



ACADEMIA DE
LA MAGISTRATURA

REVISTA DE INVESTIGACIÓN DE LA ACADEMIA DE LA MAGISTRATURA

Vol. 3, n.º 4, enero-junio, 2021
Publicación semestral. Lima, Perú.
ISSN: 2707-4056 (en línea)
DOI: 10.58581/rev.amag.2021.v3n4.05



La disposición de bienes ajenos en la jurisprudencia civil

Sale of property from someone else in civil jurisprudence

René Cervantes López*

Corte Superior de Justicia de Arequipa
(Arequipa, Perú)
rcervantes@pj.gob.pe
<https://orcid.org/0000-0002-2786-4330>

Resumen: La disposición de bienes ajenos es un tema recurrente en los conflictos jurídicos del derecho civil, especialmente en cuanto se refiere al derecho de propiedad. El VIII Pleno Casatorio Civil emitido por la Corte Suprema de Justicia sobre la venta de un bien social por parte de un solo cónyuge sin la intervención del otro (Casación n.º 3006-2015 Junín, publicado en el *Diario Oficial El Peruano* del 20/09/2020) y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil llevado a cabo el 24 y 25 de noviembre del 2020, donde se abordó el tema de si la segunda compraventa en un acto de doble enajenación era un acto jurídico ¿nulo o válido?, demuestran que el tema de la disposición de bienes ajenos es un tema relevante social y jurídicamente. La pregunta es: ¿el derecho civil acepta la posibilidad de que alguien (quien no

* Juez superior Corte Superior de Justicia de Arequipa.

es el titular del bien) pueda transferir un predio que no es de su propiedad? De ser así, ello va contra toda lógica elemental, porque se entiende que solo puede transferir un derecho aquel que lo tiene y no otro. Cómo explicar a la sociedad que a pesar que el transferente no es el titular del predio, pueda finalmente «validarse» esa transferencia en «perjuicio» del verdadero titular. Visto así, es un sinsentido. Pero si para la sociedad el mensaje es rutilante, imaginemos que pensará el verdadero titular (el derecho al revés). Él pensará que, si no prestó su consentimiento, no puede haber posibilidad de que pierda su derecho. Si jurídicamente se llega a esa conclusión (de que el titular que no prestó su consentimiento pueda perder su derecho), habrá que darle una explicación sensata o una justificación suficiente de lo que ha sucedido. El presente trabajo trata sobre esta problemática, de la disposición de bienes por parte de quien no es el propietario y sus consecuencias, visto desde la jurisprudencia. Por tanto, en un primer momento se analizará la posibilidad jurídica de su celebración, incidiendo especialmente en saber qué dice el Código Civil (CC) al respecto, así como las posiciones que en la doctrina se han desarrollado, limitando este trabajo al tráfico inmobiliario dada la importancia económica de este tipo de bienes. Luego, se seleccionará casos (jurisprudencia de la máxima instancia), a fin de advertir cómo se presenta esta problemática en la realidad, utilizando el método analítico. Posteriormente, exhibiremos los resultados de esta problemática, sobre todo teniendo en cuenta cómo se han resuelto esos casos, asumiendo la existencia de tres protagonistas: el transferente-vendedor, el adquiriente-comprador y el titular del predio o denominado desde ya «verdadero propietario». Finalmente, se propondrá a modo de discusión nuestra perspectiva sobre la materia y las conclusiones respectivas.

