

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

ESCUELA DE POSGRADO



T E S I S

**LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO Y SU VALIDEZ
EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRA EN
DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

PRESENTADO POR:

SARA NOEMÍ BRAITHWAITE GADEA

LIMA – PERÚ

2015

DEDICATORIA

Para mis padres, por guiarme por el camino de la superación; a mi familia por su apoyo, sin los cuales no hubiera podido alcanzar este grado académico.

La autora

AGRADECIMIENTO

A las autoridades y personal administrativo de la Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, por permitirme complementar mis estudios de Maestría; a los señores catedráticos, mi eterno agradecimiento por sus enseñanzas y orientaciones y para mis compañeros, por su aliento permanente.

La autora

ÍNDICE

Resumen

Introducción

N.º de Pág.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Histórico	01
1.1.1	Compraventa de bien ajeno	01
1.1.2	Ordenamiento jurídico	02
1.2	Marco Legal	02
1.2.1	Compraventa de bien ajeno	03
1.2.2	Ordenamiento jurídico	06
1.2.3	Derecho comparado	06
1.3	Marco Teórico	13
1.3.1	Compraventa de bien ajeno	14
1.3.2	Ordenamiento jurídico	34
1.4	Investigaciones	57
1.5	Marco Conceptual	61

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planteamiento del Problema	64
2.1.1	Descripción de la realidad problemática	64
2.1.2	Antecedentes teóricos	68
2.1.3	Definición del problema	72
2.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación	72
2.2.1	Finalidad	73
2.2.2	Objetivos: General y Específicos	74
2.2.3	Delimitación del estudio	75
2.2.4	Justificación e importancia del estudio	75
2.3	Hipótesis y Variables	76
2.3.1	Hipótesis principal y específicas	77
2.3.2	Variables e indicadores	78

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra	79
3.2	Diseño utilizado en el estudio	81

3.3	Técnica e instrumentos de recolección de datos	81
3.4	Procesamiento de datos	81

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de resultados	83
4.2	Contrastación de hipótesis	96

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones	114
5.2	Recomendaciones	115

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS:

01 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

RESUMEN

La presente investigación hace uso de factores muy importantes como la utilización de la metodología de la investigación científica, el empleo de conceptualizaciones, definiciones y otros, en cuanto al marco teórico y el trabajo de campo; con respecto a la parte metodológica, fundamentalmente se empleó la investigación científica, el mismo que sirvió para desarrollar todos los aspectos importantes de la tesis, desde el planteamiento del problema hasta la contrastación de la hipótesis.

Con respecto a la recopilación de la información del marco teórico, el aporte brindado por los especialistas relacionados con cada una de las variables: *compraventa del bien ajeno y ordenamiento jurídico*, el mismo que clarifica el tema, así como también amplía el panorama de estudio con el aporte de los mismos respaldado con el empleo de las citas bibliográficas que dan validez a la investigación. En suma, en lo concerniente al trabajo de campo, se encontró que la técnica e instrumento empleado, facilitó el desarrollo del estudio, culminando esta parte con la contrastación de las hipótesis.

Finalmente, los objetivos planteados en la investigación han sido alcanzados a plenitud, así como los datos encontrados en la investigación facilitaron el logro de los mismos. Del mismo modo, merece destacar que para el desarrollo de la investigación, el esquema planteado en cada uno de los capítulos hizo didáctica la presentación de la investigación, como también se comprenderá a cabalidad los alcances de esta búsqueda.

INTRODUCCIÓN

La investigación es referente a la **compraventa de bien ajeno y su validez en el ordenamiento jurídico peruano**, trabajo que está dividido en cinco capítulos: Fundamentos teóricos de la investigación; el problema, objetivos, hipótesis y variables; método, técnica e instrumentos; presentación y análisis de los resultados, finalmente conclusiones y recomendaciones, acompañada de una amplia bibliografía, la misma que sustenta el desarrollo de esta investigación y también los anexos respectivos.

Capítulo I: Fundamentos teóricos de la investigación, abarcó el marco histórico legal donde se encuentra el derecho comparado y teórico con sus respectivas conceptualizaciones sobre: compraventa de bien ajeno y ordenamiento jurídico, donde cada una de las variables se desarrollaron con el apoyo de material procedente de especialistas en el tema, quienes con sus aportes enriquecieron la investigación; también dichas variables son de gran interés y han permitido clarificar desde el punto de vista teórico conceptual a cada una de ellas, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

Capítulo II: El problema, objetivos, hipótesis y variables, se puede observar que en este punto destaca la metodología empleada para el desarrollo de la tesis; destacando la descripción de la realidad problemática, finalidad y objetivos, delimitaciones, justificación e importancia del estudio; terminando con las hipótesis y variables.

Capítulo III: Método, técnica e instrumentos, estuvo compuesto por la población y muestra, donde se encuestó a los abogados hábiles del CAL; diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos finalizando con el procesamiento de estos datos.

Capítulo IV: Presentación y análisis de los resultados, se trabajó con la técnica del cuestionario, el mismo que estuvo compuesto por preguntas de respuestas cerradas, con las que se realizaron las estadísticas y luego la parte gráfica, posteriormente se interpretó individualmente, facilitando una mayor comprensión para luego llevar a la contrastación de cada una de las hipótesis.

Capítulo V: Conclusiones y recomendaciones, las mismas se formularon en relación a las hipótesis y a los objetivos de la investigación.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO HISTÓRICO

1.1.1 Compraventa de bien ajeno

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

En el derecho griego se exigía —para la perfección de la compraventa— el pago del precio o la forma escrita; en la compra de género futuro, el pago anticipado era préstamo de dinero. Esto repercutió en la jurisprudencia romana, quien llegó a admitir la perfección del contrato con el simple consentimiento, presentándose como simultáneas las obligaciones de entregar y pagar.

Gayo, en su obra «Institutas», define el contrato de compraventa — *emptio venditio*— como un contrato consensual por el que una persona denominada vendedor (*venditor*), se obliga a transmitir la libre y pacífica posesión y el disfrute útil (*habere licere*) que tiene sobre una cosa (*merx*), a otra persona denominada comprador (*emptor*), a cambio de una cantidad cierta de dinero (*pretium*). (GORDILLO MONTESINOS, 2008, pág. 56).

1.1.2 Ordenamiento jurídico

Existen al menos dos concepciones del origen del ordenamiento jurídico:

- La **corriente normativa** nos dice que el ordenamiento es un conjunto de normas que se entienden y que se rigen de acuerdo con una serie de juicios de valor, creencias y convicciones. Su base es el iusnaturalismo.
- La **corriente institucional** establece que el ordenamiento jurídico está formado por la sociedad, por los mecanismos que producen aplican y garantizan las normas, por todas las instituciones y los criterios de aplicación. Su base es el iuspositivismo. (jurídico, 2012).

1.2 MARCO LEGAL

1.2.1 Compraventa de bien ajeno

- **Constitución Política del Perú**

Art. 2.- Toda persona tiene derecho:

[...]

16. A la propiedad y a la herencia.

La propiedad es el derecho sobre las cosas que consiste en usarlas; disfrutarlas es decir, percibir sus frutos; disponer de ellas, es decir, transferirlas de quien las ha usurpado.

Art. 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

- **Código Civil**

LIBRO VII: FUENTES DE OBLIGACIÓN. SECCIÓN PRIMERA: CONTRATOS EN GENERAL. TÍTULO XI: PROMESA DE LA OBLIGACIÓN O DEL HECHO DE UN TERCERO.

Artículo 1470. Promesa de la obligación o del hecho de un tercero.- Se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente.

Artículo 1471. La indemnización como prestación sustitutoria.- En cualquiera de los casos del artículo 1470, la indemnización a cargo del promitente tiene el carácter de prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero.

Artículo 1472. Pacto anticipado de indemnización.- Puede pactarse anticipadamente el monto de la indemnización.

**SECCIÓN SEGUNDA: CONTRATOS NOMINADOS. TÍTULO I:
COMPRAVENTA. CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES
GENERALES.**

Artículo 1529. Definición.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Artículo 1530. Gastos de entrega y transporte.- Los gastos de entrega son de cargo del vendedor y los gastos de transporte a un lugar diferente del de cumplimiento son de cargo del comprador, salvo pacto distinto.

Artículo 1531. Condiciones del contrato.- Si el precio de una transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé.

Si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa, si es menor.

CAPÍTULO SEGUNDO: EL BIEN MATERIA DE LA VENTA

Artículo 1537. Compromiso de venta de bien ajeno.- El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472¹.

¹ 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.

Promesa de la obligación o del hecho de un tercero

Haciendo un análisis del acotado artículo, se parte de la premisa que en la compraventa de bien ajeno es el vendedor quien se obliga a transferir la propiedad del bien; en ese sentido, resulta de cierto modo irrelevante si el comprador conoce o no de la ajenidad del bien al momento de celebrarse el contrato pues en ambos casos es el mismo vendedor quien se obliga a transferir la propiedad del bien, en consecuencia la obligación del vendedor no es una de medios (lograr que el tercero o propietario se obligue) si no una de resultado (el mismo vendedor se obliga), tal como dispone el artículo 1537 de nuestro CC.

Asimismo el artículo 1539 del Código Civil, establece: «La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiera el bien, antes de la citación con la demanda».

El hecho que este artículo establezca que la compraventa celebrada por el vendedor a nombre propio, donde el comprador no conoce que el bien es ajeno es rescindible, descarta que pueda considerarse la invalidez de dicho contrato. La rescisión deja sin efecto un contrato válido, lo cual confirma que la legitimación para disponer (capacidad de disposición) no es requisito de validez sino de eficacia.

DE LA PUENTE Y LAVALLE comentando el artículo citado señala:

Artículo 1470.- Se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente.

La indemnización como prestación sustitutoria

Artículo 1471.- En cualquiera de los casos del artículo 1470, la indemnización a cargo del promitente tiene el carácter de prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero.

Pacto anticipado de indemnización

Artículo 1472.- Puede pactarse anticipadamente el monto de la indemnización.

Si el comprador ignora que el bien no pertenece al vendedor en dicho momento, no puede conocer que el vendedor no se está obligando a transferirle la propiedad del bien, que es la finalidad del contrato de compraventa, sino únicamente se está obligando a obtener el asentimiento del verdadero dueño, o sea algo que no depende de su voluntad, por lo cual la posibilidad del comprador de obtener la propiedad del bien es bastante más remota. (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 1985, pág. 210).

MOSQUEIRA MEDINA, por otro lado, señala:

Este artículo si trata el caso de la venta de bien ajeno en la medida que se refiere expresamente a dicho contrato y establece sus consecuencias. En tal sentido es importante tomar en cuenta que la obligación del vendedor de bien ajeno será la de "transmitir la propiedad del bien" y no la de "obtener que otro adquiera". El vendedor deberá transmitir el bien al comprador y dicha transmisión deberá ser verificada por el propio vendedor, es decir deberá personalmente realizar la adquisición derivativa del derecho de propiedad en favor del comprador: la propiedad deberá salir de él (y no de un tercero) e ingresar en el comprador. (MOSQUEIRA MEDINA, La venta de bien ajeno en el Código civil peruano, 1987, pág. 78)

En nuestra opinión, en virtud de la compraventa de bien ajeno, independientemente que el comprador conozca o no que el bien es ajeno, el vendedor no propietario se obliga a procurar la adquisición de la propiedad al comprador.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 1539 del Código Civil si se celebra una compraventa de bien ajeno donde el comprador no conoce que el bien no es de propiedad del vendedor, entonces el comprador puede «rescindir el contrato». (En puridad, lo que se rescinde o resuelve es la relación obligatoria que se genera del contrato. Este —como todo hecho una vez producido— ingresa al mundo fáctico quedando sus consecuencias, solo los efectos de dicho contrato pueden extinguirse).

¿Es correcto referirse a la «rescindibilidad» del contrato?
Veamos:

Conviene recordar que el Código Civil distingue la rescisión de la resolución, así, en la rescisión la causal existe al momento de celebrar el contrato mientras que en la resolución la causal es sobreviniente a su celebración.

Artículo 1538. Conversión del compromiso de venta de bien ajeno en compraventa.- 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. Rescisión del compromiso de venta de bien ajeno.- La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda.

Artículo 1540. Compraventa de bien parcialmente ajeno.- 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. Efectos de la rescisión.- 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 rembolsar igualmente los gastos, intereses y tributos del contrato efectivamente pagados por el comprador y todas las mejoras introducidas por este.

Artículo 1542. Adquisición de bienes en locales abiertos al

público.- Los bienes muebles adquiridos en tiendas o locales abiertos al público no son reivindicables si son amparados con facturas o pólizas del vendedor. Queda a salvo el derecho del perjudicado para ejercitar las acciones civiles o penales que correspondan contra quien los vendió indebidamente.

1.2.2 Ordenamiento jurídico

- Constitución Política del Perú
- Código Civil
- Código Procesal Civil
- Código Penal
- Código Procesal Penal
- Convenios Internacionales
- Tratados Internacionales
- Otros concordantes

1.2.3 Derecho comparado

- **Código civil chileno de 1855**

Este cuerpo normativo en su artículo 1815 dispone que: «La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinga por el lapso de tiempo». Podemos observar que el contrato de compraventa de bien ajeno goza de plena validez jurídica, ya que este contrato solo impone al vendedor la obligación de entregar la cosa durante el periodo o plazo que se hayan establecido las partes al momento de celebrar el contrato. De la misma manera, porque habiendo una cosa (objeto del contrato) sobre la que recaiga el consentimiento de las partes que sea determinada o determinable y lícita, el contrato puede y

debe formarse y tener validez.

- **Código civil uruguayo de 1868**

El código civil de 1868 ha sufrido varias modificaciones a lo largo de su vigencia, como son las realizadas en 1914 y en 1994. En lo referente a la compraventa de bien ajeno, el citado cuerpo legal asume la postura de la validez del contrato en su artículo 1669 donde prescribe que: «La venta de la cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por la prescripción».

Este artículo refleja claramente que el contrato de compraventa de bien ajeno celebrado entre el vendedor no propietario y el comprador es totalmente válido, quedando salvaguardados los derechos del verdadero propietario.

- **Código civil mexicano de 1928**

En este Código, se niega la validez del contrato de compraventa de bien ajeno, lo cual se infiere de su artículo 2269 que señala: «Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad»; pero además, su celebración lo sanciona con nulidad al prescribir en su artículo 2270:

La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al registro público para los adquirientes de buena fe.

Sin embargo, curiosamente como para una futura convalidación su artículo N.º 2271 dispone que: «El contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida».

- **Código civil boliviano de 1975**

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

Si el cumplimiento a la obligación de procurar la propiedad es por culpa del vendedor, este queda obligado a resarcir el daño; más si el cumplimiento no es dependiente de culpa del vendedor este debe restituir al adquirente el precio pagado, aun cuando la cosa disminuye de valor o se deteriore, así como los gastos del contrato. Finalmente, el artículo 598 menciona que si el comprador sabía que la cosa era ajena, solo puede pedir la restitución del precio cuando no se ha convenido que la venta es a su riesgo y peligro.

- **Código civil venezolano de 1982**

El código civil venezolano se adscribe a la tesis del derecho francés en el sentido de negar validez y eficacia al contrato de compraventa de bien ajeno al prescribir en su artículo 1483 que:

La venta de la cosa ajena es anulable y puede dar lugar al resarcimiento de daños y perjuicios, si ignoraba el comprador que la cosa era de otra persona. La nulidad relativa establecida por este artículo no podrá ser alegada nunca por el vendedor, porque de permitirse se generaría un clima de inseguridad jurídica.

- **Código civil argentino de 1871**

El ordenamiento jurídico argentino niega validez al contrato de compraventa de bien ajeno en su artículo 1329, en donde se señala que las cosas ajenas no pueden venderse, en ese sentido, el que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si este hubiese ignorado que la cosa era ajena. Sin embargo, el artículo 1330 permite la convalidación del contrato celebrado al establecer que la nulidad de la venta de cosa ajena queda cubierta por la ratificación que de ella hiciera el propietario o cuando el vendedor, ulteriormente, hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario de la cosa vendida.

- **Código civil colombiano de 1982**

El vigente código colombiano adopta la postura del derecho romano al permitir la validez del contrato de compraventa de bien ajeno en su artículo 1871, en donde dispone que «la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo». Asimismo se faculta la convalidación en su artículo 1874 al prescribir que «la venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta».

A manera de conclusión, se puede advertir que la mayoría de los códigos civiles de América Latina como son los de Uruguay, Bolivia, Colombia, Chile —incluyendo el nuestro— consideran válida la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno; Venezuela la remedia con la anulabilidad; México y Argentina la subsanan con nulidad, pero permiten su convalidación posterior por el verdadero propietario o por el vendedor que adquiere la propiedad.

Ahora bien, ¿cuál sería la relevancia de mantener en nuestra legislación una regulación sobre el contrato de compraventa de bien ajeno? A esta interrogante, acotamos la opinión del doctor Luciano Barchi Velaochaga: (BARCHI VELAOCHAGA, 2015):

«La seguridad jurídica subjetiva busca garantizar el disfrute de los bienes, entendido como “la apropiación por parte del titular del valor de uso y del valor de cambio del recurso económico sobre el que directa o indirectamente recae” (PAZ-ARES, 1985). Esto significa que la seguridad jurídica se desdobra en dos aspectos, por un lado generando confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conductas ajenas que lo perturben, y por otro lado, permitiendo que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho y para esto último se requiere facilitar el intercambio, evitando que este se frustre por los elevados costos de transacción (en obtener información) que supone la aplicación absoluta del principio del *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. (No se puede dar lo que no se tiene).

[...] Los supuestos de excepción al principio del *nemo plus iuris...* están destinados a reducir los costos de información. En efecto, en el caso del artículo 948 del CC, el adquirente puede confiar en la información que le proporciona la posesión (art. 912 CC) o en la que proporciona el registro (art. 2014 CC), por ello, como señala Bolás (BOLÁS ALFONSO, 1993, pág. 47) “... en todos los casos citados de normas de protección de terceros, recuérdese que su virtualidad radica en el ahorro de costes para facilitar al titular del derecho de tráfico de sus bienes, limitando la necesidad de información para el adquirente”.

[...] Además, la compraventa de bien ajeno debe regularse dentro de la compraventa como lo hace el Código Civil peruano, ello porque es un supuesto particular de compraventa, en el que el vendedor adolece de falta de capacidad de disposición».

1.3 MARCO TEÓRICO

1.3.1 Compraventa de bien ajeno

Como sabemos, el contrato de compraventa tiene como una de las obligaciones del vendedor, la de transferir la propiedad del bien hacia la esfera jurídica del comprador. Sin embargo, el cumplimiento de este deber siempre depende del sistema de transferencia que se haya previsto por cada ordenamiento jurídico (existen sistemas consensuales, de título y modo causalmente vinculados, sistemas abstractos, etc.). En el caso peruano el sistema no es único, sino que la definición del cómo de dicho cumplimiento se encuentra vinculada a la clase de bienes que sean enajenados, es decir, si estamos frente a bienes inmuebles, caso en el cual la transferencia se produce como efecto real adosado a la sola celebración del contrato de compraventa —por regla general—; en tanto, si se tratara de bienes muebles, el vendedor ejecuta una prestación que consiste en la tradición —que es más que solo entrega, es acto voluntario bilateral causado por una promesa previa del bien— para que el efecto real se produzca.

Analizando a León (1997), al constituirse el contrato de compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero. Los gastos de entrega son de cargo del vendedor y los gastos de transporte a un lugar diferente del de cumplimiento son de cargo del comprador, salvo pacto distinto. Si el precio de una transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé. Si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa, si es menor. En todo contrato de

compraventa, está de por medio el bien materia de la venta, lo que los españoles y chilenos llaman la cosa. De acuerdo a ello pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.

Habría compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Esta afirmación es válida aun en la llamada compraventa manual o al contado que se consuma y concluye en forma instantánea con la entrega simultánea de la cosa y el precio. A primera vista parecería que en esta hipótesis las partes no contraen obligación alguna y todo se reduce a un trueque o, más exactamente, a dos tradiciones simultáneas. Pero no es así, porque en ese trueque no se agotan las obligaciones en las partes.

Además, la compraventa tiene una inmensa importancia en las relaciones económicas y jurídicas de los hombres. La circulación de bienes obedece en su casi totalidad a este dispositivo legal. Con frecuencia traspasa la frontera y adquiere interés internacional, haciendo a la parte más complejo su régimen legal.

Desde el punto de vista de su estructura jurídica, la compraventa civil y comercial son contratos idénticos. Sin embargo, por razón de la distinta función económica que ambos desempeñan, hay alguna diferencia en su regulación legal; pero como se aprecia de verlo, se trata de diferencias que no tienen mayor importancia y es el caso preguntarse si en verdad se justifica una distinta regulación para ambos.

En tal sentido el autor BORDA, Guillermo lo define así: «La compraventa no es otra cosa que el compromiso de transferir la propiedad; pero esta no se transmite sino por la tradición de la cosa» (BORDA, 2009, pág. 644).

Además refiere que respecto de los inmuebles se exige, además, la escritura pública y, después de la sanción de la ley. La inscripción en el Registro de la Propiedad. Un régimen similar ha sido creado para los automotores y para las naves y aeronaves. El estudio de esta materia corresponde a la parte de Derechos Reales.

Luego, el contrato de compraventa de bien ajeno tiene efectos meramente obligatorios, pues el vendedor se obliga a procurar la propiedad de un bien que no es propio. Como regla la compraventa de bien ajeno no transfiere la propiedad, pues el vendedor adolece de falta de capacidad de disposición. Sin embargo, hay dos excepciones en las que opera la transferencia de propiedad *a non domino*: cuando se dan los supuestos previstos en los artículos 948 y 2014² del CC.

Para los especialistas HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto y Ana María PONCE, quienes tienen su propio punto de vista, refieren lo siguiente: «El contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma, en el que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico, constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una

² **Artículo 948.-** Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal.

Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

formalidad de la celebración de un contrato preexistente».

