional del Código Civil*. Madrid: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.

- Rodas, R. (2018). *El daño moral y su resarcimiento en los casos de compraventa del bien ajeno* (Tesis de pregrado). Universidad Señor de Sipán, Chiclayo, Perú.
- Rojina, R. (2001). *Compendio de Derecho Civil. Tomo IV: Contratos* (27ª ed.). México: Editorial Porrúa.
- Rosales, F. (2018). *La acción de rescisión en la venta de bien ajeno en el ordenamiento jurídico peruano y la afectación a la seguridad jurídica* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Huaraz, Perú.
- Sierra, G. (2011). *La Insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino. La confianza como fundamento de la protección de la circulación jurídica de los bienes* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú.
- Torres, A. (2011). *Código Civil: Comentarios y jurisprudencia*. Lima: Idemsa.
- Torres, P., Díaz, M. & Alaguna, S. (s.f.). *Teoría de la Generalizabilidad*. Bogotá: Galeón.
- Túyume, E. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral* (Tesis de pregrado). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú.
- Vásquez, J. (2014). *El contrato de compra venta sobre bienes ajenos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Villón, N. (2018). *Fundamentos para sancionar con nulidad, y no con rescisión, a la venta de bien ajeno que esté referido a inmuebles* (Tesis de posgrado). Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Huaraz, Perú.
- Zavala, J. (2014). *Teoría de la seguridad jurídica*. Quito: Iuris Dictio.

Referencias electrónicas

- Balarezo, E. (17 de agosto de 2016). *Reflexiones sobre la compra y venta del bien ajeno*. Lima: El Terno no hace al Abogado. Recuperado de: <http://www.elterno.com/colaboradores/Emilio-Balarezo/Reflexiones-sobre-la-compra-y-venta-del-bien-ajeno.html>
- Barchi, L. (2011). *Algunas consideraciones sobre la compraventa de bien ajeno a partir de la jurisprudencia*. Lima: Universidad de San Martín de Porres. Recuperado de: <https://www.yumpu.com/es/document/view/40696497/algunas-consideraciones-sobre-la-compraventa-de-bien-ajeno-a->
- Bello, A. (17 de noviembre de 2017). *La venta de la cosa ajena*. Santo Domingo: El Día. Recuperado de: <https://eldia.com.do/la-venta-de-la-cosa-ajena/>
- Fernández, L. (11 de junio de 2014). *La compraventa de cosa ajena y su tratamiento jurisprudencial*. Barcelona: Litigio Crítico. Recuperado de: <http://litigiocritico.blogspot.com/2014/06/la-compraventa-de-cosa-ajena-y-su-2432.html>
- Gonzales, G. (03 de agosto de 2015). *La propiedad es inviolable, también para el acreedor embargante*. Lima: La Ley. Recuperado de: <https://laley.pe/art/2654/la-propiedad-es-inviolable-tambien-para>
- Llucia, D. (22 de mayo de 2017). *Compra venta de cosa ajena: vender lo que no es nuestro*. Sevilla: Llucia & As-Abogados. Recuperado de: <http://www.llucia-abogados.es/compra-venta-de-cosa-ajena-vender-lo-que-no-es-nuestro/>
- Ramírez, W. (29 de marzo de 2016). *La celebración de un contrato de Promesa de Venta de bien inmueble ajeno, ¿Configura el delito de Estelionato?* Lima: SOSLegal Abogados. Recuperado de: <https://soslegal.com.pe/la-celebracion-de-un-contrato-de-promesa-de-venta-de-bien-inmueble-ajeno-configura-el-delito-de-estelionato/>

- Real Academia Española (2019). Madrid: Asociación de Academias de la Lengua Española. Recuperado de: <http://www.rae.es/>
- Rivera, F. (9 de octubre de 2018). *La seguridad jurídica y la Constitución Peruana. Garantías a la ciudadanía*. Lima: Diario Oficial El Peruano. Recuperado de: <https://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/709/web/pagina02.html>
- Salazar, J. (2011). *La venta de bien ajeno. Un enfoque jurídico conceptual*. Recuperado de: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3861/17.pdf>
- Salmón Corp. (2011). *El valor de la transparencia*. Recuperado de: <https://salmocorpblog.wordpress.com/2011/03/23/el-valor-de-la-transparencia/>
- Vlex (2014). *Sentencia N° 0144-2014 de Sala de Lo Civil, Mercantil de la Corte Nacional de Justicia (2012), 6 de agosto de 2014*. Recuperado de: <https://vlex.ec/vid/592783138>
- Zambrano, A. (27 de octubre de 2017). *¿Vale la venta que se haga de una cosa ajena?* Bogotá: Gerencie.com. Recuperado de: <https://www.gerencie.com/vale-la-venta-que-se-haga-de-una-cosa-ajena.html/comment-page-1>
- Zúñiga, M. (2013). *El comprador en la venta de bien ajeno: ¡Dueño de nada!* Lima: Ius Et Veritas. Recuperado de: <https://mariozunigadotorg.files.wordpress.com/2013/09/mzp-venta-de-bien-ajeno-2015.pdf>

ANEXOS

A. Encuesta



PROPONER LA MODIFICACIÓN DE LA FIGURA DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA A LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO

Mediante esta técnica de recopilación de datos se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada al trabajo de investigación que permitirá contrastar la variable dependiente con la independiente, los datos recogidos serán sometidos a presiones porcentuales para ser presentados como averiguaciones en forma de cuadro.