Palabras clave: ajenidad, compraventa, validez, eficacia, derechos reales u obligacionales, ilicitud, tráfico inmobiliario, buena fe

Abstract: The sale of the property of others is a recurring topic in legal conflicts of civil law, especially as regards property rights. The “VIII Pleno Casatorio Civil” issued by the Supreme Court of Justice about sale of a social asset by a single spouse without the intervention of the other one (Casación N° 3006-2015 Junín, published by El Peruano on 20th september 2020) and the Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil held on November 24 and 25, 2020, where the Plenary of court, discussed about if the second sale in a double act alienation was a valid or null legal act, shows that the subject of the provision, of other people's property, it is a socially and legally relevant issue. The question is: Does civil law accept the possibility that someone (who is not the owner of the property) can transfer a property that is not their property? If so, this goes against all elementary logic, because it is understood that only the person who has it can transfer a right and not another. How to explain

to society that although the transferor is not the owner of the property, this transfer can finally be "validated" to the "detriment" of the true owner. Seen like this, it is nonsense. But if the message is brilliant for society, let's imagine that the real owner (the right backwards) will think; He will think that if he did not give his consent, there can be no possibility that he will lose his right. If legally that conclusion is reached (that the owner who did not give his consent may lose his right), a sensible explanation or sufficient justification must be given. This research deals with this problem, with the disposition of goods by a person who is not the owner and its consequences, as seen from the peruvian jurisprudence. At first, we will analyze its legal possibility, focusing especially on what the Civil Code tells us in this regard as well as the positions of the Doctrine, limiting our work to real estate traffic given the economic importance of this type of property. Then, cases (jurisprudence) will be selected in order to see how this problem is presented in reality, using an analytical method. Later, we will show the results of this problem, especially taking into account how these cases have been resolved, assuming the existence of three protagonists: The transferor-seller, the acquirer-buyer and the owner of the property or already called "true owner". Finally, our solution perspective and the respective conclusions will be proposed for discussion.

Key words: legal alienation, sale, validity, effectiveness, real or mandatory rights, illegality, real estate traffic, good faith

RECIBIDO: 2/05/2021
APROBADO: 26/06/2021

REVISADO: 26/05/2021
FINANCIAMIENTO: Autofinanciado

1. Introducción

1.1. Presentación del tema

La disposición de un bien ajeno en el tráfico inmobiliario es un tema que se acepta en el derecho civil o, por decir lo mismo, en el mundo jurídico contractual. En tal sentido, el operador jurídico (consciente o inconscientemente) acepta esta situación porque así está establecido en nuestro ordenamiento jurídico. Se dice, conscientemente, porque luego en el conflicto jurídico el operador solo pretende discutir por qué debe perder (o por qué debe aceptar perder) el titular de un predio su derecho. No discute (ni se asombra) que la ley establezca la pérdida del derecho sin el consentimiento del propietario. Luego, se dice inconscientemente, por qué muchas veces el operador jurídico no percibe en la discusión que la norma legal aplicable al caso, en realidad se trata de un supuesto pérdida del derecho sin consentimiento del titular. Ello se puede observar nítidamente cuando en la defensa se invoca, por ejemplo,

la aplicación del artículo 2014 del Código Civil para resolver el conflicto sin darse cuenta que, finalmente, se trata de un supuesto legal de disposición de un bien ajeno (adquisición *a non domino*). Lo descrito sucede cuando el oponente del derecho alega haber actuado de buena fe y prevalece frente al propietario inscrito, sin entender —o mejor dicho ser consciente— que dicha norma legal se trata en el fondo de un supuesto que regula finalmente la «disposición de un bien ajeno», esta vez por disposición legal y por tanto sin contar con el consentimiento del propietario.

Aquí, en el mundo de los abogados, no es mayormente discutible esa situación porque el derecho tiene la virtud muchas veces de «torcer» la realidad (como una presunción legal que sintetiza una realidad a una ficción legal) por diferentes razones o de justificar un hecho jurídico porque conviene socialmente su establecimiento o aceptación. Sin embargo, ello no es necesariamente así entendido por el ciudadano común o de a pie. Si para la sociedad el que primero hizo el contrato (y así que lo acredite) es el que debe ganar, luego no entiende cómo ha podido perder el derecho si fue el primer adquirente. En otras palabras, si el adquirente demuestra que fue el primero que hizo el contrato de compraventa y que, asimismo, fue el primero en pagar el precio, luego no comprende cómo un segundo comprador puede hacer prevalecer su derecho sobre el primer adquirente si el que le vendió ya no tenía ningún derecho que transferir por haberlo vendido al primero que adquirió. Así se pregunta: ¿qué derecho transmitió?, o cuando el vendedor me transfiere la propiedad (o una parte de ella), y luego aparece el «verdadero propietario» rechazando esa compra venta alegando que se hizo sin su intervención; pero se pregunta: ¿por qué el sistema legal podría permitir que yo pueda perder mi derecho sin que haya prestado mi consentimiento?