También informan que si bien los otorgantes expresaron que se trataba de un contrato preparatorio, y al efecto señalaron el plazo de un año “prorrogable” al convenir en la cosa y el precio y en que la operación se había *ad corpus* y al pactar —que si lo quería la compradora— podía ser elevado a escritura pública, obviamente no se trata de un simple contrato preparatorio, sino de un definitivo de compraventa. (HINOSTROZA MÍNGUEZ, A. y PONCE, Ana María, 2010, pág. 491)

Asimismo, TORRES VÁSQUEZ, Aníbal informa que:

El contrato de compraventa, denominado venta (códigos civiles francés, alemán, suizo, italiano) o compra y venta (ej., código civil argentino), es el más importante y frecuente de todos los actos jurídicos de naturaleza patrimonial.

La compraventa es el resultado de la evolución del contrato de permuta, el cual quedó relegado al aparecer la moneda como denominador común de los valores de cambio. La compraventa y la permuta son los contratos paradigmas de la transferencia de la propiedad de un bien del enajenante al adquirente. (TORRES VÁSQUEZ, 2011, pág. 1066)

Respecto a los elementos o requisitos esenciales del contrato de compraventa (los comunes a todo contrato): el consentimiento (la confluencia de las voluntades del vendedor y del comprador), la capacidad de los contratantes, el objeto posible, lícito, determinado o determinable, fin lícito y los específicos propios de la compraventa: el bien y el precio. Si falta alguno de estos requisitos el contrato es nulo.

El consentimiento debe versar: 1) sobre la naturaleza del acto jurídico, es decir, sobre la compraventa misma. Ambas partes contratantes deben estar de acuerdo en celebran un contrato de compraventa. Una de ellas debe querer vender y la otra, comprar; 2) sobre el bien que se compra y vende: sobre su identidad, esencial o cualidad esencial; 3) sobre el precio; 4) sobre el fin del contrato, especialmente cuando se trata de una causa fin subjetiva.

Además “la compraventa es un contrato consensual”, de prestaciones recíprocas a título oneroso, conmutativo, aunque puede ser también aleatorio. Es consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento (contrato no formal), es decir, con el solo acuerdo entre vendedor y comprador sobre el bien, el precio y sobre todas sus demás estipulaciones. Desde esa instancia el contrato produce todos sus efectos que le son propios, sin que sea necesario para ello ni la entrega del bien y el pago del precio se produce en ejecución del contrato.

Es de prestaciones recíprocas, porque produce obligaciones para las dos partes contratantes. Cada una de ellas es, a su vez, acreedor y deudor de la otra. Además de contraer otras obligaciones secundarias, el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien y el comprador se obliga a pagar el precio acordado.

Es a título oneroso, por cuanto la prestación de una de las partes se da en razón de la contraprestación que promete o ejecuta la otra: el precio por el bien y viceversa.

Es conmutativo, porque casi siempre las ventajas son ciertas para ambos contratantes desde el momento mismo de la celebración del contrato, y porque prestación y contraprestación son consideradas equivalentes: el precio corresponde más o menos al valor de cambio que el bien tiene en el mercado. Pero puede ser

aleatorio, por ejemplo, cuando se contrata sobre una simple esperanza (art. 1536 CC).

Si el contrato se da por concluido con el simple consentimiento, cabe preguntarse ¿en qué momento se produce la transferencia de la propiedad del bien vendido? En el derecho romano la propiedad no se transmitía por la sola celebración del contrato de compraventa ni de ningún otro contrato, los contratos solo producían obligaciones. Tratándose de la compraventa se requería la *traditio*, es decir, la entrega material del bien mueble o inmueble al comprador.

En cambio, el art. 1583 del Code Napoleón establece que la compraventa:

Es perfecta entre las partes y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene la cosa y el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo.

Conforme a esta fórmula, el contrato de compraventa es consensual y traslativo de dominio, no requiriéndose para ello de la *traditio*.

En nuestro ordenamiento jurídico, tratándose de inmuebles, por el solo hecho de que con la celebración del contrato el vendedor se obliga a transferir la propiedad (art. 1529 CC), el comprador no requiere para ello ni de la entrega del inmueble del vendedor ni de la inscripción en el registro de la propiedad inmueble, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (la venta con reserva de dominio). Es decir, la compraventa de inmueble es traslativa de dominio (sistema francés). En cambio, tratándose de bienes muebles, no basta el perfeccionamiento del contrato para que el

comprador sea propietario, sino que se requiere que el vendedor le entregue el bien, salvo disposición legal diferente. En suma, para la transferencia de la propiedad de bien inmueble basta el título (el contrato de compraventa), en cambio, para la transferencia de la propiedad de bien mueble basta el título (el contrato de compraventa) y del modo (la tradición del bien al comprador). (Ibíd., pág. 709, 710)

De otro lado, **MOSQUEIRA MEDINA, Edgardo** informa:

Que la posibilidad de que pueda celebrarse válida y eficazmente un contrato de compraventa en el cual el bien materia de la venta no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato, constituye lo que en la doctrina se ha venido a denominar el problema de "la venta de cosa o bien ajeno", en el cual representa un tema polémico para aquella, en la medida que ha generado diversas y encontradas posiciones. (MOSQUEIRA MEDINA, 1987, págs. 74-81)

Ciertos sistemas jurídicos aceptaron la posibilidad de celebrar válidamente contratos de venta de bienes ajenos, mientras que otros proscribieron su validez.

Nuestro Código Civil de 1984 ha legislado en la parte referida al contrato de compraventa respecto de la venta de bienes ajenos. En tal sentido y antes de ingresar al análisis de las normas correspondientes es importante establecer algunas precisiones.

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

También el contrato de compraventa como todos los contratos en nuestro Código Civil es —respecto de su formación— un contrato consensual, es decir, su celebración se produce por el simple acuerdo dado por las partes. De esta manera la compraventa no constituye un contrato real, que es aquel que para su celebración requiere que se haga la entrega o la transmisión de la propiedad del bien vendido, ni tampoco constituye un contrato solemne, que es aquel que para su celebración requiere el cumplimiento de formalidades.

De igual modo, el contrato de compraventa es —respecto de sus efectos— un contrato de eficacia obligacional, es decir, por su celebración surgen o nacen exclusivamente obligaciones entre las partes. De esta manera el contrato de compraventa no constituye un contrato con eficacia real o contrato transmisivo, que es aquel que a consecuencia de su celebración genera o produce la transferencia de la propiedad.

Por lo tanto, para la formación o celebración del contrato de compraventa es suficiente que las partes brinden su consentimiento sin que sea necesario que realicen la entrega o transferencia de la propiedad del bien vendido o que cumplan formalidad alguna y el contrato —una vez celebrado— tiene como único efecto el surgimiento de obligaciones a cargo de los contratantes, sin que se produzca a consecuencia de dicha celebración consensual, la transferencia de la propiedad.

Es por eso que la importancia de la venta de bien ajeno es muy grande, pues permite una mayor fluidez en el tráfico de los bienes. En efecto, en aquellas legislaciones que permiten su celebración cabe la posibilidad de que el vendedor se comprometa a transmitir la propiedad de bien que no le pertenece, pudiendo cumplir con su

obligación adquiriendo el bien para transmitírselo a su comprador.

En nuestra realidad social los contratos de venta de bienes ajenos se celebran con una frecuencia no imaginada. En efecto, diariamente se celebran innumerables contratos de compraventa en los que vendedores de productos (alimenticios, domésticos, industriales, etc.) se obligan a transmitir la propiedad de dichos bienes sin contar con la propiedad de los mismos, la que adquirirán con el objeto de cumplir su obligación.

De igual modo, muchos vendedores de inmuebles ofrecen la propiedad de los mismos y se obligan a transmitirla sin ser propietarios, adquiriendo —posteriormente a la celebración del contrato— la propiedad de dichos bienes con el objeto de cumplir su obligación de transmitir. En todos esos casos se celebran ventas de bienes ajenos, sin que nos encontremos ante hipótesis de ventas celebradas en representación de alguien o por comisión.

En cuanto a las críticas a la venta de bien ajeno, esta ha generado innumerables polémicas en la doctrina, siendo acogida como un contrato válido por algunos sistemas y proscrita por otros. La proscripción de la venta de bien ajeno surge esencialmente en el sistema francés, pues el Código Napoleón estableció la nulidad de dicho contrato, que faltaba en la venta de bien ajeno, o cual de dichos elementos se encontraba viciado, de tal manera que justificara la nulidad. Diversos tratadistas intentaron dar justificación a dicha nulidad, siendo todas las explicaciones insuficientes e inválidas.

Es por eso, que algunos intentaron sostener que la venta de bien ajeno es un contrato nulo, pues su objeto es imposible: transferir la

propiedad de un bien que no le pertenece. En efecto, el numeral 2 del artículo 140 del CC establece como requisito para la validez del acto jurídico la posibilidad física y jurídica del objeto. En la medida que el contrato de compraventa de bien ajeno es un acto jurídico, el objeto de dicho acto jurídico es la obligación, conforme a lo establecido por el artículo 1402 del código. Adicionalmente el artículo 1403 del código establece en qué consiste la prestación: la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles.

Para dichos efectos se debe precisar que la posibilidad jurídica consiste en que la naturaleza de las instituciones jurídicas no sea transgredida, mientras que la posibilidad física radica en que las situaciones se adecuen a las premisas físicas aceptadas.

En cuanto a la obligación del vendedor de bien ajeno no es jurídicamente imposible en la medida que el artículo 1409, numeral 2 permite la posibilidad de obligarse respecto de bienes ajenos.

De igual modo, la imposibilidad de la prestación no se presenta. Requisitos para que se produzca la imposibilidad del objeto son que dicha imposibilidad sea originaria (es decir, que se presente desde la celebración del contrato) y que sea objetiva (es decir, que sea una imposibilidad para todos). En la venta de bien ajeno la prestación del vendedor consistente en transmitir la propiedad al comprador no es originaria ni objetivamente imposible sino sobreviniente y subjetiva. (MOSQUEIRA MEDINA, 1987, págs. 74-81)

Por otro lado, ARIAS-SCHEREIBER, Max lo define de la siguiente forma:

El contrato de bien ajeno es un acto jurídico bilateral válido e ineficaz —no produce la inmediata transferencia de propiedad— por medio del cual, una persona llamada vendedor, se obliga a transferir la

propiedad de un bien del que no es propietario al momento de celebrarse del contrato, a favor de otra llamada comprador, quien conoce o no de la ajenidad del mismo a cambio de una contraprestación, el precio; de manera diferida, a un plazo determinado o indeterminado, hasta que suceda algún supuesto de convalidación, momento en el que adquiere todos los efectos jurídicos de una compraventa común y corriente. (ARIAS-SCHEREIBER, 2010, pág. 122)

En efecto tal como lo señala PÉREZ GONZÁLEZ y ALGUER, quienes son citados por ENNECERUS Ludwing; THEODOR, Kipp y Martín, WOLFF los cuales acotan que la prestación del vendedor de bien ajeno es siempre objetivamente posible, ya que el vendedor podría adquirir y quedaría obligado a adquirir la cosa ajena para transferir después al comprador, agregando que si el vendedor no logra adquirir la cosa para transmitírsela al comprador la imposibilidad surge recién en dicho momento por lo que es una imposibilidad subsiguiente y subjetiva (pues solamente es imposibilidad respecto de vendedor). (ENNECERUS Ludwing; THEODOR, Kipp y Martín, WOLFF, 2008, pág. 469). De similar parecer es ALBALADEJO, Manuel. (ALBALADEJO, 2010, pág. 157).

De igual manera, MAZEAUD, Henry y Jean, LEÓN refieren que en la venta de bien ajeno el comprador sufre un error en las cualidades de la cosa vendida, al considerar como cualidad de aquélla su pertenencia al vendedor y su posibilidad de ingresar en el patrimonio del comprador. (MAZEAUD, 2011, pág. 92).

Asimismo, REZZÓNICO, Luis María, informa que el comprador de bien ajeno sufre un error en las cualidades de la persona del vendedor al considerar como cualidad de aquella la de ser propietaria del bien vendido. Ambos supuestos errores se fundan en el hecho que el comprador asumió que por la celebración del

contrato se convertía en propietario, situación que no se produjo por no pertenecerla la cosa al vendedor o —lo que es lo mismo— porque la cosa no era de él. Ambos errores se refieren a las cualidades de la persona y de la cosa, y por cualidades debemos entender aquellas circunstancias, atributos o peculiaridades de importancia en la cosa o la persona que hacen que se le asigne a una categoría en lugar de otra, son los atributos físicos o económicos que hacen que la cosa sea idónea para un uso particular. En tal sentido, no se puede considerar que la pertenencia de una cosa o cierta persona o el que cierta persona sea propietaria de una cosa sean atributos especiales que la diferencien de las otras cosas o personas de su misma especie. Dicha pertenencia o dicha titularidad no es más que una relación jurídica entre la persona y la cosa, relación que surge porque un derecho recae sobre la cosa. (REZZÓNICO, 2010, pág. 495).

Otros autores intentan sostener que la venta de bien ajeno es una compraventa en la que el vendedor comete dolo en perjuicio del comprador, razón por la cual el contrato debe anularse. Tal argumento es falso, pues para que se produzca el dolo sería necesario que el comprador haya establecido en el contrato que lo celebra en consideración de que el vendedor es propietario y además el vendedor debería haber engañado al comprador respecto de su carácter de propietario. Caso contrario y de haberse celebrado la venta de bien ajeno obligándose el vendedor a transmitir la propiedad, no podrá presumirse que el vendedor ha actuado dolosamente, pues tal presunción no es válida.

Pues, algunos autores que aceptan la validez en la venta de bien ajeno sostienen, sin embargo, que la misma constituye un contrato aleatorio, recusando su carácter conmutativo.

Es por eso, De La Puente, refiere que los contratos aleatorios no son contratos con prestaciones recíprocas, pues dichos contratos no se refieren a dos prestaciones ciertas sino a dos posibilidades de prestación. En consecuencia, siendo la venta de bien ajeno un contrato aleatorio no participaría de las características de un contrato con prestaciones recíprocas. Sin embargo, esta posición tampoco es satisfactoria pues se considera que la venta de bien ajeno es un contrato conmutativo, en la medida que desde la celebración del contrato las partes reconocen perfectamente el contenido de las prestaciones que van a recibir a cambio de las que deben darse, siendo dichas prestaciones ciertas y determinadas. No existe, por lo tanto, el riesgo que se presenta en los contratos aleatorios, es decir, riesgo en cuanto a la existencia, calidad o cantidad de alguna de las prestaciones, pues ambas prestaciones se determinan expresamente al celebrarse el contrato; en todo caso, el único riesgo existente –y que no corresponde al riesgo del contrato aleatorio- es la posibilidad de que el vendedor llegue o no a transmitir la propiedad, riesgo que se relaciona más bien con el cumplimiento del contrato. (DE LA PUENTE, 2013, pág. 613).

Al revisar la información relacionada con el bien ajeno TORRES VÁSQUEZ, refiere que en el sistema civil peruano, por la compraventa no se transfiere la propiedad de la cosa objeto del contrato, sino que el vendedor se obliga a transferirla, y por eso puede versar sobre bienes ajenos; en consecuencia, la venta de un bien ajeno no es nula, ni anulable, y solo es rescindible a solicitud del comprador, si este ignoraba tal condición.

Es por eso, que la venta de la cosa ajena, como pacto lícito, obliga al vendedor a obtener la propiedad del bien, para luego transferirlo al comprador.

En tal sentido, la figura de la venta de bien ajeno encontrándose sancionada con la rescisión del contrato “a solicitud del comprador”, mas no con la acción de nulidad o anulabilidad del acto jurídico, ya que para la celebración de este tipo de contratos, la ley no exige como requisito de validez que el vendedor sea el propietario en el momento de la celebración del contrato.

Además, el contrato de compraventa requiere la manifestación de voluntad del propietario del inmueble o de su apoderado en el caso de que se encuentre debidamente facultado, pero no de la voluntad de quien ha dejado de ser dueño por haber vendido el inmueble y porque la transferencia de un bien ajeno convierte al objeto de la compraventa en jurídicamente imposible, porque no se puede vender el bien del cual no se es dueño ya que la venta de un bien ajeno, sin autorización o consentimiento de su verdadero dueño es un contrato contrario a las leyes.

Cabe mencionar, que la compraventa de la cosa ajena no puede producir efecto alguno con relación al *verus dominus*, el verdadero propietario de la cosa no le es oponible, para este el contrato es *res inter alios acta*, que a despecho de la venta de su cosa, ese tercero propietario continúa siendo tal y conserva todo sus derechos. Él no puede ser despojado de su cosa sin su voluntad, por un contrato en el cual no ha sido parte y es precisamente respecto de ese *verus dominus* que la venta de la cosa que le pertenece es ineficaz, no le obliga en forma alguna.

De igual manera, la acción de voluntad de contrato de compraventa de lo ajeno no es potestad exclusiva del comprador, en tanto el artículo 1539 del Código Civil solo regula los supuestos por los cuales puede el comprador rescindir el contrato, pero de ningún modo reserva este derecho exclusivamente el comprador, gozando

el demandado, como heredero y copropietario del bien, del legítimo interés para solicitar la nulidad del acto jurídico realizado.’

Asimismo, en la hipótesis del vendedor de cosa ajena que no cumple su obligación de adquirir el bien para transferirlo, y por eso autoriza al comprador que ignoraba esa situación a demandar la rescisión del contrato, la acción será infundada si antes de la citación con la demanda el vendedor adquiere el bien que se obligó a transferir. Desde luego, el comprador que conocía tal situación, ante el incumplimiento del vendedor, también puede ejercer las acciones que le franquea la ley.

Por otro lado, el artículo 2012 bajo examen, como ya se ha señalado, contiene el principio de la publicidad registral, de acuerdo a la cual los asientos registrales están al alcance de todos sus efectos mientras no se rectifiquen o se declare judicialmente su invalidez. Se trata de una publicidad positiva. En nuestro sistema registral, la inscripción de un acto no es obligatoria y la publicidad registral opera para proteger al tercero de buena fe, quien contrata con quien tiene un derecho inscrito, conforme a la regla del artículo 2014. (TORRES VÁSQUEZ, DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL, 2012, págs. 101, 103).

En este sentido, CAJAS B. William, informa que tratándose de bienes parcialmente ajenos, corresponde al comprador la opción, entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio. El acto de adquisición efectuado por el comprador no se invalida por el solo hecho que el transferente del bien haya sido propietario de una parte de este, en razón que aquel puede hacer valer, por lo menos, en la parte que le correspondía al vendedor.

En cuanto a la diferenciación con el estelionato, el autor refiere que es posible que el objeto de un contrato de compraventa sea un bien que no se encuentra en la propiedad del vendedor, un bien ajeno, siempre y cuando el comprador conozca esa situación, lo que conlleva la obligación del vendedor de adquirir dicha cosa para transferirla al comprador. Es diferente cuando se vende como propio lo que es ajeno, pues en ese caso se incurre en la figura penal denominada “estelionato”, prevista y penada en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal y un ilícito penal, no puede al mismo tiempo ser ilícito civil. (CAJAS BUSTAMANTE, 2012, pág. 520).

Para el Código Civil Peruano la compraventa de bien ajeno, incluso cuando el comprador ignora la “ajenidad”, es válida y, por tanto, aún si se estuviera frente a la comisión del delito de estelionato, no resulta de aplicación el inciso 8 del artículo 219³ del CC. El contrato será válido aunque no se producirá el efecto traslativo, salvo que nos encontremos en el supuesto del artículo 2014 del CC, hipótesis de protección de la apariencia jurídica.

Respecto a la **nulidad de la venta**, manifiesta que la venta de cosa ajena como propia está relacionada con un ilícito penal denominado estelionato, y, por tanto, sancionada con nulidad, conforme al artículo 219, inciso 4 del Código Civil.

Asimismo, resulta indudable que la venta de un bien ajeno sin autorización o consentimiento de su verdadero propietario es un contrato contrario a las leyes que interesan al orden público, además que la transferencia de un bien ajeno convierte al objeto de la compraventa en jurídicamente imposible, porque no se puede

³ Artículo 219.- El acto jurídico es nulo:

... 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.
Artículo V.- Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

vender el bien del cual no se es dueño, siendo nulo el acto jurídico.

Si en nuestro sistema legal es posible la venta de la cosa ajena, lo sujeto a validez es la determinación del bien, más no el contrato. (Ibíd., pp. 270-271).

Respecto a la donación de bien ajeno, MESSINEO, informa que el artículo 1627 establece que la donación del bien ajeno es un contrato en virtud de la cual una persona se obliga a obtener que otra adquiere gratuitamente la propiedad de un bien, que ambos saben que es ajeno; estableciéndose que este tipo de contrato se encuentra regulado en el artículo 1470⁴.

Asimismo, el contenido de la obligación de los promitentes es aquella asumida por este frente a la contraparte (promisario), de intervenir para que el tercero se comprometa a hacer, lo que el promitente ha prometido a la propia contraparte. Agregando que, en el caso que el tercero se niegue a hacer honor al compromiso del promitente, ya sea negándose a obligarse o no cumpliendo el hecho prometido, nace para el promitente una obligación: la de indemnizar al promisario. Con razón, por tanto, el autor informa, que suele decir que la promesa del hecho del tercero es en sustancia, la promesa del hecho propio del promitente y de un hecho propio peculiar, que consiste en una obligación de hacer. De ahí, también la particular sanción por el incumplimiento del tercero: indemnización, pero no coercibilidad del cumplimiento en la forma específica. (MESSINEO, 2007, págs. 416-417).

Con relación a la justificación de la acción rescisoria, se aprecia

⁴ **Artículo 1470.-** Se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente.

que considerando que el legislador ha establecido la posibilidad de interponer la acción rescisoria cuando el comprador llegue a enterarse que el bien comprado es ajeno, es importante determinar la justificación de dicha acción. La doctrina coincide en señalar en que la rescisión está orientada a dejar sin efecto un contrato válidamente celebrado pero que produce un perjuicio especialmente injusto para una de las partes contratantes. (FARINA, 2009, pág. 451).

Tal es así que De La Puente, quien tiene su propio punto de vista sobre la rescisión, refiere en el supuesto mencionado lo siguiente:

Si el comprador ignora que el bien no pertenece al vendedor en dicho momento (al celebrarse el contrato), no puede conocer que el vendedor no se está obligando a transferirle la propiedad del bien, que es la finalidad del contrato de compraventa, sino únicamente se está obligando a obtener el asentimiento del verdadero dueño, o sea algo que no depende de su voluntad, por lo cual la posibilidad del comprador de obtener la propiedad del bien es bastante más remota. (Óp. Cit., pp 519).