TD: Totalmente Desacuerdo **D:** Desacuerdo **NO:** Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

A: De Acuerdo **TA:** Totalmente de Acuerdo

Nº	PREGUNTAS	TD 1	D 2	NO 3	A 4	TA 5
01	¿Existe la posibilidad de vender un bien del cual no se ostenta la propiedad en el Perú?					
02	Si se vende un bien del cual no se ostenta la propiedad, ¿existe una adecuada manifestación de voluntad en la transferencia de dicho bien?					
03	¿Existe la posibilidad de vender válidamente un bien sin el consentimiento del propietario?					
04	¿Existe la posibilidad de comprar válidamente un bien sin el consentimiento del propietario?					
05	¿Existe consentimiento por parte del propietario cuando no manifiesta expresamente su desacuerdo con la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno?					
06	Si se vende un bien del cual no se ostenta la propiedad, ¿se tiene capacidad para obrar?					
07	Si se vende un bien del cual no se ostenta la propiedad, ¿se está actuando como lo indica la norma?					
08	¿Es posible vender un bien del cual no se ostenta la propiedad?					
09	¿Es válido el contrato de compraventa de bien ajeno donde el comprador desconoce la ajenidad del bien?					
10	¿La realización de un contrato de compraventa de bien que es ajeno surte efecto?					

11	¿La compraventa de bien ajeno será eficaz hasta que el vendedor transfiera la propiedad al comprador?					
12	¿En la compraventa de bien ajeno se logra eficacia con la convalidación del propietario?					
13	¿La compraventa de bien ajeno en donde no se cumple con transferir el bien al comprador es resoluble?					
14	¿La compraventa de un bien ajeno es anulable?					
15	¿La compraventa de un bien ajeno es ineficaz?					
16	¿La compraventa de un bien ajeno es convalidable?					
17	¿Existe seguridad jurídica en la celebración de un acto que transfiere un bien que no le pertenece al vendedor?					
18	¿La seguridad jurídica tiene la función de tutelar el derecho a la propiedad?					
19	¿La norma internacional ofrece una seguridad jurídica al derecho de propiedad?					
20	¿En el ordenamiento jurídico peruano se advierte que las compraventas de bienes ajenos no son del oferente?					
21	¿Es suficiente la protección legal otorgada a la propiedad del adquirente de buena fe?					
22	¿La compraventa de un bien ajeno atenta a la buena fe?					
23	¿La propiedad transferida de buena fe brinda seguridad jurídica?					
24	¿El comprador que adquiere un bien que conoce que no le pertenece al vendedor actúa de buena fe?					
25	¿La compraventa de un bien ajeno atenta al principio de legalidad?					
26	¿Existe una regulación inadecuada en la compraventa de bien ajeno, al no brindar seguridad jurídica?					
27	¿Es necesario que la figura de la compraventa de bien ajeno sea sistematizada en correlación de la seguridad jurídica a la propiedad?					
28	¿Son mayores las ventajas que las desventajas de celebrar compraventa de bienes ajenos?					
29	¿La propiedad se salvaguarda adecuadamente con la regulación de la compraventa de bien ajeno?					
30	¿La compraventa de bien ajeno está adecuadamente regulada en el Código Civil Peruano?					

B. Matriz de Consistencia

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	POBLACIÓN Y MUESTRA
PROPONER LA MODIFICACIÓN DE LA FIGURA DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA A LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO	¿Cómo brindar seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano?	GENERAL: Proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.	La propuesta de la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno brindaría seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.	Independiente: LA MODIFICACIÓN DE LA FIGURA DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO	<i>CONTRACTUAL</i>	Tipo de investigación.- Aplicada y cuantitativa Diseño de investigación.- No experimental	Población: Los Jueces de Juzgados Civiles de Chiclayo de la CSJLA, Fiscales de las Fiscalías Provinciales Civiles de Chiclayo del Distrito Fiscal de Lambayeque y Abogados Especialistas en Derecho Civil del ICAL. Muestra: 182
		ESPECÍFICOS: 1.- Diagnosticar el estado actual de la seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano. 2.- Identificar los factores influyentes en la seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano. 3.- Proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad. 4.- Estimar los resultados que generará la propuesta de la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno en la seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano.			<i>PATRIMONIAL</i>		
		Dependiente:			<i>EFICAZ</i>		
		SEGURIDAD JURÍDICA A LA PROPIEDAD		<i>TUTELA JURÍDICA</i>			
					<i>TRÁFICO MERCANTIL</i>		
					<i>CERTEZA</i>		
							Unidad de Estudio: El Juez del Juzgado Civil de Chiclayo de la CSJLA, el Fiscal de la Fiscalía Provincial Civil de Chiclayo del Distrito Fiscal de Lambayeque y el Abogado Especialista en Derecho Civil del ICAL.