El tema es relevante porque puede llegar a configurar un ilícito penal; sino veamos, el artículo 197 inciso 4) del Código Penal, tipifica como delito de defraudación el supuesto de la venta de bienes ajenos como si fueran propios.

Pero, realmente, ¿existe esa posibilidad jurídica de que pueda vender un bien ajeno de forma legal o sin cometer ilícito alguno?; de ser así, ¿qué consecuencias jurídicas trae ello?; y, principalmente, cómo ha venido interpretando y resolviendo la Corte Suprema este tipo de casos.

Estos son los extremos que trataremos de analizar en el presente trabajo, el mismo que por razones de espacio no va a ser exhaustivo, pero sí lo suficiente como para que se presente un panorama general del problema.

1 La «adquisición a non domino» puede entenderse como la adquisición efectuada de una persona que no es el titular de la cosa o del derecho y que por tanto no podía transmitir nada, pero pese a ello se produce la transferencia; normalmente en este tipo de casos se exige del adquirente que haya actuado de buena fe y que su adquisición sea a título oneroso.

1.2. Problema de la investigación

La venta de bien ajeno es una modalidad contractual del derecho civil cuya característica fundamental es la celebración y ejecución de una prestación en donde no interviene el propietario o titular del bien, pero cuyo objeto del contrato se refiere a bienes que pertenecen a este y no a los celebrantes. Cuando el contrato de compra-venta de un bien inmueble, es celebrado por quien no es propietario del bien objeto de venta, se presenta cuestionamientos sobre su posibilidad jurídica y sobre todo los referidos a los efectos o consecuencias que se pueden presentar en relación a este tipo de contratos, especialmente en cuanto tienen que ver con el titular del predio que no intervino en el acto jurídico. En consecuencia, el hecho concreto materia de este trabajo, será determinar cómo ha venido resolviendo la Corte Suprema los casos de disposición de bienes ajenos, tanto desde el punto de vista del vendedor, como del comprador y del propietario, tratando de definir si la «falta de intervención del verdadero propietario» ha sido asumida como un supuesto de nulidad o de ineficacia.

El objetivo del presente estudio es evidenciar la falta de coherencia jurídica en la interpretación y aplicación de la teoría jurídica referida a la disposición de bienes ajenos; además de proponer, en base al análisis de casaciones, la forma de interpretación que se considera que se ajusta a las demás instituciones del derecho civil.

1.3. Marco teórico: el estado de la cuestión

1.3.1. Definición del contrato de compraventa de bien ajeno

Nuestro primer acercamiento al tema propuesto, lo encontramos en lo previsto en el artículo 1409 inciso 2) del Código Civil del 84, cuando señala en materia obligacional, que la prestación —objeto del contrato—, puede tener lugar sobre bienes ajenos; y, en lo dispuesto en el artículo 1539, que regula que el comprador —que no hubiese sabido que el bien materia de venta era ajeno o que su vendedor no adquiriera el bien antes de notificarse con la demanda—, le queda la opción de que pueda petitionar la rescisión del contrato. De otro lado, existe concordancia en doctrina, que los supuestos legales regulados en los artículos 1537 al 1541, se refieren al tema de la venta o promesa de venta de bienes que corresponde a otro titular. Sin embargo, atendiendo el objeto del presente trabajo, solo vamos a analizar lo referido a la disposición de bienes ajenos conforme lo previsto en el artículo 1539 antes acotado.

El citado numeral habla sobre la posibilidad jurídica de la venta de bienes que no pertenecen al transferente; empero, cabe preguntarse ahora, ¿qué se debe entender por la venta de un bien efectuada por una persona que no es la titular del bien?