Además, esta justificación de la acción rescisoria por parte del autor, se basa en que supuestamente el vendedor de un bien ajeno no se obliga en realidad a transferir la propiedad de dicho bien, no se obliga a realizar una prestación de dar, sino que únicamente se obliga a obtener que el verdadero dueño dé su asentimiento para transmitir su propiedad al comprador, es decir, el verdadero contenido de la obligación del vendedor sería el de una de hacer similar a la que realiza el “deudor” en el contrato previsto en el artículo 1537.

Es por eso, que el hecho de que el comprador no conozca el real contenido de la obligación del vendedor, constituiría el perjuicio que sufre el primero.

En tal sentido, tal justificación no se ajusta al contenido de lo previsto por el artículo 1539 y, por lo tanto, no explica cuál es el fundamento de la acción rescisoria mencionada. En efecto, tal como lo precisa el artículo 1539 se refiere a un contrato de compraventa —en el cual el bien vendido es ajeno—, por lo que en dicho contrato el vendedor se obliga a “transmitir la propiedad de un bien”, obligación a cargo de todo vendedor en un contrato de compraventa. Por lo tanto, el vendedor se obliga a realizar una prestación de dar en favor del comprador y no se obliga a obtener asentimiento alguno, no se obliga a realizar ninguna prestación de hacer.

Por ende, si justificación de la acción rescisoria transcrita fuera válida, no nos encontraríamos frente a un problema de rescisión, sino frente a un contrato existente por no existir acuerdo entre las partes respecto del contenido de la obligación del vendedor. (**Ob. Cit.**, pp. 210-211).

La venta de bien ajeno es un contrato válido en nuestro sistema civil, no solamente porque las críticas a su validez sostenidas por diversos tratadistas han sido descartadas, sino porque la propia rescindibilidad de la venta de bien ajeno prevista en el artículo 1539 presupone su validez. Sin embargo, ha quedado demostrado que la rescindibilidad del contrato no se puede basar en la justificación de que una de las partes se perjudica por no conocer el contenido de una de las obligaciones.

En suma, la rescindibilidad del contrato estudiado y la intención legislativa al respecto ha partido de considerar que en este contrato el comprador es el perjudicado, en la medida que el vendedor no es propietario del bien y existe alguna dificultad para que cumpla con su obligación. De La Puente, señala que «la posibilidad del comprador de obtener la propiedad del bien es bastante más

remota». Por lo tanto, el perjuicio visto por el legislador en la venta de bien ajeno —cuando el comprador desconoce el carácter ajeno del bien al celebrar el contrato— y sufrido por el comprador, consistiría en que éste desconoce que el vendedor no es propietario del bien y por lo tanto existe cierta inseguridad respecto a la posibilidad que el vendedor llegue a cumplir con su obligación de transmitir la propiedad. (*Ibíd.*, pp. 211-212).

No es venta de bien ajeno, sino promesa de la obligación o del hecho de un tercero, el contrato por el cual una de las partes promete a la otra que un tercero se obligará a venderlo o que en efecto le venderá un determinado bien, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al promisorio (o acreedor) si el tercero no asume la obligación de vender o no cumple con hacer la venta, respectivamente (art. 1470).

Torres Vásquez, informa que el promitente no vende ni se obliga a vender, sino a hacer todas las gestiones necesarias ante el tercero para que este se obligue a vender el bien de su propiedad. Si el tercero se obliga a vender o vende el bien al promisorio, el promitente ha cumplido con la obligación asumida, caso contrario debe indemnizar al promisorio.

En general, el tercero no es obligado en modo alguno si no se adhiere a lo estipulado entre promitente y promisorio, asumiendo la obligación o cumpliendo el hecho de que se trata. Una vez que el tercero acepta la obligación o ejecuta el hecho prometido se extingue la obligación del promitente. Este se obliga a hacer cuanto esté a su alcance para lograr persuadir al tercero para que asuma la obligación o ejecute el hecho prometido, pero no lo puede obligar a ello, es por eso que asume el riesgo de la negativa del tercero,

obligándose frente al promisorio a realizar una prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero, consistente en el pago de una indemnización, cuyo monto se puede pactar anticipadamente.

En tal sentido, si el promitente adquiere la propiedad del bien, queda obligado, en virtud del mismo contrato celebrado con el promisorio, a transferirle dicho bien, sin que valga pacto en contrario.

Tal es así, que la Corte Suprema ha resuelto lo siguiente:

Con respecto a la validez de la venta de bienes ajenos y la posición que asume nuestro ordenamiento jurídico sobre el particular, es preciso dejar claramente establecido que en el tráfico jurídico de bienes pueden presentarse dos situaciones distintas: a) Que a la celebración del contrato, el vendedor y comprador conocer que el bien objeto de la venta es ajeno, en cuyo caso la venta es válida, en tanto implica la obligación del vendedor de procurar que el bien sea adquirido por el comprador, conforme lo prescribe el artículo 1537 del Código Civil vigente, concordante con el inciso 2 del artículo 1409 del mismo cuerpo de leyes; y b) que el vendedor venda como propio, un bien que es ajeno, en cuyo caso la venta no puede ser válida, y por el contrario incurre en nulidad virtual, ya que, si bien este acto jurídico no está específicamente sancionado con nulidad, la conducta del vendedor se tipifica como delito previsto y penado en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal vigente, por tanto se trata de un acto nulo por ser contrario al orden público.

Con relación al punto a) de esta resolución se tiene que decir que el contrato celebrado entre promitente y promisorio no es uno de venta; no hay ni se puede hablar de vendedor y comprador. El que promete que un tercero se obligará a vender o que venderá, no está vendiendo el bien de propiedad del tercero, solo se está obligando a lograr que el tercero lo haga a favor del promisorio, por eso el Código Civil lo denomina 'contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero.' (Art. 1470). En otros términos, la relación jurídica no consumada implica un contrato con efectos

obligatorios y no con efectos reales.

Con referencia a la afirmación contenida en el punto b) de esta resolución, expresamos que todo acto jurídico de enajenación de bienes muebles o inmuebles en el que falta la manifestación de voluntad del titular del derecho de propiedad es nulo por disposición del artículo 219.1, independientemente de que el enajenante haya actuado de buena o de mala fe, o sea sin conocer o conociendo que el bien no le pertenece en propiedad. La nulidad no es virtual sino expresa. En cambio, se sanciona penalmente solamente al que a sabiendas vende como propio un bien que es ajeno.

Asimismo, el propietario del bien que ha sido vendido sin su consentimiento puede, según el caso, valerse de la acción de nulidad (cuando se encuentra en posesión del bien) o la acción reivindicatoria (cuando el tercero adquiriente ya se encuentra en posesión del bien). La acción de rescisión por venta de bien ajeno solamente compete al comprador de buena fe. (TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Ob. Cit., pp. 718-719).

Al respecto, (MESSINEO F. , 2007, pág. 571) , sostiene

“que el contrato, ya sea traslativo o constitutivo de un derecho real y especialmente de propiedad, no esté, en definitiva, en condiciones de producir en el primer momento sino el mero efecto obligatorio, puede depender de varias circunstancias: del hecho de que el contrato tenga por objeto una cosa designada únicamente por los signos de su pertenencia a un género, o dos o más cosas alternativamente, o una cosa futura, o una cosa ajena; o del hecho de que el contrato esté sometido a una condición suspensiva o, en particular, esté provisto de una cláusula de reserva (hasta determinado tiempo o dependiente de una cláusula de reserva (hasta determinado tiempo o dependiente de cierto acontecimiento) de la propiedad a favor del enajenante, y otras análogas” .

De igual manera, la venta de bien ajeno como propio constituye

delito de defraudación (estelionato) conforme al art. 197.4, el cual dispone:

“Art. 197. La defraudación será reprimida con pena privativa de la libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta a ciento veinte días-multa cuando: [...] 4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos”.

Sin embargo, el art. 1539 señala que «la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda».

Conforme a la ley penal, el bien ajeno no puede ser objeto del contrato de compraventa; y, conforme al Código Civil el bien ajeno sí puede ser objeto de compraventa, pero si el comprador desconocía que no pertenecía al vendedor puede optar por la rescisión del contrato.

La antinomia entre la norma penal y la civil es solamente aparente. Tanto en materia penal como en materia civil, la venta de ajeno como si fuera propio está prohibida. La venta de bien ajeno no puede surtir efecto alguno con relación al propietario. Para este el contrato es *res inter alios acta*, no puede perjudicarlo ni favorecerle (art. 1363). El dueño no está obligado a entregar el bien al comprador aunque este sea de buena fe.

Si el bien ajeno ya ha sido entregado al comprador, el dueño puede recuperarlo mediante la acción reivindicatoria. Sin embargo, el dueño pierde el derecho a reivindicar el bien de su propiedad que un tercero vendió sin ser dueño en estas situaciones: 1) cuando ha transcurrido el tiempo para que el comprador adquiriera el dominio a título de prescripción adquisitiva; cuando el comprador adquirió

bienes muebles en locales o tiendas abiertos al público amparado con las respectivas facturas o pólizas del vendedor cuando; la adquisición se hizo de buena fe de persona que en el registro figura con facultades para vender, el comprador mantiene su adquisición aunque después se anule, rescinda o resuelva el del vendedor por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

En estos casos, el propietario solamente tiene derecho a la indemnización de los daños que le ha causado la venta del bien que no puede reivindicar. En situaciones análogas no rige el principio de que la venta de bien ajeno no afecta en nada los derechos del propietario, porque nadie da lo que no tiene o más de lo que tiene (*nemo dat quod non habet y nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*), sino que impera el principio de protección del tercero adquirente de buena fe y «a título oneroso».

En tal sentido, se tiene que diferenciar la compraventa de un bien ajeno que ambas partes saben que es ajeno de la compra en la que el comprador ignora que el bien es ajeno, es decir no es de propiedad de su vendedor.

Asimismo, la compraventa de bien ajeno, que ambas partes saben que es ajeno, entra en la categoría de los contratos de promesa de la obligación o del hecho de un tercero. (TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Ibid.*, pp. 719-720).

Finalmente, para el lego es inadmisibles que el ordenamiento jurídico permita la venta de un bien ajeno. De hecho, el sentido común nos dice que solo el propietario puede vender su bien; de no darse esta limitación, la seguridad jurídica se vería amenazada. De esta manera, se piensa en la seguridad del propietario y se quiere

evitar que la pérdida del bien ocurra sin su consentimiento. Parece que algunos jueces comparten este sentir, de tal manera que si quien vende un bien no es el propietario, entonces consideran que estamos frente a un acto viciado que debe ser sancionado con la pena máxima: la nulidad.

Ahora bien, también podemos decir que jurisprudencialmente no existe uniformidad de criterios en establecer cuáles y a quiénes recaen los efectos de la compraventa de bien ajeno. Al respecto Barchi (Ob. Cit. pp. 33) nos dice:

Puesto que un gran número de sentencias de la CSJ han sostenido que la venta de bien ajeno es el que el comprador desconoce que el bien es ajeno es nula. La causa de la nulidad varía. Así, encontramos las siguientes afirmaciones:

1. En la venta de un bien ajeno falta la manifestación de voluntad del propietario (inciso 1 del artículo 219 del CC).
2. Vender un bien ajeno es un imposible jurídico (inciso 3 del artículo 219 del CC).
3. La venta de un bien ajeno tiene un fin ilícito (inciso 4 del artículo 219 CC) y,
4. La venta de un bien ajeno es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (inciso 8 del artículo 219 CC).

Unas pocas sentencias admiten que la compraventa de un bien ajeno en la que el comprador desconoce que el bien es ajeno, es válida.

1.3.2 Ordenamiento jurídico

Este concepto proviene de la integración de las normas en un conjunto o sistema de normas e instituciones organizado y

coherente, de manera que éstas adquieren relevancia por la posición que ocupan en el mismo. Tal es así, que el autor SORIANO, Ramón (<http://www.buenastareas.com/ensayos/Ordenamiento-Juridico/69631771.html>, 2015) lo define como: «Sistema de normas e instituciones jurídicas vigentes en un grupo social homogéneo y autónomo», destacando como caracteres del mismo la unidad, la plenitud y la coherencia.

Asimismo, es el conjunto normativo vigente en un país determinado. Como tal, es conocido también con el simple nombre de «derecho», con lo que se evidencia que, siendo las normas el componente mayoritario del mismo, debe incluirse también lo que directamente se relaciona con las reglas jurídicas: doctrinas, técnicas, principios generales, etc. Por otra parte, no debe identificarse el concepto de norma a la forma más habitual de manifestarse: ley escrita; cabe que la norma se evidencie en la formulación concreta que hace un tribunal al decidir un caso, o en la manifestación del uso o costumbre. El entramado normativo de un ordenamiento jurídico tiene siempre una determinada coherencia de forma y de contenido; a esta realidad se le da el nombre de sistema jurídico.

En este sentido, puede decirse que todo ordenamiento jurídico tiene su propio sistema o coherencia lógica y de valores. Por último, conviene tener en cuenta que en todo ordenamiento jurídico existen normas agrupadas alrededor de determinadas instituciones sociales (propiedad, matrimonio, etc.); en cuanto estas normas tienen una probada experiencia en la regulación de hechos sociales o económicos de acreditado abolengo, se habla de instituciones jurídicas.

Asimismo, las normas que integran un ordenamiento jurídico no

constituyen un agregado inorgánico de preceptos. En otros términos, el derecho positivo de un estado, no es un conjunto de normas yuxtapuestas, destinadas a resolver cada una distintos casos de la vida social, sin que exista entre ellas vínculo alguno. Por el contrario, esa pluralidad de normas, según lo ha establecido el pensamiento iusfilosófico más reciente y lo confirma la experiencia, constituye un todo ordenado y jerarquizado, es decir, un sistema. (SORIANO, 1987, págs. 61-111).

La norma fundamental de un ordenamiento jurídico, es la fuente a partir de la cual se producen normas jurídicas.

Para KELSEN, Hans, quien es citado HERNÁNDEZ RENGIFO, Freddy; tiene su propio punto de vista lo define así: «El ordenamiento jurídico está estructurado gradualmente conforme a relaciones esenciales de fundamentación y derivación lógica a modo de pirámide, en cuyo vértice está la norma hipotética fundamental sobre la cual descansa la validez de todo el ordenamiento jurídico».

Toda norma de una determinada grada recibe su fundamento de validez de otra norma de grada superior. (FERNÁNDEZ RENGIFO, 2010).

De igual manera, (QUISPE JUANILLO, 2003) lo define de la siguiente manera: «El ordenamiento jurídico está integrado solamente por normas jurídicas válidas; las normas inválidas están fuera del Derecho. Para establecer si una norma pertenece o no al ordenamiento jurídico hay que pasar de grado en grado, de poder en poder, hasta llegar a la norma fundamental».

De este modo, todas las normas están vinculadas directa o indirectamente con la norma fundamental que es la que da validez y unidad al complejo y enmarañado ordenamiento jurídico. Por eso, la

norma fundamental se coloca al estilo kelseniano, en el vértice del sistema, porque con ella se relacionan todas las otras normas.

En este sentido es acertado el razonamiento de (BOBBIO N. , 1992, pág. 170), cuando expresa:

La norma fundamental es el criterio supremo que permite establecer la pertinencia de una norma a un ordenamiento, en otras palabras, es el fundamento de validez de todas las normas del sistema.

Por lo tanto, no solo la exigencia de la unidad del ordenamiento sino también la exigencia de fundar la validez del ordenamiento nos llevan a exigir la norma fundamental, la cual es, asimismo, el fundamento de validez y el principio unificador de las normas de un ordenamiento. Y como un ordenamiento presupone la existencia de un criterio para establecer la pertinencia de las partes al todo y un principio que las unifique, no podrá existir ordenamiento sin norma fundamental.

De otro lado, (KELSEN, 2009, pág. 521) lo define de la siguiente forma:

El ordenamiento jurídico es el conjunto de normas jurídicas o vigentes que rigen en un lugar determinado. Además presenta características en un sentido de unidad, plenitud, coherencia y sobre todo una estructura jerárquica.

Además agrega que el ordenamiento jurídico está integrado por normas de toda índole y distinto rango como: leyes generales, normas particulares y normas individualizadas, lo cual tienen una relación fundamental ya que se derivan unas de otras.

De igual modo, (HINOSTROZA MÍNGUEZ, 2010, pág. 297) quien tiene su propia apreciación lo define de la siguiente forma:

El ordenamiento jurídico implica un conjunto o unión de norma dispuestas y ordenadas respecto a una norma fundamental y relacionadas coherentemente entre sí, esta normatividad sistemática se rige bajo el criterio de la unidad, ya que se encuentra constituida

sobre la base de un escalonamiento jerárquico, tanto en la producción como en la aplicación de sus determinaciones coactivas, de lo dicho se concluye que la normatividad sistemática descansa en la coherencia normativa dicha noción implica la existencia de la unidad sistémica del orden jurídico, lo que, por ende, indica la existencia de una relación de armonía entre todas las normas que lo conforman.

Por la voluntad de las partes no se puede solicitar, acordar o convenir que un caso sea conocido a través de una ley procesal vigente y derogada, lo que transgrede la estabilidad del orden jurídico.

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal manifiesta que el ordenamiento jurídico implica un conjunto de normas vigentes vistas en su ordenación formal y en su unidad de sentido. Dentro de todo ordenamiento se supone que hay un conjunto de conexiones entre diferentes proposiciones jurídicas: más aún, lo jurídico deviene en una normatividad sistémica ya que las citadas conexiones constituyen una exigencia lógico-inmanente o lógico-natural del sentido mismo de las instituciones jurídicas. En puridad, una norma jurídica solo adquiere sentido de tal por su adscripción a un orden.

Por tal consideración, cada norma está condicionada sistemáticamente por otras. El orden es la consecuencia de una previa construcción teórica-instrumental. Al percibirse el derecho concreto aplicable en un lugar y espacio determinado como un orden coactivo, se acredita la conformación de una totalidad normativa unitaria, coherente y ordenadora de la vida coexistencial en interferencia intersubjetiva.

Además, el ordenamiento conlleva la existencia de una normatividad sistémica, pues el derecho es una totalidad es decir, un conjunto de normas entre las cuales existe tanto una unidad como una disposición determinada. Por lo cual se le puede conceptualizar como el conjunto o unión de normas dispuestas y ordenadas con

respecto a una norma fundamental y relacionada coherentemente entre sí. En esta normatividad sistémica se rige el criterio de la unidad, ya que se encuentra constituida sobre la base de un escalonamiento jerárquico, tanto en la producción como en la aplicación de sus determinaciones. De lo dicho se concluye que la normatividad sistemática descansa en la coherencia normativa. Dicha noción implica la existencia de la unidad sistemática del orden jurídico, lo que indica la existencia de una relación de armonía entre todas las normas que lo conforman.

Del mismo modo, presupone una característica permanente del ordenamiento que hace que este sea tal por constituir un todo pleno y unitario. Ello alude a la necesaria e imprescindible compenetración, compatibilidad y conexión axiológica, ideológica, lógica, etc., entre los deberes y derechos asignados; así como de las competencias y responsabilidades establecidas que derivan del plano genérico de las normas de un orden constitucional.

En cuanto a los criterios para subsanar conflictos, el ordenamiento jurídico está compuesto por una diversidad de disposiciones o normas producidas por diversas fuentes, muchas de las cuales pueden llegar a contraponerse afectando la coherencia del ordenamiento. Por ello, existe en todo ordenamiento, principios y criterios para subsanar estos conflictos. Desde el punto del momento en que se realiza la coherencia, se distingue:

- a) Criterios que realizan la coherencia en el momento de producción del derecho. Y entre ellos, 1.º los que conciernen directamente a las disposiciones o normas producidas por ellos, 2.º los que están directamente relacionados con la validez de las normas y disposiciones jurídicas (es el caso del criterio de

jerarquía).

- b) Criterios que realizan la coherencia en el momento de aplicación del derecho. Son aquellos que versan directamente sobre las relaciones entre los distintos tipos de normas válidas y que, por tanto, operan solo en el momento de aplicación del derecho, especialmente en la aplicación judicial (es el supuesto de los criterios de especialidad, cronológico y de prevalencia). Considerando el sistema de fuentes que diseña nuestra Constitución y que serán relevantes para la solución de la presente controversia, se analizarán los criterios, en nuestro caso principios, que realizan la coherencia del sistema jurídico en el siguiente orden: a) Principios que resuelven las antinomias, b) Principio de jerarquía, c) Principio de competencia.

Por otro lado, lo opuesto a la coherencia es la antinomia o conflicto normativo; es decir, la acreditación de situaciones en las que dos o más normas que tienen similar objeto prescriben soluciones incompatibles entre sí, de forma tal que el cumplimiento o aplicación de una de ellas implica la violación de la otra, ya que la aplicación simultánea de ambas normas resulta imposible.

Como se puede colegir, la coherencia se afecta por la aparición de las denominadas antinomias. Estas se generan por la existencia de dos normas que simultáneamente plantean consecuencias jurídicas distintas para un mismo hecho, suceso o acontecimiento. Allí, se cautela la existencia de dos o más normas afectadas por el «síndrome de incompatibilidad» entre sí. Como expresión de lo expuesto puede definirse la antinomia como aquella situación en que dos normas pertenecientes al mismo ordenamiento y con la misma jerarquía normativa son incompatibles entre sí por tener el mismo ámbito de validez.

Respecto a los requisitos de antinomia, la existencia de esta se acredita en función de los tres presupuestos siguientes:

1) Que las normas afectadas por el síndrome de incompatibilidad pertenezca a un mismo ordenamiento; o que se encuentren adscritas a órdenes distintos, pero, sujetas a relaciones de coordinación o subordinación (como el caso de una norma nacional y un precepto emanado del derecho internacional público);

2) Que las normas afectadas por el síndrome de incompatibilidad tengan el mismo ámbito de validez (temporal, espacial, personal o material). El ámbito temporal se refiere al lapso dentro del cual se encuentran vigentes las normas. El ámbito espacial se refiere al territorio dentro del cual rigen las normas (local, regional, nacional o supranacional). El ámbito personal se refiere a los estatus o condiciones, roles y situaciones jurídicas que las normas asignan a los individuos. Tales son los casos de nacionales o extranjeros; ciudadanos y pobladores del Estado; civiles y militares; funcionarios, servidores, usuarios, consumidores, vecinos; etc. El ámbito material se refiere a la conducta descrita como exigible al destinatario de la norma.

3) Que las normas afectadas por el síndrome de incompatibilidad pertenezcan, en principio, a la misma categoría normativa; es decir, tengan homóloga equivalencia jerárquica. (TORRES VÁSQUEZ. Ob. Cit., pp. 528-530).

Teniendo en cuenta la estructura lógico formal de la norma jurídica, se puede observar que está constituida por tres elementos, estos son: el supuesto de hecho, el efecto jurídico y el vínculo de deber ser. Es así, que Torres Vásquez (Ibíd., pp 532) nos dice:

«La norma jurídica, sin embargo, no es solo un juicio hipotético que encierra una concepción lógico formal sino que es, funcionalmente hablando, un esquema o programa de conducta que disciplina la convivencia social en un lugar y momento determinados mediante la prescripción de derechos y deberes cuya observancia puede ser impuesta coactivamente».

Entonces, se observa que la norma jurídica puede ser definida no solo sobre la base de su estructura interna, sino también, en base a la finalidad que persigue: Esta es su funcionalidad de acuerdo al objetivo que persigue, que es justamente el de establecer directa o indirectamente reglas de conducta; reglas que son tuteladas por el *ius imperium* del estado.

Por tanto, el sistema u ordenamiento jurídico es el conjunto de normas jurídicas de alcance general o particular, escritas o no escritas, emanadas de autoridad estatal o de la autonomía privada, vigentes en un Estado.

La legislación o sistema legislativo son únicamente las normas jurídicas escritas de alcance general que tienen vigencia en un Estado. Estando a la precisión hecha de lo que se debe entender por sistema legislativo y su estrecha relación con el ordenamiento jurídico. Para tal efecto, se debe tener en cuenta lo prescrito respecto a la jerarquía normativa en el artículo n.º 51 de nuestra Constitución Política, norma que establece que «La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del estado». (TORRES VÁSQUEZ A. , 1991, pág. 222).

1) La constitución. Dentro del sistema legislativo la Constitución Política es la norma jurídica de mayor jerarquía; la misma que se sostiene en sí misma a diferencia de las otras normas que se

sustentan en la constitución.

Para garantizar dicha supremacía, existen mecanismos de defensa como: el control difuso ejercido por los jueces y las garantías constitucionales, tales como los procesos de hábeas corpus para la defensa de los derechos fundamentales asociados a la libertad individual; de hábeas data, para la defensa de los derechos fundamentales asociados a la libertad de información; de amparo, para la defensa de los demás derechos fundamentales; de inconstitucionalidad, para verificar la constitucionalidad de las leyes; la acción popular, para supervisar la constitucionalidad y legalidad de los reglamentos administrativos y la acción de cumplimiento que procede en contra de cualquier autoridad o funcionario renuente a cumplir o acatar una norma legal o un acto administrativo.

- 2) **Las leyes.** Subordinadas a la Constitución, se encuentran las leyes, normas jurídicas de alcance general y cuya validez está sujeta a condiciones temporales y espaciales. Entre las leyes cabe distinguir tres tipos: las leyes orgánicas, las leyes ordinarias y las normas con rango de ley.
- 3) **Normas subordinadas a las leyes.** A este respecto se debe tener en cuenta que según su ámbito de aplicación, estas se pueden clasificar en normas de alcance nacional, regional y local. (QUIROGA LEÓN, 2009, pág. 572)

Aun cuando pueda pensarse que se trata de una afirmación obvia resulta necesario tener en cuenta que la expresión *ordenamiento jurídico*, habitualmente usada por los juristas como sinónimo de *orden jurídico*, *sistema jurídico* o simplemente *derecho*, es un término ambiguo.

En tal sentido, ABRIL, Ernesto manifiesta que la noción de ordenamiento jurídico se generó a partir de la idea de que “derecho” no es un término que remite a un simple conglomerado de normas sino a la existencia de una cierta organización entre ellas. Tal idea, si bien estaba presente en varias exposiciones de antigua data, se presenta con más detalles y precisión en la clásica obra de ROMANO, Santi. (ROMANO, 2008, pág. 63).

El autor refiere que, las normas no son elementos que generan instituciones, sino que el proceso es inverso. Para comprender esta afirmación resulta importante destacar que el término “institución” remite primariamente a la existencia de una sociedad entendida, en primer término, como un grupo de individuos. Ahora bien, no cualquier grupo de individuos constituye aquello a lo que el autor alude con la indicada expresión.

Para que sea correcta su utilización, el grupo al que se hace referencia debe poseer una finalidad o propósito común que, de un modo permanente intenta alcanzar, es decir, que debe existir un cierto orden en la conducta social en el intento de alcanzar el objetivo pretendido el que, a su vez, otorga una característica distintiva al mismo. Por último, este orden de la conducta se manifiesta entre otras formas mediante el uso de ciertos procedimientos que dotan al grupo de órganos de poder, tales formas indican la existencia de un tipo específico de “organización social”. De esa forma, se comprende que, para el referido autor, el orden social de la conducta resulta anterior a la norma que lo organiza o le proporciona su estructura.

Además, el derecho solo constituye una de los modos de manifestación ulterior del ordenamiento y contribuye a su presentación unitaria. Por eso, la concepción de Santi Romano

implica declarar la inexistencia de una conexión conceptual necesaria y suficiente entre "derecho" y "ordenamiento jurídico" e implica una defensa explícita del denominado "pluralismo jurídico", postura que supone la negación de la tesis de que es el Estado el que posee el monopolio de producción jurídica y la afirmación de que los grupos que no son parte de aquel, tienen también capacidad para generar su propio derecho. (ROMANO, S. Óp. Cit., pp. 380).

Esta concepción de lo que constituye un "ordenamiento jurídico" generó la reacción de lo que se conoce como "Concepción normativa del derecho" la cual, en sus distintas versiones, defiende la idea de que ese término remite fundamentalmente a un conjunto de normas positivas. Tal concepción tuvo un importante desarrollo a partir de las obras de Hans Kelsen, pero también recibió un importante aporte posterior por la obra de Hart (HART, 2009, pág. 515). Mediante ellas, se dio un paso relevante desde la consideración aislada de la norma jurídica hacia una teoría del ordenamiento jurídico cuyo núcleo se encuentra constituido por la noción de "sistema jurídico". La indicada disputa es sumamente trascendente y ha dado lugar a los más diversos desacuerdos entre relevantes teóricos los cuales, en la mayoría de los casos, fueron motivados por falta de entendimientos de orden conceptual. Por ese motivo, resulta importante realizar algunas precisiones relacionadas con el significado del término en cuestión a fin de que, posteriormente, pueda comprenderse aquello que diremos respecto de la variedad de ordenamientos jurídicos y, precisamente por ello, acerca de su distinta estructura y caracteres.

El término "ordenamiento" remite, en su sentido ordinario, a todo aquello que es habitual, normal o natural observar en la conducta de los individuos dentro de una específica práctica social. En este sentido, colocar las cosas en el orden que les corresponde, no es otra cosa que hacerlo de la forma en que habitual, normal o

naturalmente se las ordena. En el orden del Derecho, como se verá más adelante, se deberá también tener en cuenta, por un lado la acción de establecer un orden determinado y, por el otro, el efecto que provoca ordenar la conducta humana de esa u otra forma. Se trata, como puede verse, de una explicación vinculada primariamente con datos empíricos.

Sin embargo, en un sentido más técnico, la expresión “ordenamiento” remite a la regla o conjunto de criterios que la componen y con los cuales, se debe organizar cierta práctica (Tarello, 1974; Kelsen, 1986; Hart, 1982; Caracciolo, 1988). En este sentido, como bien lo señala Tarello, (TARELLO, 1974, pág. 3), el término es usado para indicar la existencia de reglamentación o regulación a la cual debe ajustarse el comportamiento del grupo. Se hace referencia de esa forma al orden de la conducta que, de un modo convencional, se ha establecido dentro de un grupo o sociedad políticamente organizada. Se trata, en este caso, de una explicación vinculada primariamente a la forma en que las convenciones del ordenamiento califican determinadas conductas dentro del grupo, es decir, si conforme a ellas se las considera permitidas, obligatorias, prohibidas, etc.

Por otro lado, los autores Abril, C. B. y E., Abril, quienes son citados por Santiago, (SANTIAGO, 2010, pág. 175) refiere que la descripción de un ordenamiento en cualquiera de los sentidos apuntados precedentemente puede ser efectuada desde el punto de vista del sujeto que procura su descripción en forma contrastable (u objetiva); o bien, desde el punto de vista de quien participa de dicha práctica. En el primer caso, se trata de una explicación no comprometida del fenómeno; mientras que, en el segundo supuesto, la explicación versa sobre motivos, creencias, causas que operan o pueden operar en quienes contribuyen a su sostenimiento; además

que tal cuestión también tiene incidencia en la descripción de la estructura y caracteres que se asignan al ordenamiento jurídico.

En cuanto a los caracteres del ordenamiento jurídico, el autor (MOSTAJO MACHICADO, 2006, pág. 11) presenta los siguientes:

1) La autonomía. Significa éste carácter que, cada Estado dicta leyes para garantizar las reglas de convivencia social, es decir el Estado por voluntad propia y soberana emite un ordenamiento jurídico para que los diferentes “conjuntos de reglas de convivencia” (Derechos) de cada nación (Pluralismo jurídico) que conformen un Estado sean cumplidas. Por ejemplo en Bolivia hay un solo ordenamiento jurídico para que los diversos conjuntos de reglas de convivencia (Derecho) correspondientes a las diferentes naciones que conforman el Estado Boliviano, se cumplan.

2) La exclusividad. La exclusividad significa que, en un espacio y tiempo sólo hay un Ordenamiento Jurídico. Por ejemplo en Bolivia existe un solo Ordenamiento Jurídico emanado del Estado plurinacional, que hace cumplir los diferentes conjuntos de reglas de convivencia de los diversas naciones.

Según KELSEN (Óp. Cit. pp. 49), el ordenamiento jurídico es el «Sistema de normas ordenadas jerárquicamente entre sí, de modo que traducidas a una imagen visual se asemejaría a una pirámide formada por varios pisos superpuestos».

Esta jerarquía, demuestra que la norma "inferior" encuentra en la "superior" la razón o fuente de su validez. La Constitución Política del Perú, establece una rígida sistematización jerárquica del ordenamiento jurídico peruano y a continuación se conceptualizan cada una de ellas de acuerdo a su relevancia:

1. Constitución Política del Perú. Es la norma primaria del ordenamiento legal, constituye el marco dentro del cual deben ubicarse las normas jurídicas. Contiene entre otros, los principios básicos que permiten asegurar los derechos y deberes de las personas, así como la organización, funcionamiento y responsabilidad del Estado. Prima sobre cualquier otra norma jurídica y es expedida por el congreso constituyente.

2. Ley Orgánica. Es la que delinea la estructura y funcionamiento de las entidades del Estado previstas en la constitución, así como las materias que esta expresamente contempla que se regulen por tales leyes. Para ser aprobadas se requiere el voto de más de la mitad del congreso.

3. Ley Ordinaria. Es la norma escrita de carácter general que emana del congreso, de acuerdo al procedimiento que fija la constitución. Son de las más variadas ramas: civiles, tributarias, penales, etc.

4. Resolución Legislativa. Se expiden con una finalidad específica del Congreso, y por sus características especiales tienen fuerza de ley. El jurista Chirinos Soto, las ha definido como la "ley del caso particular".

5. Decreto Legislativo. Es una norma *sui generis* que se deriva de la autorización expresa y facultad delegada del Congreso al Poder Ejecutivo en base a una ley específica, que en doctrina se llama "legislación delegada". Su emisión debe sujetarse a la materia en cuestión y dictarse dentro del término que señala la ley autoritativa. El presidente de la república, debe dar cuenta al congreso o comisión permanente, de los decretos legislativos que dicta.

6. Decreto de Urgencia. Es expedido por el poder ejecutivo como medida extraordinaria y válida para regular situaciones de carácter económico-financiero, cuando así lo requiera el interés nacional.

7. Decreto supremo. Es un precepto de carácter general expedido por el poder ejecutivo. Con este dispositivo se reglamentan las leyes sin transgredirlas ni desnaturalizarlas. Llevan la firma completa del presidente de la república y son refrendadas por uno o más ministros, según la naturaleza del caso.

8. Resolución suprema. Es una norma de carácter específico, rubricada por el presidente y refrendada por el ministro del Sector respectivo que conlleva decisiones de importancia gubernamental a nivel nacional.

9. Resolución ministerial. Son dispositivos que permiten formular, ejecutar y supervisar la política general del Estado, dentro del ámbito de su competencia. Son expedidos por los ministros del ramo respectivo.

10. Resolución vice ministerial. Regulan aspectos específicos de un sector determinado, y son dictadas por la autoridad inmediata a un ministro de estado.

11. Resolución directoral. Son actos que se expresan situaciones adoptadas por el funcionamiento del nivel respectivo. Es expedida por los Directores administrativos en función a las atribuciones que señala las respectivas leyes orgánicas del sector y reglamentos de organización y funciones.

Finalmente, la estructura piramidal del ordenamiento jurídico nos permite ver con claridad que el fundamento de validez de una norma

jurídica está en otra norma jerárquicamente superior, porque una norma es válida, no solo cuando ha sido establecida por los órganos y con el procesamiento prescrito por otra norma superior (validez formal), sino también cuando su contenido encuadra en lo que dispone la norma fundante (validez material). Por ejemplo, una sentencia (norma individual), es válida cuando ha sido dictada de acuerdo con las leyes procesales respectivas y cuando su contenido queda enmarcado por la norma superior.

Por su parte, una ley será válida cuando haya sido sancionada de acuerdo con la constitución, etcétera. Pero ¿cuál es la fuente de validez de la Constitución? Si ha sido dictada de acuerdo con los preceptos de otra constitución anterior, allí estará su fuente de validez. Cabe preguntarse ahora por la fuente de validez de esta otra constitución, y así sucesivamente, con lo que llegaremos a la primera constitución en sentido positivo, ya sea porque haya surgido de una revolución, conquista, etcétera.

Ahora bien, si nuestra normativa es coherente, sistémica y de orden, ¿por qué los operadores judiciales no tienen una misma manera de interpretar las cosas y mucho más cuando nos referimos a compraventa de bienes ajenos? Cabe como siempre hacernos la pregunta: ¿Qué es un bien? Pareciera que en este aspecto la doctrina no se hace problemas, sin embargo, entre las múltiples clasificaciones que se hacen sobre estos bienes, tenemos una que los divide en bienes corporales e incorporales, según si pueden o no ser percibidos por los sentidos respectivamente (RAMÍREZ CRUZ, 2004, pág. 117 y 118) . El ejemplo por excelencia de bien incorporal es el derecho subjetivo (Art. 885, 7 y 10, y 886 inc. 5 a 8 CC). Entonces pareciera ser que cuando hablamos de venta de bienes ajenos, nos referimos más a los bienes corporales, pero somos de

la idea de que en realidad estamos hablando de derechos, o sea de bienes incorporeales.

Coincidimos plenamente con M. Castillo, para quien se entiende por bien ajeno aquel que no se encuentra en el patrimonio de una persona, incluyendo tanto a los bienes existentes como a aquellos cuya existencia aún no se ha producido.

Del mismo modo, coincidimos con la idea del anotado profesor, en cuanto que a la venta de un bien ajeno (aunque nuestro código lo regule de modo distinto), en estricto, no se aplican las reglas de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, pues el vendedor no se ha comprometido a lograr nada del tercero, respecto del comprador, sino que se ha comprometido a efectuar un acto propio. (CASTILLO FREYRE, 2010a, pág. 63).

Pareciera ser que nuestra compraventa no es un negocio no formal, ni tampoco un negocio solemne, sino más bien un negocio formal *ad probationem*, También se dice que este es el negocio en el cual se puede utilizar la forma que se estime conveniente, pero que en caso de controversia será preferido el adquirente que hubiese utilizado la formalidad recomendada por nuestra legislación. (LOHMANN LUCA DE TENNA, 1994, pág. 135).

Pronunciamientos supremos en contra: Por ejemplo, para un grupo de fallos, la disposición de bienes ajenos genera un acto jurídico que adolece de nulidad; pero aun declarando la nulidad del acto dispositivo, tratándose de similares supuestos, se ubica la sanción sobre la base de diferentes causales, para un primer sector casatorio, la disposición de bienes ajenos recae en la causal de falta de manifestación de voluntad del agente (Cas. N.º 1666-01-Junín, Cas. N.º 3156-01- Loreto: Cas. N.º 517-2002-Piura y Cas. N.º 2858-

2007- Lambayeque); mientras que para otro sector, la disposición de un bien ajeno constituye un supuesto de fin ilícito (Exp. N.º 675-92 y cas. N.º 1017-97-Piura), es más, en la casación n.º 1017-97-Puno, apresuradamente se dijo que se trataba de un delito.

Para otro grupo el supuesto de disposición de bienes ajenos recae en la causal de objeto física o jurídicamente imposible (Cas. N.º 1728-97-Lima, Exp. 4297-98, Cas. N.º 3017-2000-Lima, Cas. N.º 3713-2001, Cas. n.º 409-2002-Cusco...) inclusive en el exp. 4530-98 se precisó que se trata de un objeto imposible y no tanto un fin ilícito. Totalmente en contra en la casación n.º 1135-96-Chimbote, se aseguró que la venta de bien ajeno no constituye un objeto física o jurídicamente imposible ya que se halla regulado por el art. 1539 CC que prevé como consecuencia jurídica la rescisión del contrato de compraventa a solicitud del comprador y no su nulidad. No obstante, en otro fallo se dijo que el supuesto recae tanto en un fin ilícito como en un objeto imposible (Res. N.º 07-2002-Cusco).

En la casación 2377-2007-Puno, también se arriba a la misma conclusión, sin embargo, es de precisar que propiamente estamos en este caso ante una doble venta por parte del mismo propietario originario, lo cual evidentemente también encaja en el hipotético de venta de bien ajeno, desde que el propietario original se desprendió del bien una vez y volvió a venderlo cuando ya era ajeno. En fin, en un caso similar también se decretó la nulidad, porque no se puede disponer de bienes que ya han sido transferidos en propiedad a otras personas por haber dejado de pertenecer a su dominio (Exp.693-95-Lima).

Para un siguiente sector de sentencias, la disposición de un bien ajeno constituye en realidad un supuesto de nulidad virtual, es decir,

no recae en ningún hipotético puntual (Exp. n.º 1575-91, Cas. n.º 1376-99-Huánuco, Cas. n.º 3156-01-Loreto); y en otro caso se ha dicho que estamos ante un supuesto de abuso del derecho (Cas. N.º 282-T-97-Puno).

Mientras en el expediente 968-95-Lima, acreditada la venta sin la participación de la propietaria verdadera, se declaró que estábamos ante un acto jurídico simulado, y por tanto, nulo, pero, incomprensiblemente, susceptible de confirmación; mientras que, en el Exp. N.º 1709-2004-Huánuco, se dijo que estábamos ante un error en la persona del vendedor, pues se ha tratado con un *non dominus* creyendo tratar con el *verus dominus* (CASTILLO F. Óp. Cit pp169).

Existe también un fallo en donde se declara la nulidad sin precisar la causal (Cas. 839-05-Arequipa), y, en fin, no falta el fallo donde se han incluido todas las causales posibles (Cas. 3064-203-Lambayeque).

Muchos investigadores como Tantaleán Odar (TANTALEÁN ODAR, 2015, pág. 54), entre otras cosas sostienen que la espiritualidad contractual como la base del problema para que los operadores judiciales tomen una u otra determinación. Dice textualmente:

El punto de partida de este problema surge cuando nuestra regulación establece que nuestra compraventa es espiritual, es decir, como contrato obligacional, solo genera la obligación de transferir la propiedad, más no genera propiamente el traspaso de la propiedad. (Art. 1529 CC: Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero).

Un jurista puede entender este tratamiento, pero que el común de los sujetos lo haga no es tarea sencilla, y mucho más si una norma violenta la creencia arraigada de la sociedad, este asunto de la

compraventa espiritual sufre de este defecto. La sociedad peruana entera está convencida y estima justo que a través del contrato de compraventa uno adquiere la propiedad del bien vendido. Por lo que se puede comportar definitivamente como dueño. Pero nuestra legislación dice una cosa contraria. Y como se puede ver, nuestro CC ha intentado por 30 largos años imponer esta regulación, sin que logre tal objetivo: peor aún, hasta la fecha, la gente ni siquiera se entera de este modo de regulación, y sigue creyendo que con la venta uno ya es dueño del bien.

1.4 INVESTIGACIONES

Con relación al tema de investigación, presentamos los siguientes antecedentes:

Luciano Barchi Velaochaga, profesor universitario, en su obra «Algunas consideraciones sobre la compraventa de bien ajeno a partir de la jurisprudencia», año 2011, sostiene que “[...] 5) La protección de la apariencia y la validez del título. (...) Como hemos dicho, cierta orientación jurisprudencial considera nula la compraventa de bien ajeno (...). Esto, como hemos visto, es un error. Además, esta misma orientación jurisprudencial comete un segundo error, puesto que, a pesar de considerar nulo el contrato de compraventa de bien ajeno, protege al comprador que actúa basado en la apariencia (adquirente de buena fe). (...) Es un error, puesto que para darse la protección a la apariencia jurídica —que supone una adquisición *a non dominus*—, el título de adquisición del tercero de buena fe debe ser válido. Como bien señala MENGONI: «Si el título tiene vicios de estructura, no hay razón para atribuir al adquirente *a non dominus*, que ignore el vicio, una tutela que no ha sido dada siquiera al adquirente *a dominus*» y luego añade:

El título debe estar libre de vicios intrínsecos, sea de forma que de sustancia, es decir, debe ser como se acostumbra decir, abstractamente idóneo para transferir o para constituir el derecho del cual se trata: el

adverbio “abstractamente” alude precisamente a una valoración del título en sí mismo, abstracción en concreto la eficacia del negocio bajo el perfil dispositivo. Si el título es nulo (y siempre que la nulidad no dependa exclusivamente de la falta de titularidad del enajenante), la tutela del tercero adquirente es, sin duda, excluida [...]