Para De la Puente y Lavalle (1991), **ajeno** es lo que pertenece a otro y, por tanto, en principio existe la obligación de respetar esa pertenencia ajena; en esa línea, concluye que bien ajeno sería el bien que no forma parte del patrimonio de una persona. Afirma el connotado jurista, que no es posible jurídicamente obligar a alguien si no se está legitimado para ello, por lo que, en el contrato sobre bien ajeno, el transferente tiene que obligarse como si el bien fuera propio. Nótese en este punto, que el «carácter obligacional» del contrato de compraventa es lo que permitiría que sea posible la venta de un bien ajeno. Tal como se observa, para el citado autor, en la venta de un bien ajeno, el vendedor debe obligarse a nombre propio en la transferencia de la propiedad del bien, y luego para cumplir la obligación pactada, tendría que adquirir el bien y así poder transferirlo al adquirente. Por tanto, no hay venta de lo ajeno, cuando el transferente da a conocer que no es el titular del bien, y a pesar de ello, asume la obligación de transferir la propiedad del bien al comprador.

Luego, Castillo (2002) comentando el artículo 1539 del Código Sustantivo, señala que el único elemento distintivo del contrato de compraventa de bien ajeno se presenta en el hecho de que el bien materia de venta no le pertenezca —al momento de la celebración del contrato— al vendedor o transferente. Para este autor, la venta de bien ajeno, en sentido estricto, trata del caso de un vendedor que otorga en compraventa un bien, respecto del cual, no es su propietario o titular y que existe un comprador, como cualquier comprador en la venta de un bien cuya titularidad si le pertenece al transferente, que como consecuencia del contrato, ha nacido la obligación para el vendedor de cumplir con la transferencia de la propiedad del bien al adquirente y por parte de este de cumplir con el pago del precio.

De lo señalado por ambos autores, se extrae que hay dos elementos básicos que podemos destacar para la configuración del contrato de compraventa de un bien ajeno: el requisito de la *ajenidad* sobre el objeto materia del contrato y el carácter *obligacional* que se tiene respecto de esta modalidad contractual. En cuanto a si es necesario que el comprador conozca (o desconozca) que el bien es ajeno, ello no forma parte de la estructura de este contrato.

Sobre la **ajenidad** no hay mayor problema de entendimiento, por cuanto se comprende fácilmente que lo ajeno es lo que no me pertenece o respecto de lo cual no soy el titular. Ello es una característica esencial de este tipo de contrato.

En cuanto al carácter **obligacional** de este contrato, existe en doctrina un debate jurídico sobre los efectos jurídicos que genera la celebración de un contrato en general, esto es, si con la celebración del contrato se produce solo efectos obligacionales o también se puede producir efectos reales.

Una postura entiende que, una vez celebrado el contrato, lo que queda tan solo son las obligaciones asumidas por cada una de las partes celebrantes del contrato; mientras que otra postura señala —interpretando el artículo 949—, que la celebración del contrato de compraventa tiene también efectos reales. Para un sector de la doctrina los contratos contienen obligaciones y, por tanto, solo originan efectos obligacionales; mientras otro sector asume la posición de que los contratos pueden tener también efectos reales. Esta distinción (entre contratos con efectos obligacionales o con efectos reales) es clave para entender los conflictos que derivan de la disposición de bienes ajenos, por cuanto la venta de bien ajeno solo puede aceptarse si se entiende que el contrato de bienes ajenos solo tiene efectos obligacionales.

Finalmente, en cuanto si el conocimiento (o desconocimiento) por parte del adquirente de que el bien que se le transfiere no sea de su titular, constituya un requisito para la configuración de este contrato, Ninamancco (2015) sostiene que no es necesario que el adquirente sepa o no que el bien materia de venta sea ajeno, por cuanto la regulación prevista en la normatividad civil, no lo exige así; según este autor, de la propia interpretación del artículo 1539, se puede extraer que este aspecto subjetivo no sería necesario para poder establecer que nos encontramos frente a un contrato de compraventa de un bien ajeno (p. 95).