(Recuperado de: Barchi B. www.derecho.usmp.edu.pe/.../06-2011_Algunas_consideraciones_sobre...).

Didí Hugo Gómez Villar, profesor universitario, en su obra «La compraventa de bien ajeno como acto jurídico lícito», año 2012, concluye entre otros que:

[...] de conformidad a nuestro ordenamiento jurídico, no es un presupuesto para la celebración del contrato de compraventa, la situación jurídica de propietario del bien objeto del contrato. (...) la compra de bien ajeno es un acto jurídico válido por cuanto ha cumplido con todo sus elementos esenciales, esto es, presupuestos, requisitos y elementos propiamente dichos. (...) además del dolo, mala fe y perjuicio económico, un presupuesto importante para que se configure el delito de *estelionato*, es que la ejecución de la prestación de dar por parte del vendedor, sea inmediata e instantánea, pues en el caso que la ejecución sea diferida a un plazo determinado o en caso de no haberlo, al primer requerimiento, el vendedor aún tiene la posibilidad de adquirir el bien de su verdadero propietario, logrando la transferencia de propiedad a favor del comprador, incluso en el supuesto que haya celebrado el contrato con dolo y mala fe. (...) en concordancia con el *principio de carácter relativo* de los contratos, el contrato de compraventa de bien ajeno no afecta la esfera jurídica del verdadero propietario, por no haber intervenido en su formación, lo que habilita su accionar en defensa del bien de su propiedad...(Gómez V. Recuperado de: www.unab.edu.pe/.../compraventa_bien_ajeno_como_acto_juridico_li

cit...).

Cuena Casas, Matilde; profesora principal de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid, en su obra «La validez de la venta de cosa ajena como exigencia de sistema», año 2008, concluye entre otros que:

[...] La falta de poder de disposición no afecta ni a la validez ni a la eficacia de un *negocio obligacional* por más que este, tendencialmente se dirija a la transmisión del derecho real. Así, entiendo que la venta de cosa ajena no solo es válida, sino también eficaz, su eficacia consiste precisamente en generar obligaciones, para lo cual nuestro Código Civil no exige poder de disposición, sino capacidad para obligarse (artículo 1457). No cabe, sin embargo, decir lo mismo respecto a la tradición traslativa del dominio (por más que el negocio obligacional constituya uno de sus requisitos como *iusta causa traditionis*); cuando falta el poder de disposición, esta en ese supuesto subsiste tan solo como tradición meramente posesoria, pero no en su vertiente traslativa, que no ha tenido lugar por falta de poder de disposición [...].

(Recuperado de : www.codigo-civil.info/nulidad/lodel/document.php?id=572).

Edgardo Mosqueira Medina: Tesis de Bachiller sustentada en abril de 1987:

La tesis tiene tres partes diferenciadas por capítulos pero concatenadas por contenidos. No son independientes, aunque tengan la apariencia metodológica de serlo y en tal sentido los dos primeros sirven de base a las afirmaciones que se sustentan en el tercero. Esto no es novedad, lo sabemos. Pero interesaba hacer notar, deliberadamente, tal planteamiento porque ha obligado al autor a estudiar con sumo cuidado los temas que desarrolla en los dos primeros capítulos por constituir estos los cimientos sobre los cuales desarrolla el tercer capítulo que

contiene los fundamentos de su investigación. Estos temas de previo estudio son el concepto de bien, la naturaleza y caracteres de la compraventa y la transferencia de propiedad mediante el contrato de compraventa.

Como podrá notarse, son temas complejos y de laboriosa discusión, especialmente el último de los nombrados.

Si a eso se le añade que la venta de bien ajeno, tema en sí de la tesis, es asunto arduo e intrincado, se tendrá una idea del esfuerzo contenido en la investigación. Y no solo esfuerzo sino aptitud, criterio y capacidad para haber planteado cada tema con acierto.

Otro aspecto que vale la pena destacar es la independencia de criterio. El autor no se ha dejado encandilar por la autoridad que *per se* suelen imponer los autores. Antes bien, ha tenido, en alguna medida, la objetividad de los escépticos y ha buscado contenidos para lograr convencimientos en la misma medida en que esgrime críticas ante el hallazgo de errores. Esto implica la existencia de una lectura racional, no influenciada por el prestigio de los escribas. Su mérito es, entonces, haber entendido que la doctrina no es un concierto de dioses, sino de autores y por ello antes que rituales de adoración ha preferido entablar un diálogo inteligente, una lectura creativa. Este rasgo le ha otorgado a su tesis temas de consenso y temas de discusión; características plenas de todo trabajo intelectual válido. Acuerdos y desacuerdos, la amalgama de la creación.

En su aspecto central, la tesis es un aporte para el conocimiento de un tema poco tratado en nuestro medio y utilizado con frecuencia (muchas veces inadvertidamente) en los hechos: la venta de bien ajeno.

1.5 MARCO CONCEPTUAL

- **Anulabilidad.** Que tiene carácter de anulable, es decir sin validez un documento, una orden o disposición, dejar nula una cosa: compromiso, documento, valor, etc.
- **Compraventa de bien ajeno.** Contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y dinero.
- **Compromiso.** Se define como aquel en virtud del cual las personas entre las que haya surgido una controversia, o aquellas que admitan la posibilidad de que exista en el futuro, convienen en someter la decisión de la misma al juicio arbitral.
- **Contrato de compraventa.** Es un contrato por el cual las partes se obligan una a comprar y la otra a vender una cosa, a cierto precio, en determinado plazo; o en términos más sencillos, es aquel en que las partes se obligan a celebrar un contrato de compraventa dentro de cierto tiempo. Las promesas de venta y compra son unilaterales; la promesa de compraventa es bilateral.
- **Convalidación.** Declarar válida o confirmar como válida una cosa.
- **Desempeño.** Realizar las funciones o acciones que corresponden a un empleo, ocupación, profesión o papel. Aptitud para desempeñar diferentes funciones con aptitud y eficiencia.
- **Efectos jurídicos.** Consecuencia, resultado, derivación, resultado, fin, intención, propósito, objetivo, impresión, mella; aplicados a los actos de que se derivan derechos y obligaciones legales, realizados con arreglo a las normas legalmente establecidas.

- **Incertidumbre jurídica.** falta de certidumbre o certeza. Duda, perplejidad, inseguridad, aplicados a los actos de los que se derivan derechos y obligaciones legales, realizados con arreglo a las normas legalmente establecidas.
- **Nulidad.** La nulidad de los contratos se produce por la contravención de las normas imperativas por las disposiciones de un contrato y tiene efectos *ope legis*, sin que sea necesaria una declaración judicial. Se distingue entre nulidad absoluta o radical y nulidad relativa o anulabilidad. Son causas de nulidad: 1) la contravención de una norma imperativa o prohibitiva; 2) la ausencia de alguno de los elementos esenciales del contrato previstos en el Art. 1.261, y 3) la ausencia de la forma *ad solemnitatem* en la celebración del contrato.
- **Propiedad del bien.** circunstancia de poseer, cualidad de propio, hecho de que ciertas cosas pertenezcan a alguien determinado.
- **Relación jurídica.** Es el vínculo jurídico entre dos o más sujetos, en virtud del cual, uno de ellos tiene la facultad de exigir algo que el otro debe cumplir.
- **Titularidad.** Palabra o frase que da a conocer algo. Renombre adquirido por acciones especiales. Origen, causa, razón, pretexto, excusa.
- **Validez contractual.** Legalidad de un acto jurídico, negocio o contrato, cualidad de un acto o contrato jurídico para surtir los efectos legales propios, según su naturaleza y la voluntad constitutiva. Legalidad de los negocios jurídicos. Producción de efectos. Firmeza. Subsistencia, índole de lo legal en la forma y eficaz en el/ando.
- **Validez del título.** Cualidad de válido que debe tener un documento o título de propiedad en nuestro caso, deben estar correctamente

acreditados a través de un certificado que contenga la información suficiente para realizar una clara lectura de los antecedentes educativos de su titular.

- **Vicios de estructura.** Defecto que presenta un acto jurídico o instrumental, al cual faltan algunas de las formalidades exteriores exigidas por la ley para su validez o su confección.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Como sabemos, el contrato de compraventa tiene como una de las obligaciones del vendedor, la de transferir la propiedad del bien hacia la esfera jurídica del comprador. Sin embargo, el cumplimiento de este deber siempre depende del sistema de transferencia que se haya previsto por cada ordenamiento jurídico (existen sistemas consensuales de título y modo causalmente vinculados, sistemas abstractos, etc.). En el caso peruano, el sistema no es único sino que la definición del cómo de dicho cumplimiento se encuentra vinculada a la clase de bienes que sean enajenados, es decir, si estamos frente a los bienes inmuebles, caso en el cual la transferencia se produce como efecto real adosado, a la sola celebración del contrato de compraventa —por regla general—; en tanto, si se tratará de bienes muebles, el vendedor ejecuta una prestación que consiste en la ‘tradición’ —que es más que solo entrega, es acto voluntario bilateral causado por una promesa previa del bien— para que el efecto real se produzca.

Analizando a León, al constituirse el contrato de compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero. Los gastos de entrega son de cargo del vendedor y los gastos de transporte a un lugar diferente del de cumplimiento son de cargo del comprador, salvo pacto distinto. Si el precio de una transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo a la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé. Si no consta la intención de las partes, el contrato será de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa, si es menor. En todo contrato de compraventa, está de por medio el bien materia de la venta, lo que los españoles y chilenos le llaman la cosa.

De acuerdo a ello, pueden venderse los bienes existentes o que pueden existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.

La compraventa de bien ajeno es un contrato, por medio del cual una persona llamada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de un bien del que no tiene poder de disposición, a favor de otra persona llamada comprador, la que desconoce o no, de la ajenidad del bien; a cambio de una contraprestación, que es el pago de un precio. Contrato, que para nuestro ordenamiento jurídico es un acto jurídico válido por haber concurrido en él sus presupuestos, elementos y requisitos, lo que la doctrina francesa llama elementos esenciales. Los presupuestos preexisten a la formación o constitución de un acto jurídico. Son presupuestos del acto jurídico de compraventa de bien ajeno: el objeto y el sujeto.

Los elementos son aquellos aspectos que constituyen o conforman el acto jurídico, y son: la declaración de voluntad, la

causa y —en algunos casos— la formalidad.

Los requisitos son aquellos aspectos con los que deben cumplir, tanto los presupuestos como los elementos, estos son: el agente capaz, el objeto físico y jurídicamente posible, el fin lícito y la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

La validez del contrato de compraventa de bien ajeno no afecta el ámbito patrimonial del verdadero propietario, *verus dominus*, por aplicación del principio de carácter relativo de los contratos, el mismo que está representado en nuestra norma civil en el artículo N.º 1363, por medio del cual, una relación jurídica obligatoria, originada por el acuerdo de voluntades, solo tiene efectos jurídicos entre las partes que han celebrado el contrato, no se extiende a terceras personas que al ser involucradas de manera favorable, solo pueden asumir la situación jurídica de beneficiarios, pero nunca el estatus de parte o sujeto activo o pasivo de la relación jurídica, de tal forma que en el caso de la compraventa de bien ajeno, el comprador solo puede reclamar la entrega o tradición del bien y la consiguiente transferencia de propiedad al vendedor, quien a su vez solo puede persuadir o tratar de convencer al verdadero propietario, mas no obligarlo para que le transfiera su propiedad, con el fin de poder cumplir con la prestación prometida al comprador.

No obstante la validez del contrato y seguridad jurídica del tercero propietario, *verus dominus*, observamos en el ámbito jurisdiccional que los magistrados del poder judicial, las más de las veces, al resolver un conflicto de intereses sobre una venta de bien ajeno, resuelven declarando la nulidad del acto contractual, argumentando que la transferencia de un bien por una persona que no ostenta la calidad de propietaria constituye un supuesto de falta de manifestación de voluntad, un imposible jurídico y un fin ilícito,

configurándose la causal de nulidad contenida en el artículo 219, numerales 1, 3 y 4 del Código Civil, el mismo que prescribe "... el acto jurídico es nulo: (...) 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente (...) 2.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable (...) 3.- Cuando su fin sea ilícito. (...)”.

Al respecto, se tiene la Casación N.º 1332-2009-Cajamarca, de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema.

Posición asumida por la Corte Suprema, que en nuestra opinión no tiene sintonía con lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico, ya que la compraventa de bien ajeno es un contrato admitido por nuestro ordenamiento perfectamente válido, conozca o no el comprador de la ajenidad del bien que se vende. En caso de que ambas partes conozcan que el bien es ajeno, según nuestra regulación positiva, la consecuencia entre las partes será la que se derive de aplicar las normas de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero. Sin embargo, no es cierto que ante el desconocimiento de la ajenidad del bien la consecuencia sea la nulidad a pedido del verdadero propietario afectado. Claramente señala el artículo N.º 1539 del Código Civil, que si la situación fuese la de un comprador que no conociera el carácter extrínseco del bien objeto del contrato, la consecuencia sería la posibilidad de solicitar la rescisión de la compraventa. Y es bien sabido que la rescisión se da en el plano de la eficacia de un contrato válido, no en el plano de la validez; de modo que el carácter; si la ley trata como válido (aunque rescindible) un determinado contrato, no es posible interpretar que en simultáneo, ese mismo contrato, sea nulo y, por tanto, inválido, a pedido de otra persona (el llamado *verus domini*) a la que se califica como “afectada”.

Actualmente, en el ámbito jurídico existen documentos que sustentan que algunos de los artículos del Código Civil de 1984 deben ser derogados o modificados, para hacerlos viables y los procesos sobre conflictos de intereses e incertidumbres jurídicas logren su finalidad con la paz social. En tal sentido, la versatilidad con la cual se desenvuelven las figuras jurídicas propias del derecho de contratos se ha visto materializada en lo que, en nuestra opinión, constituye una deficiente interpretación jurisprudencial de la regulación de la compraventa de bien ajeno no está regulada en forma adecuada por el Código Civil de 1984, refiriendo además, que no importa el sistema de transferencia de propiedad que exista en el Perú para determinar la validez del contrato de compraventa de bien ajeno, concluyendo que dependerá de la opción legislativa adoptada por el Legislador nacional para determinar si es que el acto de venta de bien ajeno es válido.

2.1.2 Antecedentes teóricos

En cuanto al ordenamiento jurídico la Página Web Wikipedia (**Ob. Cit.**, p. 1), lo define así:

“Es el conjunto de normas jurídicas que rigen en un lugar determinado en una época concreta. En el caso de los estados democráticos, el ordenamiento jurídico está formado por la Constitución del Estado, que se rige como la norma suprema, por las leyes, por las normas jurídicas del poder ejecutivo, tales como los reglamentos, y otras regulaciones tales como los tratados, convenciones, contratos y disposiciones particulares”.

No se debe confundir el ordenamiento jurídico con el orden jurídico, que se traduce en el conjunto de normas que rigen una determinada área del ordenamiento jurídico. La relación en

conceptos es de género a especie.

Con relación a la compraventa, (ZAMORA Y VALENCIA, 2012, pág. 536), manifiesta que es un contrato consensual, bilateral, oneroso y típico en virtud del cual una de las partes (vendedor) se obliga a dar algo en favor de la otra (comprador) a cambio de un precio en dinero.

Además, este contrato es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial. (ZAMORA *Ibíd.*, pp. 132-133).

La aparente incongruencia legislativa que supuestamente hay, consideramos que en el aspecto de la compraventa, el legislador peruano ha sido muy prudente en su regulación y por tanto la aparente discrepancia no es tal. Para entenderlo separaremos en tres los supuestos generales dentro de los cuales se pueden subsumir los casos reales:

Cuando ambas partes conocen de la ajenidad del bien: El principio rector es la autonomía de la voluntad, si el vendedor manifiesta claramente desde el inicio que el bien a transferir no es suyo y el comprador asume tal, este contrato es válido, debido a la igualdad de la información entre ambas partes. Esto debe acogerse de manera positiva, puesto que los contratos quedan perfeccionados cuando el consentimiento se presta de manera congruente. (Art. 1373 CC: El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente).

Como un supuesto que nos permite sustentar esta postura,

tenemos al art. 1500 inc. 4 del CC, donde se impide al adquirente ejercer el derecho de saneamiento por evicción cuando conocía perfectamente que el contrato versaba sobre un bien litigioso o ajeno, además, el en art. 1537 se regula el hipotético en que ambas partes conocen que el bien materia de transferencia es ajeno. Es aquí donde se nos remite al tratamiento para los supuestos de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, aquí el transferente haciendo las veces de promitente, tendrá que hacer todo lo posible para que el tercero propietario transfiera efectivamente el bien, caso contrario, el promitente asumirá las consecuencias de la inejecución.

Cuando solo el transferente conoce de la ajenidad del bien pero no la da a conocer: Debemos partir de un razonamiento común: un adquirente presupone que el bien que se le transfiere es de propiedad del transferente (CASTILLO FREYRE, Óp. Cit., pp.157). Esta presunción no siempre concuerda con la realidad. Puede acontecer que el transferente conozca de manera exacta la calidad del bien que es ajeno, pero no la hace conocer al adquirente. Estamos ante una omisión, que puede o no ser dolosa. El adquirente en cualquier momento se enterará que el bien es ajeno, entonces podrá accionar contra el transferente por el supuesto engaño. Este transferente podría escudarse en que jamás se le preguntó sobre la calidad y situación del bien. Nuestra legislación no sanciona ni con nulidad ni con anulabilidad este supuesto, sino que deja en manos del adquirente el elegir el camino: puede exigir el cumplimiento de la obligación o puede solicitar la rescisión del contrato.

El art. 1539 CC es contundente al respecto cuando indica que la venta de un bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, excepto cuando este hubiese sabido que el bien no pertenecía al vendedor. Tal rescisión trae como consecuencia la restitución al

comprador del precio, además de la indemnización por daños y perjuicios sufridos, los gastos, intereses, tributos y mejoras que hubieren acontecido; posturas que ha sido corroborado judicialmente (Cas. N.º 2631-2005-Cusco).

Como podemos ver, la invalidación del contrato no puede operar automáticamente, pues si bien el transferente pecó al no haber dado a conocer la calidad y situación del bien, no es menos cierto que el adquirente también yerra al no actuar con la debida diligencia al no procurar enterarse de la situación real del bien. Se puede decir que tal tratamiento solo operaría cuando el silencio del transferente se presentara con despropósito, sin intención alguna. Sin embargo, nosotros creemos que aun cuando el transferente callara intencionalmente sobre la calidad del bien, no estaríamos ante un estelionato, nuestra posición puede ser avalada —al menos parcialmente— por el tratamiento que da nuestro CC al saneamiento por evicción, consistente en el saneamiento que se debe cuando el adquirente es privado del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de una resolución firme y por razón de un derecho de tercero anterior a la transferencia. (Art. 1492 CC; CASTILLO FREYRE, Óp. Cit. pp 157).

Cuando el transferente conoce de la ajenidad del bien pero tergiversa la información: Aquí hace referencia a que el transferente conoce de la calidad y situación del bien, pero cuando realiza el contrato falsea los hechos y da a conocer una irrealdad al adquirente. Esto es claro ya que en nuestro CP se estipula que el delito de estelionato se presenta «cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos».

Este artículo nos clarifica el panorama, ahora se trata de vender un bien ajeno —permitido por nuestra legislación civil— pero con el

agregado de que se hace conocer al adquirente que el bien es propio. El transferente hace creer al adquirente que el bien a transferirse es propio cuando en realidad no lo es.

La venta de bien ajeno es un asunto de suma complejidad porque en su interior se conjugan una serie de factores normativos, sociales y de justicia que hacen que si bien la regulación normativo-legal se pueda amalgamar de manera coherente, el tratamiento final sea insostenible por sus grandes incoherencias generadas, sobre todo, a través de los fallos supremos y por la divergencia entre la cosmovisión de la sociedad y lo reglado por el ordenamiento jurídico.

La venta de un bien ajeno por un falso representante es ineficaz solo para el aparente representado, pero el falso delegado se responsabiliza frente a tercero por su actuación, de tal manera que el comprador tiene la posibilidad de exigirle a la fuerza el cumplimiento de lo pactado, ejecutar la prestación por cuenta del deudor, o dejar sin efecto el vínculo generado, con el agregado de la indemnización respectiva por los daños y perjuicios irrogados.

La venta de un bien social por uno solo de los cónyuges es un supuesto de nulidad virtual por contravenir una norma imperativa y no un supuesto de ineficacia en la representación. (TANTALEÁN ODAR, *ibíd.*, pp.77).

2.1.3 Definición del problema

Problema principal

¿De qué manera la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano?

Problemas específicos

- a. ¿De qué manera el nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico?
- b. ¿De qué manera la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente?
- c. ¿En qué medida la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes?
- d. ¿De qué manera la realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos?
- e. ¿En qué medida la existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad?
- f. ¿De qué manera la capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación?

2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Finalidad

El desarrollo del estudio, tiene por finalidad demostrar que la figura jurídica de la compraventa se da con mucha frecuencia en nuestra realidad social, los cuales tienen el marco normativo que sustenta dicho acto jurídico; sin embargo, el trabajo está orientado a demostrar que estos hechos necesariamente deben darse conforme al espíritu de la ley, sin trastocar intereses de otras personas, que como resultado de no cumplir con lo establecido en la norma, generarán implicancias a nivel de quienes participen;

siendo necesario enmarcarse en la forma de actuar, conforme lo señala el ordenamiento jurídico peruano.

2.2.2 Objetivo General y Específicos

Objetivo General

Determinar si la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada, y por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano.

Objetivos Específicos

- a. Establecer si el nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.
- b. Precisar si la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente.
- c. Establecer si la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.
- d. Demostrar si la realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos.
- e. Establecer si la existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad.
- f. Establecer si la capacidad de las partes en el acto jurídico de la compra-venta, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.

2.2.3 Delimitación del Estudio

a. Delimitación Espacial

Este trabajo se realizó a nivel del Colegio de Abogados de Lima (CAL).

b. Delimitación temporal

El periodo en el cual se realizó esta investigación comprendió entre los meses de Abril a Octubre de 2015.

c. Delimitación social

En la investigación se aplicaron las técnicas e instrumentos destinados al recojo de información de los abogados hábiles del CAL.

2.2.4 Justificación e importancia del estudio

Justificación.- El presente trabajo de investigación se justifica desde los siguientes puntos de vista:

- **Científico.** El presente trabajo de investigación es importante en tanto generará conocimientos válidos y confiables sobre la compraventa de bien ajeno y su validez; contribuyendo de esta manera con la ciencia del derecho.
- **Técnico.** Desde este punto de vista el presente trabajo de investigación es importante en tanto aportará a los operadores jurídicos un conocimiento detallado sobre la compraventa de bien ajeno y su validez, constituyéndose en un instrumento de consulta.

- **Metodológico.** Su importancia radica en que permitiría la aplicación de métodos de investigación jurídica que generen conocimientos válidos y confiables dentro del área del derecho, los mismos que podrán tenerse en cuenta para futuras investigaciones.
- **Personal.** Nos permitirá sentar las bases para una futura investigación sobre una reforma del Código Civil en lo que a la compraventa de bien ajeno se refiere.
- **Importancia.-** Se espera que como resultado de la investigación, el estudio permitirá clarificar los alcances que tiene la figura jurídica de la compraventa de bien ajeno; así como también como lo señalan los diferentes especialistas que han tratado sobre esta realidad; existe el sustento normativo que respalda el acto jurídico de la compraventa, sin embargo, existe limitaciones que deben tomarse en cuenta, con el fin de evitar problemas ulteriores.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis Principal

La compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada, por tanto es válida en el ordenamiento jurídico peruano.

Hipótesis Específicas

- a. El nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.
- b. La formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y

normatividad vigente.

- c. La manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.
- d. La realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos.
- e. La existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad.
- f. La capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.

2.3.2 Variables e Indicadores

Variable Independiente

X. COMPRAVENTA DE BIEN AJENO

Indicadores:

- X1.- Nivel lícito del acto jurídico.
- x2.- Nivel de formalidad establecida en el contrato de compraventa.
- x3.- Garantiza manifestación de voluntad entre las partes.
- x4.- Realización del acto jurídico acordado por las partes.
- x5.- Existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa.
- x6.- Nivel de capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa.

Variable dependiente**Y. ORDENAMIENTO JURÍDICO**

Indicadores:

- y₁.- Existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.
- y₂.- Grado de cumplimiento de la Constitución Política y normatividad vigente.
- y₃.- Grado de consolidación de las leyes vigentes.
- y₄.- Grado de coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales o económicos.
- y₅.- Garantiza la convivencia humana en la sociedad.
- y₆.- Existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

Población

La población de estudio estará conformada por 29,000 abogados colegiados activos en el Colegio de Abogados de Lima (CAL). Información proporcionada por la Oficina de Imagen Institucional del Colegio de Abogados de Lima (CAL) en Abril de 2015.

Muestra

La muestra óptima se determinará mediante el muestreo aleatorio simple para estimar proporciones para una población conocida cuya fórmula es como sigue:

$$Z^2 PQN$$

$$n = \frac{\quad}{\quad}$$

$$e^2 (N-1) + Z^2 PQ$$

Donde:

- Z : Valor de la abcisa de la curva normal para una probabilidad del 90% de confianza.
- P : Proporción de abogados manifestaron que la compra-venta de bien ajeno, tiene validez en el ordenamiento jurídico peruano (se asume $P=0.5$).
- Q : Proporción de abogados manifestaron que la compra-venta de bien ajeno, no tiene validez en el ordenamiento jurídico peruano ($Q = 0.5$, valor asumido debido al desconocimiento de Q)
- e : Margen de error 6%
- N : Población.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 90% y 6% como margen de error la muestra optima es:

$$(1.64)^2 (0.5) (0.5) (29,900)$$

$$n = \frac{\dots}{\dots}$$

$$(0.06)^2 (29,000-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)$$

n = 186 Abogados

La muestra óptima de abogados hábiles del CAL será seleccionada aleatoriamente.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Se tomó una muestra en la cual:

$$M = O_x r O_y$$

Donde:

M = Muestra.

O = Observación.

x = Compra-venta de bien ajeno.

y = Ordenamiento jurídico.

r = Relación de variables.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

La principal técnica que se utilizó en este estudio fue la Encuesta.

Instrumentos

Como técnica de recolección de la información se utilizó el Cuestionario que por intermedio de una encuesta conformada por preguntas en su modalidad cerradas se tomaron a la muestra señalada

3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS

Para procesar la información se utilizaron los instrumentos siguientes: Un cuestionario de preguntas cerradas, que permiten establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se establece en la presente investigación, además se utilizará el programa computacional

SPSS (*Statistical Package for Social Sciences*), del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 95%

CAPÍTULO IV**PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS****4.1 Presentación de Resultados**

4.1.1 ¿Es lícito el acto jurídico de compraventa de bien ajeno?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	149	80
b) No	29	16
c) Desconoce	8	4
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Indudablemente que la información recopilada en la pregunta, nos presenta en la parte porcentual que el 80 % de los entrevistados, señalaron que para ellos el acto jurídico de la compraventa de bien ajeno lo consideran lícito por la formalidad como se lleva a cabo; en cambio el 16 % no compartieron las opiniones del grupo anterior y el 4 % restante indicaron desconocerlo.

Los resultados en el párrafo anterior, reflejan que la mayoría de los abogados entrevistados, refieren que si es lícito el acto jurídico de la compraventa de bien ajeno, pero enterado el comprador que el bien es ajeno, entonces es rescindible, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor cuando este adquiere el bien, conforme lo previo el Art. 1539 del Código Civil.

4.1.2 En su opinión ¿Existe formalidad en el contrato de compraventa?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	159	86
b) No	21	11
c) Desconoce	6	3
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Analizando los resultados del trabajo en la parte porcentual de la pregunta, permitió encontrar que la información en la parte, demuestra que el 86 % de los encuestados, fueron de la opinión que a nivel del contrato de compraventa, existen las formalidades que el caso amerita; sin embargo el 11 % tuvieron otros puntos de vista que son contrarios al de la primera alternativa y el 3 % restante manifestaron desconocer.

La opinión mayoritaria refiere que efectivamente en el contrato de compraventa existe formalidad, aún más si se trata de bienes inmuebles, se consagra con la aceptación y se eleva a escritura pública y se inscribe en el Registro de Propiedad Inmueble para mayor seguridad jurídica.

4.1.3 ¿Cree que en el contrato en referencia se garantiza la manifestación de voluntad entre las partes?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	163	87
b) No	18	10
c) Desconoce	5	3
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

El trabajo por la forma como se está planteada la pregunta, permitió conocer que el 87 % de los Abogados que respondieron en la primera de las alternativas, destacaron que en el contrato en referencia efectivamente se garantiza la manifestación de voluntad entre las partes; lo cual no fue compartido por el 10 % y el 3 % expresaron desconocer.

Luego de revisar la información se aprecia que la mayoría declaran que efectivamente en el contrato de referencia se manifiesta la garantía de voluntad entre las partes para que se consagre la realización del acto jurídico, conforme lo establecido en el art. 140 del Código Civil.

4.1.4 ¿En su opinión en este contrato, se realiza el acto jurídico acordado por las partes?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	170	91
b) No	12	7
c) Desconoce	4	3
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Al observar la tabla en la parte estadística, se aprecia que el mayor porcentaje de los encuestados, en un promedio del 91 % destacaron que en este tipo de contrato, se lleva a cabo el acto jurídico acordado por las partes; en cambio el 7 % tuvieron opiniones diferentes en comparación con la primera de las alternativas y el 3 % refirieron desconocer, arribando al 100 %.

El panorama que nos presenta la pregunta, demuestra que casi todos los entrevistados manifiestan que efectivamente en el contrato se realiza el acto jurídico acordado por las partes, en todos sus términos.

4.1.5 ¿Existe seguridad en el acto jurídico de la compraventa?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	169	91
b) No	11	6
c) Desconoce	6	3
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

En lo concerniente a los datos que se presentan en la pregunta, podemos observar que el 91 % de los entrevistados considerados en la muestra inclinaron su respuesta en la primera de las alternativas; mientras el 6 % tuvieron puntos de vista contrarios al de la mayoría y el 3 % manifestaron desconocer, sumando el 100 % de la muestra.

Resulta importante señalar que los encuestados tomados en cuenta en la muestra, refieren que conforme lo acordado, sí es un acto lícito efectuado con las formalidades establecidas por ley, el acto jurídico se encuentra normado en el Art. 140 del Código Civil el cual le da seguridad jurídica.

4.1.6 ¿Aprecia usted capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	168	90
b) No	13	7
c) Desconoce	5	3
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Observando la información en la tabla y parte gráfica de la interrogante, vemos que el 90 % de los entrevistados, mostraron una posición afirmativa, reconocen la capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa y que se lleva a cabo conforme los alcances señalados en el ordenamiento jurídico; en cambio el 7 % discreparon de lo expresado en la primera de las opciones y el 3 % señalan que desconocían, totalizando el 100 %.

Como se aprecia en la información presentada en el párrafo que antecede, nuestros entrevistados refieren que para realizar un acto jurídico, principalmente se debe apreciar la capacidad de las partes que intervienen en el mismo, con el fin de garantizar que la compraventa efectuada se encuentre dentro de la formalidad establecida por ley.

4.1.7 ¿Existe coherencia en la compraventa de bien ajeno?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	155	83
b) No	24	13
c) Desconoce	7	4
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Cabe señalar que la información obtenida en la pregunta, demuestra con claridad que el 83 % de los que respondieron en la primera de las alternativas, destacaron que a nivel de la compraventa de bien ajeno existe coherencia; sin embargo el 13 % no tuvieron los mismos puntos de vista que los anteriores y el 4 % restante refirieron desconocer, llegando al 100 %.

En realidad, lo expuesto en líneas anteriores, demuestra que los encuestados manifiestan que efectivamente en un alto porcentaje existe coherencia de bien ajeno, dado que en algunos casos existe representación, como por ejemplo los casos de venta de un bien por uno de los cónyuges, quien hace creer que es el único propietario.

4.1.8 En su opinión ¿la normatividad existente garantiza el acto jurídico?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	169	91
b) No	11	6
c) Desconoce	6	3
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Resulta importante señalar que la información recopilada demuestra que la mayoría de los encuestados lo hicieron en la primera de las opciones (91 %); sin embargo el 6 % manifestaron no estar conformes con los anteriores y el 3 % expresaron desconocer.

Tal como se indicó en el párrafo anterior, casi la totalidad de los que inclinaron su respuesta en la primera de las alternativas, tomando en cuenta que efectivamente la normatividad vigente garantiza el acto jurídico; y, para que tenga plena validez se tiene que dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 140 de la norma sustantiva antes referida, por ende nos brinda seguridad jurídica.

4.1.9 ¿Se cumple con Constitución Política y normatividad vigente en el país?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	167	90
b) No	13	7
c) Desconoce	6	3
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Observando los resultados que se visualizan en la tabla, apreciamos que el 90 % respondieron afirmativamente, es decir que en la compraventa se cumple con la Constitución Política y el marco jurídico existente para este caso; lo cual no fue percibido de la misma manera por el 7 % y el 3 % complementario expresaron desconocer.

Efectivamente la información encontrada en la pregunta, nos demuestra que la mayoría señalan que sí se cumple con la Constitución Política y la normatividad vigente en el país, dado que son normas imperativas y de obligatorio cumplimiento; por lo cual, los ciudadanos, deben hacer respetar tanto sus derechos como los de los demás.

4.1.10 ¿Se han consolidado las leyes vigentes respecto a la compraventa de bien ajeno?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	157	84
b) No	22	12
c) Desconoce	7	4
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Observando los datos mostrados en la tabla y gráfico correspondiente se aprecia que el 84 % opinaron que las leyes vigentes respetan el acto de la compraventa de bien ajeno, demostrándose así coherencia al respecto; en cambio el 12 % no lo consideraron así y el 4 % refirieron desconocer.

Lo más destacado de la información que se ha presentado en líneas anteriores, demuestra que la mayoría manifiesta que efectivamente se han consolidado las leyes vigentes sobre la venta de bien ajeno, toda vez que son las que se encuentran establecidas en el código civil vigente y son las que utilizan los jueces para resolver conflictos de esta índole.

4.1.11 ¿Aprecia usted coherencia lógica y de valores que regulan hechos sociales o económicos?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	159	86
b) No	19	10
c) Desconoce	8	4
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Los resultados que se presentan en la parte porcentual de la tabla, indican que el 86 % participantes en la encuesta, destacaron que existe coherencia lógica y de valores que como tales regulan los hechos sociales o económicos a nivel de la sociedad; sin embargo el 10 % no fueron claros en sus apreciaciones y el 4 % restante lo justificaron en el sentido que desconocían.

En lo concerniente a la información obtenida en la pregunta, encontramos que la mayoría de los encuestados manifiestan que efectivamente sí se aprecia coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales o económicos, conforme se encuentran previstas en la Constitución Política del Estado, para bienestar de los habitantes del Estado Peruano; toda vez que las leyes son de interés social, se publican y se difunden las mismas.

4.1.12 ¿Cree que el ordenamiento jurídico garantiza la convivencia humana a nivel de la sociedad?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	165	89
b) No	14	7
c) Desconoce	7	4
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Analizando la información presentada en la parte estadística y gráfica de la interrogante, el 89 % cree que el actual ordenamiento jurídico garantiza la convivencia humana a nivel de la sociedad; lo cual no sucedió con el 7 % y el 4 % complementario manifestaron desconocer.

Frente a los resultados que se han presentado en la tabla y gráfico correspondiente, nuestros entrevistados manifiestan que, efectivamente conforme el ordenamiento jurídico, sí se garantiza la convivencia humana a nivel de la sociedad, existe seguridad jurídica en nuestra legislación, tanto para la inversión extranjera como para los habitantes de esta nación.

4.1.13 ¿Considera usted que a nivel de la norma existe relaciones de validez, subordinación y coordinación?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	167	90
b) No	13	7
c) Desconoce	6	3
TOTAL	186	100 %

INTERPRETACIÓN

Es evidente que el trabajo realizado sobre esta realidad, presenta en la interrogante que el 90 % de los consultados consideran que efectivamente en el espíritu de la norma se desprende relaciones de validez, subordinación y coordinación; en cambio el 7 % tuvieron otros puntos de vista que difieren de la mayoría y el 3 % expresaron desconocer.

Queda en claro que casi la totalidad de los encuestados, opinaron que a nivel de la norma existen relaciones de validez, subordinación y coordinación que los seres humanos debemos acatar, para llevar una vida ordenada y, por ende, existen buenas familias y para el Estado una buena sociedad.

4.1.14 ¿Existe coherencia en el ordenamiento jurídico del país?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Sí	164	88
b) No	17	9
c) Desconoce	5	3
TOTAL	186	100%

INTERPRETACIÓN

Se destaca que el 88 % de los interrogados, reconocieron que a nivel del ordenamiento jurídico en el país existe coherencia, lo cual es muy importante en el desenvolvimiento de la sociedad; en cambio el 9 % no estuvieron de acuerdo con los anteriores y el 3 % complementario que desconocían.

Ahora bien, los resultados nos muestran que efectivamente la mayoría de los entrevistados, manifiestan que, en principio, diríamos que sí existe coherencia en el ordenamiento jurídico en el país, pero también existen leyes contradictorias o que lamentablemente se encuentran en desuso y que deben ser derogadas.

4.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Hipótesis a:

H₀ : El nivel lícito del acto jurídico, no demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.

H₁ : El nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.

Es lícito en el acto jurídico	Existe normatividad que garantiza el acto jurídico			Total
	Si	No	Desconoce	
Sí	145	3	1	149
No	20	7	2	29
Desconoce	4	1	3	8
Total	169	11	6	186

1.- **Estadística de prueba:** El cálculo de la estadística de prueba se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, y las variables son cualitativas de tipo nominal lo que permite utilizar estadística de prueba, Ji cuadrado corregido por Yates en razón que más del 20 % de las celdas que contienen las frecuencias esperadas son menores a cinco, lo que obliga a combinar los datos para finalmente obtener una tabla 2x2.

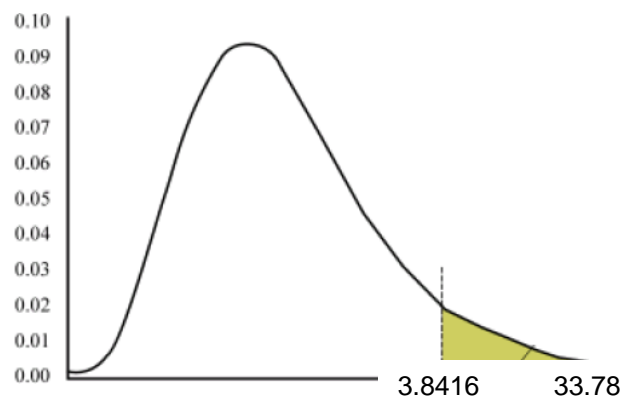
$$\chi^2 = \frac{(|a.d - b.c| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416.

2.- Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|145 * 13 - 4 * 24| - 186 / 2)^2 186}{(149)(37)(169)(17)} = 33.78$$

3.- Decisión estadística: Dado que $33.78 > 3.8416$, se rechaza **H_0** .



4.- Conclusión: El nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.

Hipótesis b:

H₀ : La formalidad establecida en el contrato de compraventa, no influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente.

H₁ : La formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente.

Existe formalidad en el contrato de compra-venta	Cumple la Constitución			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	155	3	1	159
No	8	9	4	21
Desconoce	4	1	1	6
Total	167	13	6	186

1.- Estadística de prueba: El cálculo de la estadística de prueba se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, y las variables son cualitativas de tipo nominal lo que permite utilizar estadística de prueba, Ji cuadrado corregido por Yates en razón que más del 20 % de las celdas que contienen las frecuencias esperadas son menores a cinco, lo que obliga a combinar

los datos para finalmente obtener una tabla 2x2

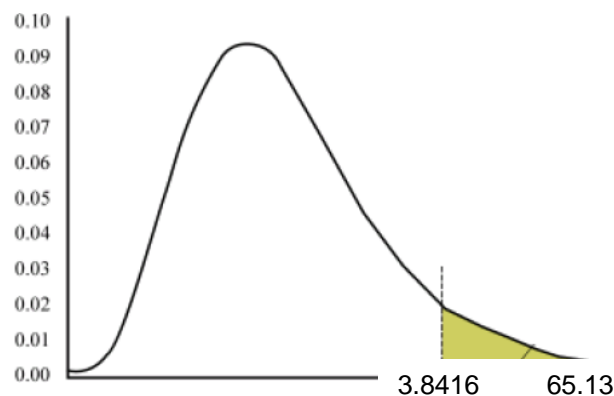
$$\chi^2 = \frac{(|a.d - b.c| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416.

2.- Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|155 * 15 - 4 * 12| - 186 / 2)^2 186}{(159)(27)(167)(19)} = 65.13$$

3.- Decisión estadística: Dado que $65.13 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



- 5.- Conclusión:** La formalidad establecida en el contrato de compra-venta, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente.

Hipótesis c:

- H₀** : La manifestación de voluntad entre las partes, no influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.
- H₁** : La manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.

Garantiza la manifestación de voluntad entre las partes	Existe consolidación de las leyes vigentes			Total
	Sí	No	Desconoce	
Sí	143	18	2	163
No	13	3	2	18
Desconoce	1	1	3	5
Total	157	22	7	186

- 1.- Estadística de prueba:** El cálculo de la estadística de prueba se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, y las variables son cualitativas de tipo nominal lo que permite utilizar estadística de prueba, Ji cuadrado corregido por Yates en razón que más del 20 % de las celdas que contienen las frecuencias esperadas son menores a cinco, lo que obliga a combinar los datos para finalmente obtener una tabla 2x2.

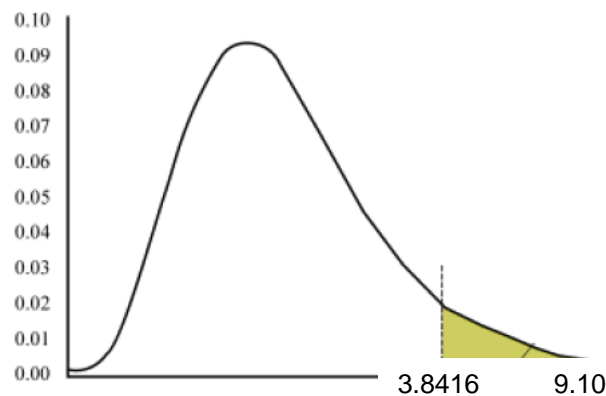
$$\chi^2 = \frac{(|a.d - b.c| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416.

2.- Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|143 * 9 - 20 * 14| - 186/2)^2 186}{(163)(23)(157)(29)} = 9.10$$

3.- Decisión estadística: Dado que $9.10 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5.- Conclusión: La manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.

Hipótesis d:

H₀ : La realización del acto jurídico acordado por las partes, no demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos.

H₁ : La realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos.

Realiza el acto jurídico acordado por las partes	Demuestra coherencia lógica con los hechos sociales económicos			Total
	Sí	No	Desconoce	
Sí	155	10	5	170
No	3	8	1	12
Desconoce	1	1	2	4
Total	159	19	8	186

1.- Estadística de prueba: El cálculo de la estadística de prueba se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, y las variables son cualitativas de tipo nominal lo que permite utilizar estadística de prueba, Ji cuadrado corregido por Yates en razón que más del 20 % de las celdas que contienen las frecuencias esperadas son menores a cinco, lo que obliga a combinar los datos para finalmente obtener una tabla 2x2.