1.4. Sobre la validez del contrato de compraventa de bien ajeno

El artículo 1529 del Código Civil, define el contrato de compraventa, señalando que por este el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien al comprador y este a pagar el precio como contraprestación. Por ello, se dice —en sentido estricto- que, por el contrato de compraventa, el vendedor no «vende» (entiéndase transfiere) la propiedad del bien al comprador, sino que tan solo asume la «obligación de transferir la propiedad» del bien. ¿Es lo mismo obligarse a vender que vender (o transferir la propiedad)? Para el derecho contractual no es lo mismo. Una cosa es que yo me obligue a transferir la propiedad (asunción de un derecho obligacional), otra distinta que efectivamente con la venta se produzca la transferencia de la propiedad (transferencia de un derecho real). Todo dependerá del sistema de transferencia de propiedad inmueble que un país haya asumido.

Así, Fernández (1992), comentando sobre los efectos jurídicos de la transferencia de la propiedad inmobiliaria, señala que el *título* no basta para transferir el dominio, sino que este se hace efectivo con el cumplimiento del modo, el cual se verifica en base a tres sistemas claramente diferenciados: el consensual, el real y el registral. El **Sistema Consensual** denominado «espiritualista» y derivado del derecho francés, distingue dos momentos: el del título y el del modo, y que en la celebración del contrato coincidirían

ambos momentos. Así, al celebrarse el contrato, se perfecciona el título, esto es, el contrato como documento; y, además, se produce la transferencia de la propiedad, o sea el efecto real del contrato, pero derivado de la sola voluntad de los contratantes. Según este autor, la propia ley (específicamente el artículo 949), hace que se produzca en un mismo momento el perfeccionamiento del título (en su acepción de documento) que sería el contrato con el cumplimiento del modo (que es la señal que se produjo la transferencia de la propiedad) que sería la cesión (siempre que no exista disposición legal o pacto en contrario). El Código Civil del 84, en materia de transferencia inmobiliaria, adopta este sistema consensual.

Si se distingue que el objeto de un contrato de compraventa son las obligaciones contenidas en ella; entonces, puedo afirmar que el contrato de compraventa de bien ajeno es válido, porque si bien estoy vendiendo un bien que no es mío como si fuera mío, dicha venta sería válida porque lo único que estoy haciendo es obligarme a vender y no estoy vendiendo efectivamente. Es decir, no estoy transfiriendo un derecho real. Pero, entonces, ¿qué obligaciones son las que estoy asumiendo?, la obligación principal es la de adquirir la titularidad del bien para hacer luego propietario al comprador.

Comentando la venta de cosa ajena en el derecho español (cuyo contrato de compraventa regula la obligación del vendedor de además entregar el bien), señala Díez y Gullón (2002) que el contrato de compraventa genera tan solo obligaciones, la del vendedor de entregar el bien, que puede resultar en ese momento de su propiedad o no, en cuyo caso tendría que luego adquirirla para poder cumplir con la obligación asumida.

En esa misma línea, el maestro De la Puente y Lavalle (1991) reafirma que el carácter obligacional de este tipo de contrato, y que es lo que posibilitaría la venta de una cosa ajena, para este autor el contrato solo obliga a transferir un derecho, pero sin transferirlo efectivamente; entonces, que el objeto de las obligaciones puedan tener lugar respecto de bienes ajenos, se hallaría plenamente justificada bajo esta teoría.

En consecuencia, será válido este contrato, cuando el vendedor asume como propia la obligación de transferir la propiedad de un bien ajeno o que no pertenece al obligado, sin que exista la transferencia de un derecho real.

Forno (1993) distingue la «obligación de transferir» de la «obligación de enajenar», solo esta última tendría efectos reales porque esa sola obligación habría transformado al comprador en propietario del bien. Sin embargo, precisa que para que sean válidos los contratos de venta de bien ajeno, la venta en esta modalidad contractual no tiene que tener efectos reales.