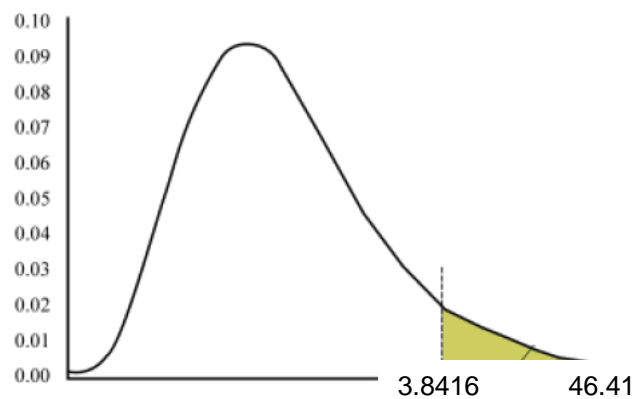
$$\chi^2 = \frac{(|a.d - b.c| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416.

2.- Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|155 * 12 - 15 * 4| - 186 / 2)^2 186}{(170)(16)(159)(27)} = 46.41$$

3.- Decisión estadística: Dado que $46.41 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5.- Conclusión: La realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos.

Hipótesis e:

- H₀** : La existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, no garantiza la convivencia humana en la sociedad.
- H₁** : La existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad.

Existe seguridad en el acto jurídico	Garantiza la convivencia humana en la sociedad			Total
	Sí	No	Desconoce	
Sí	161	5	3	169
No	3	7	1	11
Desconoce	1	2	3	6
Total	165	14	7	186

- 1.- Estadística de prueba:** El cálculo de la estadística de prueba se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, y las variables son cualitativas de tipo nominal lo que permite utilizar estadística de prueba, Ji cuadrado corregido por Yates en razón que más del 20 % de las celdas que contienen las frecuencias esperadas son menores a cinco, lo que obliga a combinar los datos para finalmente obtener una tabla 2x2.

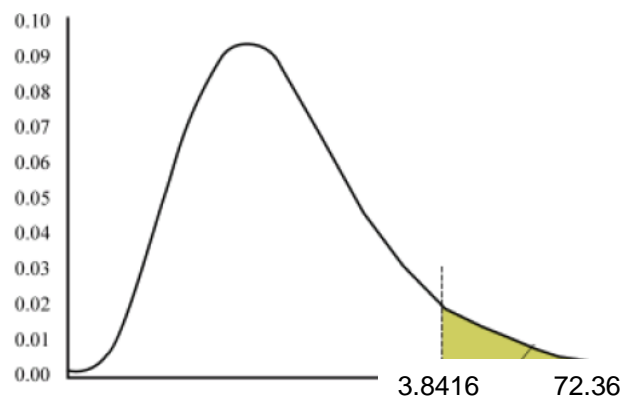
$$\chi^2 = \frac{(|a.d - b.c| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416.

2.- Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|161 * 13 - 8 * 4| - 186 / 2)^2 186}{(169)(17)(165)(21)} = 72.36$$

3.- Decisión estadística: Dado que $72.36 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5.- Conclusión: La existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad.

Hipótesis f:

- H₀** : La capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, no está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.
- H₁** : La capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.

Existe capacidad de las partes en el acto jurídico de la compra-venta	Existe en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación			Total
	Sí	No	Desconoce	
Sí	164	2	2	168
No	3	9	1	13
Desconoce	0	2	3	5
Total	167	13	6	186

- 1.- **Estadística de prueba:** El cálculo de la estadística de prueba se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, y las variables son cualitativas de tipo nominal lo que permite utilizar estadística de prueba, Ji cuadrado corregido por Yates en razón que más del 20 % de las celdas que contienen las frecuencias esperadas son menores a cinco, lo que obliga a combinar los datos para finalmente obtener una tabla 2x2.

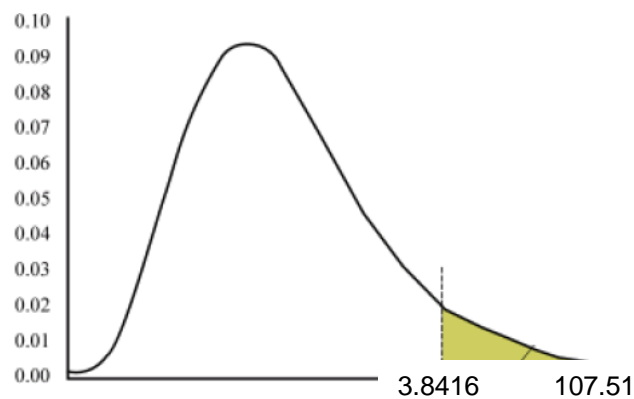
$$\chi^2 = \frac{(|a.d - b.c| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416.

2.- Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|164 * 15 - 4 * 3| - 186/2)^2 186}{(168)(18)(167)(19)} = 107.51$$

3.- Decisión estadística: Dado que $107.51 > 3.8416$, se rechaza **H_0** .



4.- Conclusión: La capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.

Hipótesis General:

H₀ : La compraventa de bien ajeno, no se encuentra garantizada y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano.

H₁ : La compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano.

Existe coherencia en la compra-venta de bien ajeno	Se garantiza y por ende es válida en el ordenamiento jurídico peruano			Total
	Sí	No	Desconoce	
Sí	151	3	1	155
No	10	13	1	24
Desconoce	3	1	3	7
Total	164	17	5	186

1.- Estadística de prueba: El cálculo de la estadística de prueba se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, y las variables son cualitativas de tipo nominal lo que permite utilizar estadística de prueba, Ji cuadrado corregido por Yates en razón que más del 20 % de las celdas que contienen las frecuencias esperadas son menores a cinco, lo que obliga a combinar los datos para finalmente obtener una tabla 2x2.

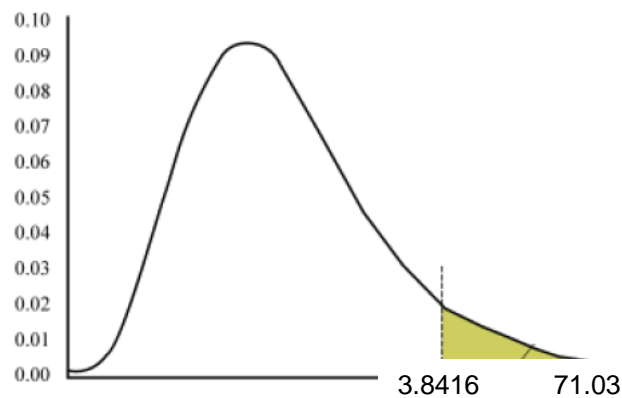
$$\chi^2 = \frac{(|a.d - b.c| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416.

2.- Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|151 * 18 - 4 * 13| - 186/2)^2 186}{(155)(31)(164)(22)} = 71.03$$

3.- Decisión estadística: Dado que $71.03 > 3.8416$, se rechaza **H_0** .



5.- Conclusión: La compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada y por ende es válida en el ordenamiento jurídico peruano.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- a. Los datos obtenidos permitieron establecer que el nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.
- b. El análisis de los datos permitió precisar que la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente.
- c. Se ha establecido a través de la contrastación de hipótesis, respectiva, que la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.
- d. El análisis de los datos permitió demostrar que la realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos.

- e. Se ha establecido que la existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad.
- f. Los datos permitieron establecer que la capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.
- g. En conclusión, se ha determinado que la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano.

5.2 RECOMENDACIONES

- a. Que a fin de evitar que el órgano jurisdiccional continúe ventilando problemas de esta índole, se debe educar en valores tanto en los colegios, así como en el hogar, para que se respete la propiedad ajena y no se estafe a terceros que desconocen el actuar doloso del vendedor y se vean involucrados en sendas acciones judiciales.
- b. Es importante que al realizar una compraventa de bienes inmuebles, que los compradores deban informarse bien sobre el verdadero propietario y verificar que el bien se encuentre saneado y no tenga problemas judiciales ni gravámenes, evitando así posteriores demandas judiciales.
- c. Se hace necesario que, con el fin de corroborar la seguridad jurídica, las municipalidades también deberían emitir una constancia reciente —conjuntamente con el auto avalúo de quien es el propietario—; toda vez que algunas veces las propiedades se encuentran ocupadas por otros propietarios, por tanto, esta información debe ser verificada en los Registros Públicos.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBADALEJO, M. (2010). *Derecho Civil*. Barcelona España: Bosch.
- ARIAS-SCHEREIBER, M. (2010). *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- BARCHI VELAOCHAGA, L. (Julio de 2015). La compraventa de bien ajeno es un supuesto particular de compraventa donde el vendedor adolece de falta de capacidad de disposición. (I. Pacífico, Ed.) *Actualidad Civil*(13).
- BOBBIO, N. (s.f.).
- BOBBIO, N. (1992). *Teoría general del derecho*. (J. G. R., Trad.) Bogotá-Colombia: Temis.
- BOLÁS ALFONSO, J. (1993). *La documentación pública como factor de certeza y protección de los derechos subjetivos en el tráfico mercantil*. Madrid: Civitas.
- BORDA, G. (2009). *Tratado de derecho civil: Contratos*. Buenos Aires, Argentina: Perrot.
- CAJAS BUSTAMANTE, W. (2012). *Código civil*. Lima, Perú: Rodhas.
- CASTILLO FREYRE, M. (2010a). *La venta del bien ajeno - 20 años después*. Lima: Caballero Bustamante.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (1985). *Exposición de motivos y comentarios. Compraventa. En: Código Civil. Exposición de motivos y comentarios. Parte III, tomo VI. (Vol. II)*. Lima: Studium.
- DE LA PUENTE, M. (2013). *EL CONTRATO PRIVADO*. Lima: Cusco.
- DORS, J. (2010). *Derecho privado romano*. Pamplona, España: Ediciones Universidad de Navarra.
- ENNECERUS Ludwing; THEODOR, Kipp y Martín, WOLFF. (2008). *TRATADO DE DERECHO CIVIL* (Vol. II). (B. 1994, Ed., & C. M. Infante, Trad.) Barcelona, España: Bosch.
- FARINA, J. (2009). *El pacto promisorio, precedido de un estudio sobre la rescisión y la resolución de los contratos*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L.
- GORDILLO MONTESINOS, R. H. (2008). *Derecho privado romano*. México: Porrúa.

- HART, H. (2009). *El concepto del derecho*. Buenos Aires, Argentina: Abeledo Perrot.
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, A. (2010). *Jurisprudencia procesal civil comentada*. Lima Perú: Gaceta Jurídica.
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, A. y PONCE, Ana María. (2010). *Jurisprudencia civil*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- <http://www.buenastareas.com/ensayos/Ordenamiento-Jur-Dico/69631771.html>. (17 de marzo de 2015). Obtenido de <http://www.buenastareas.com/ensayos/Ordenamiento-Jur-Dico/69631771.html>
- jurídico, O. (2012). Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/Ordenamiento_jur%C3%ADdico,2012
- KELSEN, H. (2009). *Teoría general del derecho y del estado*. México DF: Imprenta Universitaria.
- LOHMANN LUCA DE TENNA, J. G. (1994). *El negocio jurídico* (2da. ed.). Lima: Editora Jurídica Grijley.
- MAZEAUD, H. y. (2011). *LECCIONES DE DERECHO CIVIL FRANCÉS*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- MESSINEO, F. (2007). *CÓDIGO CIVIL COMENTADO*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- MESSINEO, F. (2007). *Doctrina general del contrato*. (S. S. R.O. Fontanarrosa, Trad.) Lima- Perú.: Ara Editores.
- MOSQUEIRA MEDINA, E. (1987). La venta de bien ajeno en el Código civil peruano. *Thémis, Revista de derecho de la PUCP*(8), 74-81. Recuperado el 2015
- MOSQUEIRA MEDINA, E. (1987). La venta de bien ajeno en el Código civil peruano. *PUCP Revista de Derecho. Segunda Época N.º 8*, 220.
- MOSTAJO MACHICADO, J. (2006). *Derecho administrativo y administración pública boliviana*. La Paz. Bolivia: Killa.
- PAZ-ARES, C. (Enero-Junio de 1985). Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. *Revista de derecho mercantil*(175-176), 13.
- QUIROGA LEÓN, A. (2009). *El rango normativo de las ordenanzas municipales*. Lima Perú: Revista de Derecho de la PUCP.

- QUISPE JUANILLO, Á. (mayo de 2003).
<http://www.monografias.com/trabajos41/ordenamiento-juridico/ordenamiento-juridico2.shtml>. Obtenido de
<http://www.monografias.com/trabajos41/ordenamiento-juridico/ordenamiento-juridico2.shtml>
- RAMÍREZ CRUZ, E. M. (2004). *Tratado de los derechos reales- Teoría general de los derechos reales- Bienes -Posesión* (Vol. I). Lima: Rodhas.
- REZZÓNICO, L. M. (2010). *ESTUDIO DE LOS CONTRATOS EN NUESTRO DERECHO CIVIL* (Vol. I). Buenos Aires, Argentina: Ediciones DePalma.
- ROMANO, S. (2008). *El ordenamiento jurídico*. Madrid España: Instituto de Estudios Políticos.
- SANTIAGO, N. C. (2010). *Notas de introducción al derecho: La ciencia del derecho y la interpretación jurídica / Carlos Santiago Nino, Volumen 4* (Vol. Cuarto). Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- SORIANO, R. (Octubre-Diciembre de 1987). La objeción de conciencia, significado, fundamentos jurídicos y positivación en el ordenamiento jurídico español. *Revista de estudios políticos*, 61-111.
- TANTALEÁN ODAR, R. M. (Julio de 2015). ¿Y si vendo lo que no es mío? *Actualidad Civil*, 54.
- TARELLO, G. (1974). *Diritto, enunciati, usi: studi di teoria e metateoria del diritto*. (G. Tarello, Trad.) Bologna Italia: Società Editrici Il Mulino.
- TORRES VÁSQUEZ, A. (1991). *Derecho civil, parte general: Introducción al derecho y título preliminar*. Lima Perú: Cultural Cusco.
- TORRES VÁSQUEZ, A. (2011). *Código civil* (Sétima ed.). Lima, Perú: Idemsa.
- TORRES VÁSQUEZ, A. (2012). *DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL*. Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley .I.R.L.
- ZAMORA Y VALENCIA, M. Á. (2012). *Contratos civiles*. México DF: Porrúa.

Metodológica:

- TAFFUR PORTILLA, Raul (1995). "La Tesis Universitaria". Ed. Mantaro, Lima – Perú.
- SÁNCHEZ CARLESSI, Hugo y REYES MEZA Carlos (1998) "Metodología y diseños en la investigación científica", Ed. Mantaro, Lima- Perú.

RAMOS NUÑEZ, Carlos (2002) “*Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*”. Ed. Gaceta Jurídica – Segunda Edición, Lima- Perú.

VENTO RODRÍGUEZ, Juan y ZANABRIA GARCÍA, Carlos “¿Cómo hacer un proyecto de Investigación Científica?” – Seminario de Tesis I. Lima – Perú.

RAMÍREZ ERAZO, Ramón (2010) *Proyecto de Investigación*. Fondo Editorial AMADP- Primera Edición, Lima- Perú.

Referencias hemerográficas

CASTILLO FREIRE, Mario (1997) La relación entre la venta de bien ajeno y el saneamiento por evicción. Revista del Magíster, en Derecho civil Vol. I. p. 111.

DIARIO OFICIAL “EL PERUANO” (1990) Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. 19 de noviembre de 1990, p. 16.

MOSQUEIRA MEDINA, Edgardo. (1987) La venta de bien ajeno en el código civil peruano. En: Themis, Revista de Derecho. Segunda Época, n.º 8, p. 76

Referencias electrónicas

<http://dike.pucp.edu.pe>

biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/371/15.pdf

www.eumed.net/rev/rejie/06/hfgc.pdf

www.pj.gob.pe/.../9.+Jueces+-+Reyler+Yulfo+Rodríguez+Chávez.pdf

rcientificas.uninorte.edu.co/index.php/derecho/article/download/.../1338

www.acaderc.org.ar/doctrina/.../bfuna-nueva-crisis-del-contrato/at.../file

www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/indercom/cont/22/.../dtr2.pdf

<http://vlex.com/vid/consumo-crisis-contratacion-clasica-50065602>

<http://www.latinlex.com/ar/contenidos/doctrinas/doctrina30.htm>

revistas.upb.edu.co/index.php/derecho/article/download/671/615

www.derecho.usmp.edu.pe/.../El_derecho_del_consumidor_y_sus_efect...

FERNÁNDEZ RENGIFO, F. (19 de Enero de 2010). http://freddyhernandezrengifo.blogspot.pe/2010/01/el-ordenamiento-juridico-peruano_839.html. Recuperado el 2 de Mayo de 2015, de http://freddyhernandezrengifo.blogspot.pe/2010/01/el-ordenamiento-juridico-peruano_839.html

ANEXOS

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO : LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO Y SU VALIDEZ EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO

AUTOR : SARA NOEMÍ BRAITHWAITE GADEA

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPOTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN MUESTRA Y MUESTREO	INSTRUMENTO
Problema Principal	Objetivo General	Hipótesis Principal					
¿De qué manera la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada y por ende es válida en el ordenamiento jurídico peruano?	Determinar si la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada y por ende es válida en el ordenamiento jurídico peruano.	La compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada y por ende es válida en el ordenamiento jurídico peruano.	Variable Independiente X. Compraventa de bien ajeno	x ₁ .- Nivel lícito del acto jurídico. x ₂ .- Nivel de formalidad establecida en el contrato de compraventa. x ₃ .- Garantiza manifestación de voluntad entre las partes.	Tipo Descriptivo Nivel Aplicativo	Población A nivel del Colegio de Abogados hábiles del CAL. Muestra 186 Abogados hábiles del CAL.	Para el estudio se utilizará la encuesta.
Problemas Secundarios	Objetivos Específicos	Hipótesis Específicas				Método y Diseño	

<p>a. ¿De qué manera el nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico?</p> <p>b. ¿De qué manera la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente?</p> <p>c. ¿En qué medida la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes?</p> <p>d. ¿De qué manera la realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos?</p>	<p>a. Establecer si el nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.</p> <p>b. Precisar si la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente.</p> <p>c. Establecer si la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.</p> <p>d. Demostrar si la realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos.</p>	<p>a. El nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.</p> <p>b. La formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente.</p> <p>c. La manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.</p> <p>d. La realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los</p>		<p>x₄- Realización del acto jurídico acordado por las partes.</p> <p>x₅- Existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa.</p> <p>x₆- Nivel de capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa.</p> <p>y₁- Existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico.</p> <p>y₂- Grado de cumplimiento de la Constitución Política</p>	<p>Ex posfacto o retrospectivo</p>	<p>Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico.</p>	
--	---	--	--	---	------------------------------------	--	--

<p>e. ¿En qué medida la existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad?</p> <p>f. ¿De qué manera la capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación?</p>	<p>e. Establecer si la existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad.</p> <p>f. Establecer si la capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.</p>	<p>hechos sociales económicos.</p> <p>e. La existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad.</p> <p>f. La capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.</p>	<p>Variable Dependiente</p> <p>Y.- Ordenamiento jurídico</p>	<p>y normatividad vigente.</p> <p>y3.- Grado de consolidación de las leyes vigentes.</p> <p>y4.- Grado de coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales o económicos.</p> <p>y5.- Garantiza la convivencia humana en la sociedad.</p> <p>y6.- Existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación.</p>			
--	--	---	--	---	--	--	--

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la Encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: «**LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO Y SU VALIDEZ EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO**», la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X). Esta técnica es totalmente anónima, se agradece su participación.

1.- ¿Es lícito en el acto jurídico de la compraventa de bien ajeno?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....

.....

.....

2.- ¿En su opinión existe formalidad en el contrato de compraventa?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

3.- ¿Cree que en el contrato en referencia se garantiza la manifestación de voluntad entre las partes?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

4.- ¿En su opinión en este contrato, se realiza el acto jurídico acordado por las partes?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

5.- ¿Existe seguridad en el acto jurídico de la compraventa?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

6.- ¿Aprecia Usted capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

7.- ¿En su opinión existe coherencia en la compraventa de bien ajeno?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

8.- ¿En su opinión la normatividad existente garantiza el acto jurídico?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....

.....

.....

9.- ¿En su opinión se cumple con la Constitución Política y normatividad vigente en el país?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....

.....

.....

10.- ¿En su opinión se ha consolidado las leyes vigentes respecto a la compraventa de bien ajeno?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

11.- ¿Aprecia usted coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales o económicos?

- a) Sí ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

12.- ¿Cree que el ordenamiento jurídico garantiza la convivencia humana a nivel de la sociedad?

- a) Sí ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

13.- ¿Considera usted que a nivel de la norma existe relaciones de validez,

subordinación y coordinación?

a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

.....
.....
.....

14.- ¿En su opinión existe coherencia en el ordenamiento jurídico en el país?

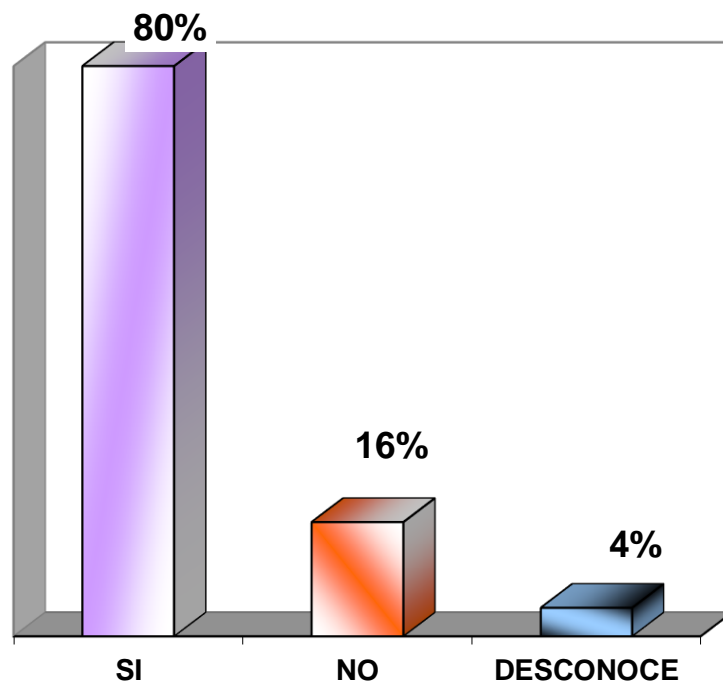
a) Sí ()

b) No ()

c) Desconoce ()

¿Por qué?

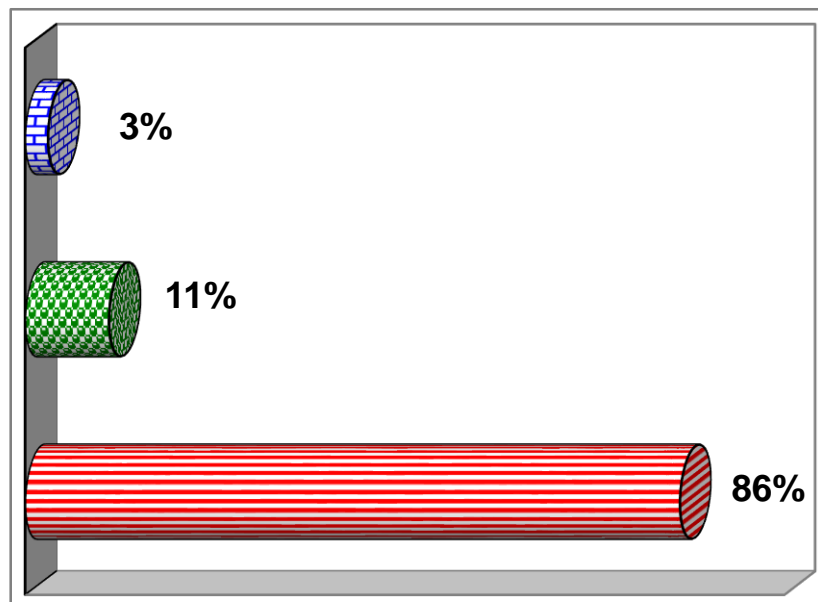
.....
.....
.....

Gráfico N.º 1**LÍCITO EL ACTO JURÍDICO DE COMPRAVENTA
DE BIEN AJENO**

Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º 2

EXISTE FORMALIDAD EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

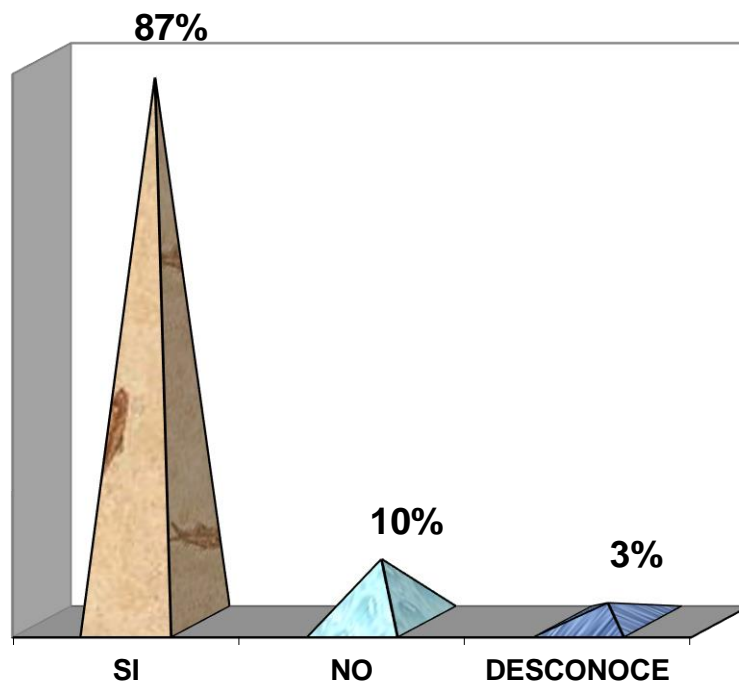


■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)

Gráfico N.º3

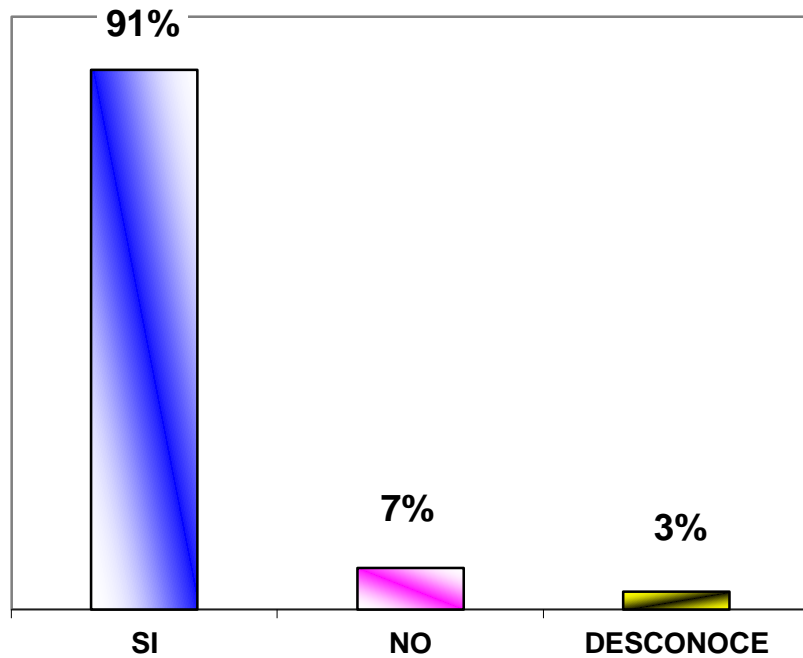
CONTRATO GARANTIZA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD ENTRE LAS PARTES



Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º 4

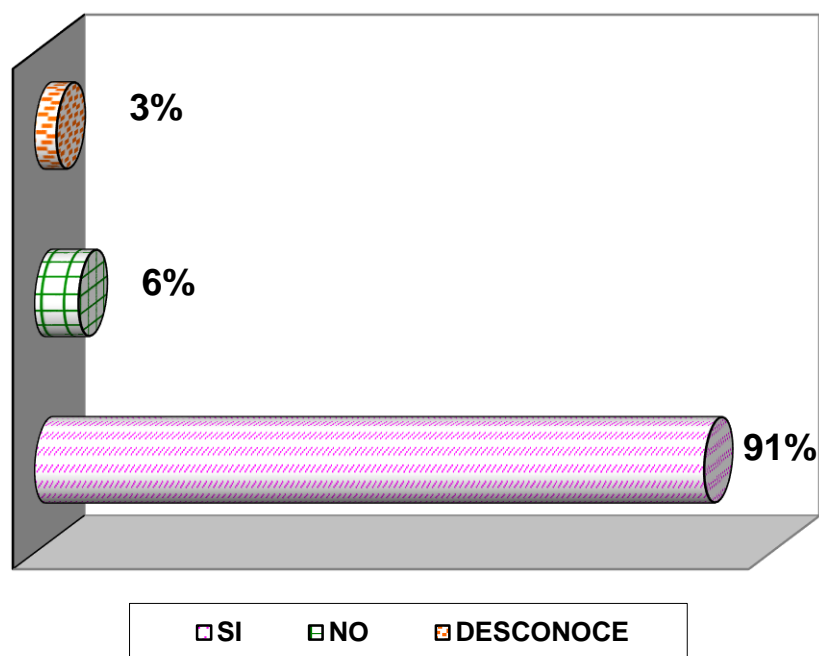
EN ESTE CONTRATO SE REALIZA EL ACTO JURÍDICO ACORDADO POR LAS PARTES



Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º 5

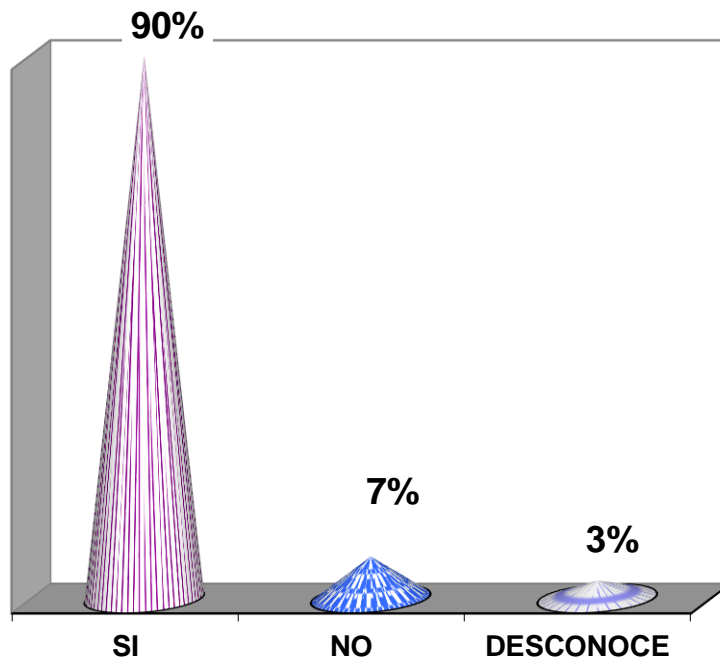
EXISTE SEGURIDAD EN EL ACTO JURÍDICO DE LA COMPRAVENTA



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)

Gráfico N.º 6

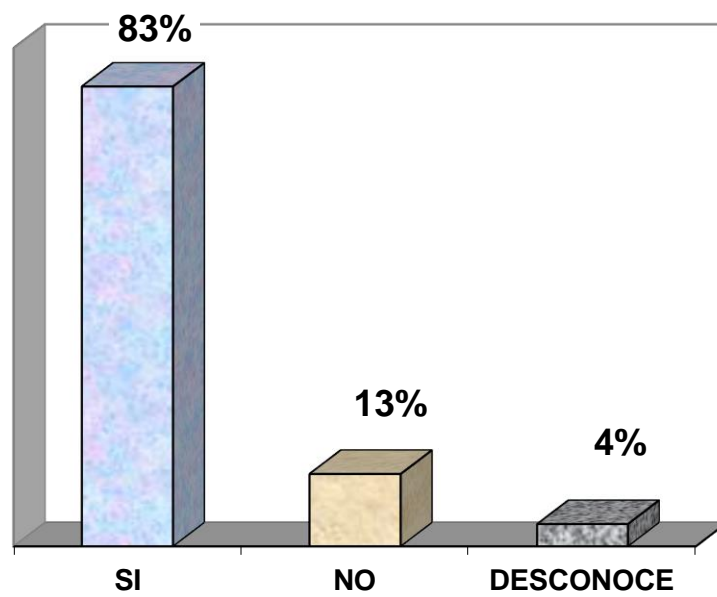
CAPACIDAD DE LAS PARTES EN EL ACTO JURÍDICO DE LA COMPRAVENTA



Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º 7

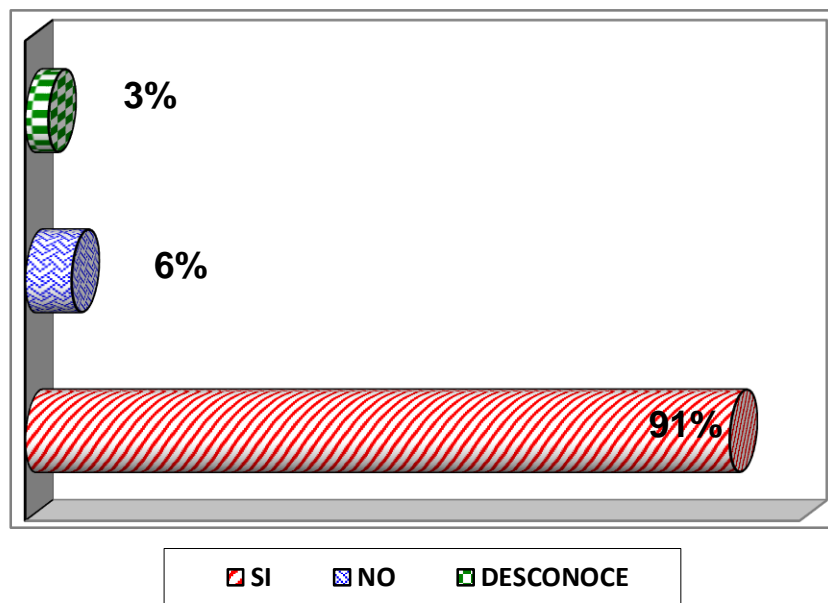
EXISTE COHERENCIA EN LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO



Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º8

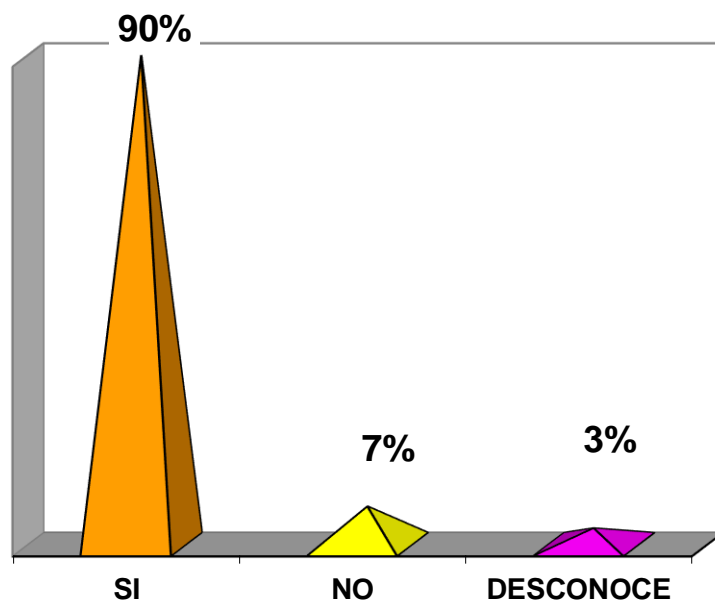
LA NORMATIVIDAD EXISTENTE GARANTIZA EL ACTO JURÍDICO



Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º 9

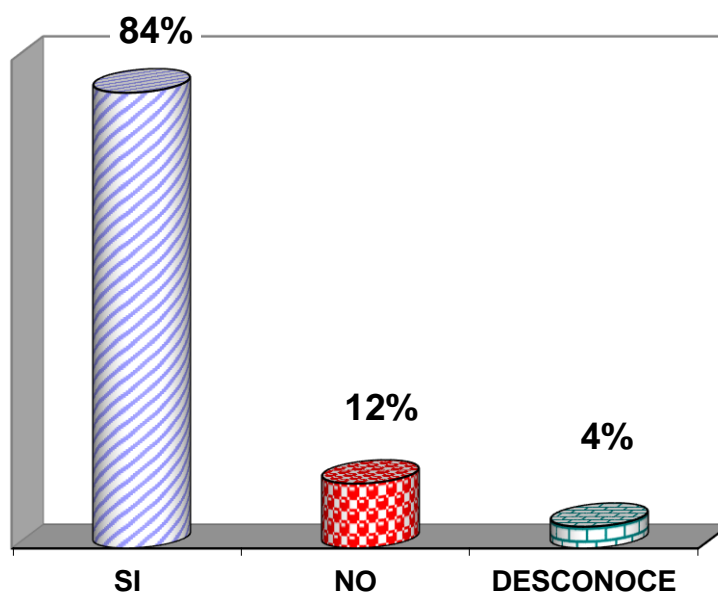
**SE CUMPLE CON CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y
NORMATIVIDAD VIGENTE EN EL PAÍS**



Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º 10

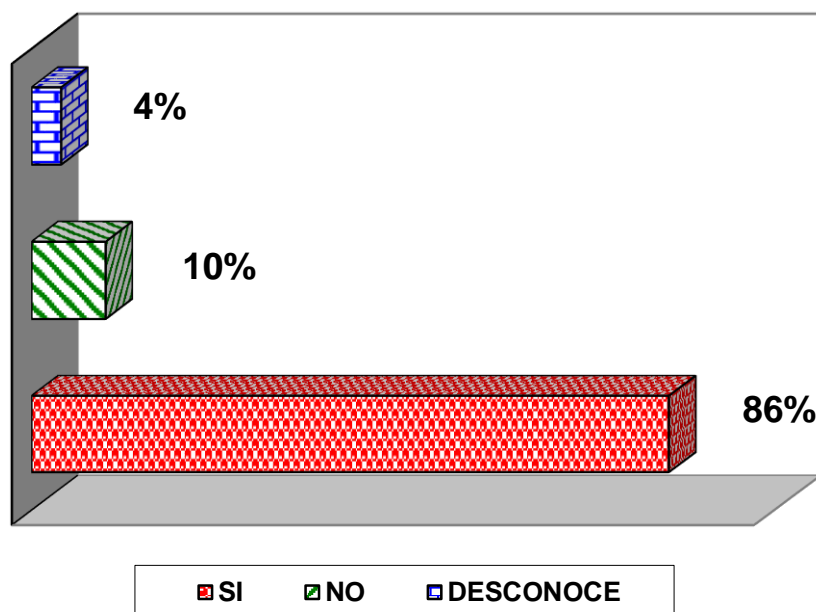
CONSOLIDADO LEYES VIGENTES RESPECTO A LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO



Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º 11

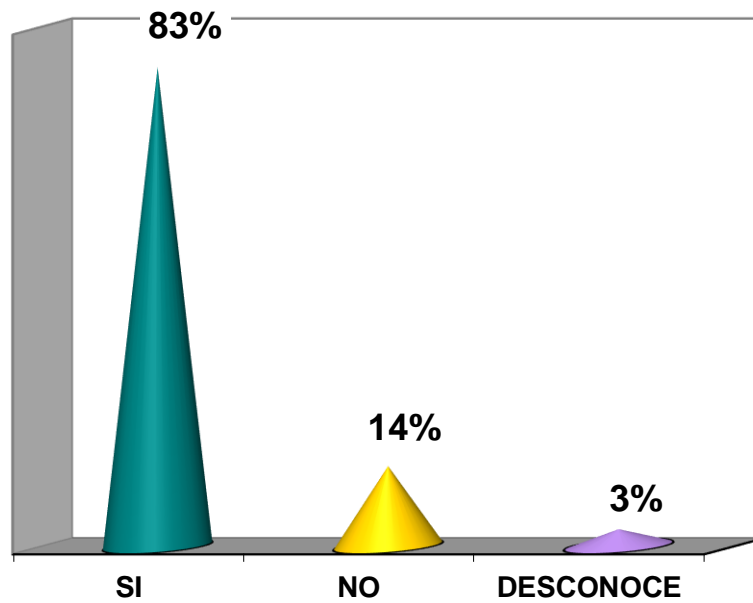
**COHERENCIA LÓGICA Y DE VALORES QUE
REGULAN HECHOS SOCIALES O ECONÓMICOS**



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)

Gráfico N.º 12

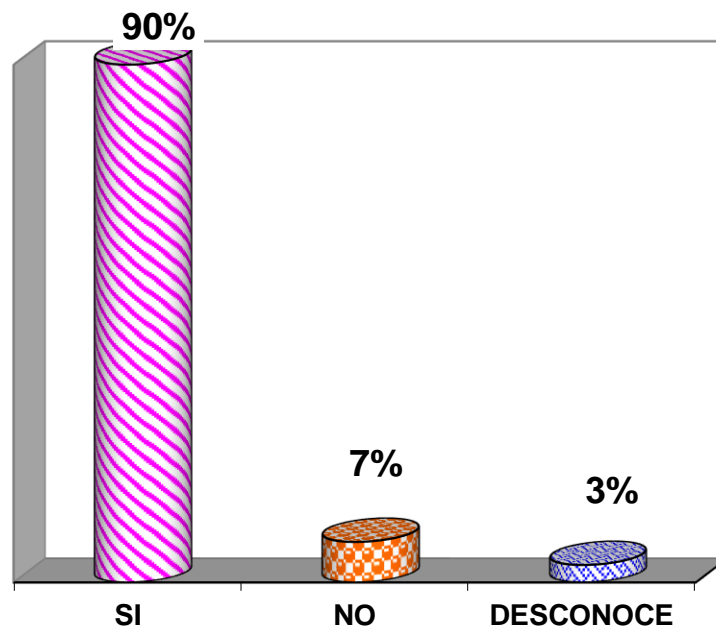
EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GARANTIZA LA CONVIVENCIA HUMANA A NIVEL DE LA SOCIEDAD



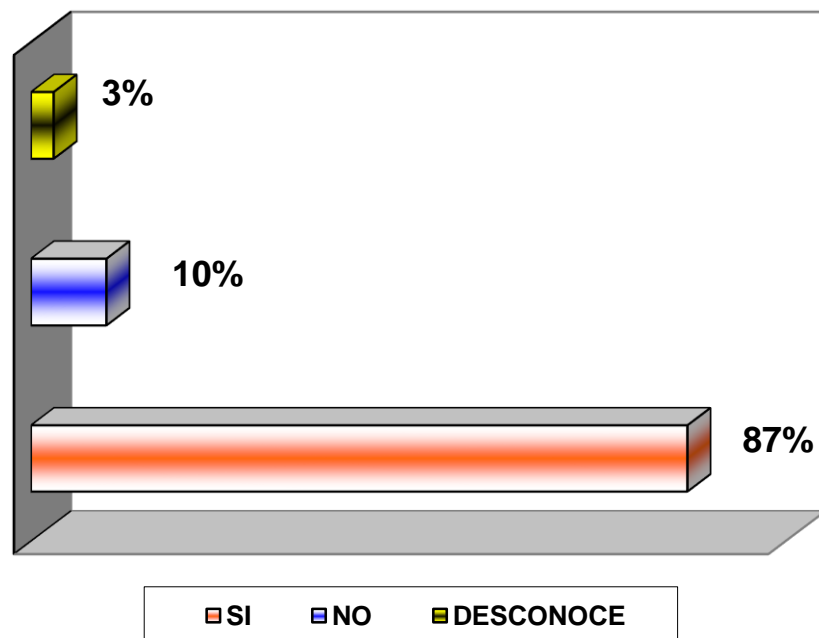
Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º 13

**EN NORMA EXISTE RELACIONES DE VALIDEZ,
SUBORDINACIÓN Y COORDINACIÓN**



Fuente: *Abogados hábiles del CAL. (Abril - Octubre 2015)*

Gráfico N.º 14**EXISTE COHERENCIA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO EN EL PAÍS**

Fuente: Encuesta a los gerentes de empresas industriales, servicios y comerciales de Lima Metropolitana. (Enero 2015)