Asimismo, comentando sobre los efectos jurídicos de este tipo de contrato, señala que el efecto traslativo del derecho no se realiza en el momento de la celebración del contrato, sino que es reenviado a un segundo momento que está representado por la adquisición de la propiedad de la cosa por parte del enajenante. Este contrato es, desde un inicio, un contrato obligatorio; es decir, que tiene efectos meramente obligatorios (Ferri, 2004, p. 283).

Deotrolado, en el IX Pleno Casatorio Civil, Casación n.º 4442-2015-Moquegua (2017), la Corte Suprema ha reconocido que el contrato de compraventa puede tener efectos obligacionales y reales.

Finalmente, en cuanto a la validez del contrato de compraventa sobre bienes ajenos, en el VIII Pleno Casatorio Civil (Casación n.º 3006-2015-Junin, Diario Oficial El Peruano del 20/09/2020), se ha señalado que en el caso de disposición (venta) de bienes de la sociedad conyugal pero celebrado por uno solo de los cónyuges sin la intervención del otro, nos encontramos frente a la celebración de un acto jurídico nulo, en el que se habría afectado una norma imperativa del ordenamiento jurídico civil, como sería el artículo 315 que regula la intervención necesaria de ambos cónyuges en la disposición de un bien de la sociedad de gananciales. Si bien esta suprema instancia, reconoce que la sociedad conyugal constituiría un patrimonio autónomo y por tanto los bienes que integran esta, no pertenecerían a ninguno de los cónyuges (de allí que se trate de la disposición de un bien ajeno); sin embargo, llama la atención de que a pesar que nos encontramos frente a un caso de disposición de un bien sin el consentimiento de su titular (que sería la sociedad conyugal), no se llega a afirmar que nos encontramos frente a un supuesto de venta de bien ajeno. Para el alto tribunal, la celebración de este tipo de contrato (la venta de un bien social por uno solo de los cónyuges) se trata de un acto jurídico nulo por afectación de una norma imperativa de orden público, dejando de lado el supuesto de se trate de un caso de disposición de un bien ajeno. Siendo ello así, este criterio jurídico aplicado al supuesto de hecho que fue materia del pleno (disposición de bienes sociales por parte de un solo cónyuge), resulta ser uno particular en el que ha primado la valoración de un interés público (el interés familiar) por sobre un interés privado (la falta de legitimación del transferente).

De la misma manera, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, llevado a cabo el 24 y 25 de noviembre del 2020, se abordó el tema de los efectos jurídicos de la doble venta, es decir, si en el caso de doble enajenación de un inmueble efectuado por el mismo titular, pero a diferentes compradores, si la segunda compraventa será un acto jurídico ¿nulo o válido? De lo debatido en el citado pleno, se acordó por mayoría, que el segundo

contrato de compraventa devendría en un acto jurídico nulo, sea por tener un fin ilícito, por tratarse de un objeto jurídicamente imposible o por ser contrario al orden público o a las buenas costumbres. De los fundamentos expuestos para la postura ganadora, se consideró que el caso de la doble venta de un mismo bien inmueble, se trataría de un supuesto de venta de bien ajeno, pero cuya consecuencia no sería la declaración de su ineficacia, sino de la nulidad del acto jurídico celebrado. El pleno valoró que con la primera venta ya se habría producido la transferencia real del bien, por lo que en la segunda venta el vendedor nada podía ya transferir. Atendiendo lo señalado hasta aquí, se puede advertir que el Pleno Jurisdiccional confundió la categoría jurídica de la venta de bienes ajenos con la causa subjetiva de la finalidad ilícita que podrían tener los intervinientes del contrato al celebrar este. El contrato de venta de bien ajeno, como se ha expuesto, es un contrato jurídicamente posible por cuanto el artículo 1539 regula la posibilidad de su celebración; tampoco podría afectar el orden público al tratarse de intereses de orden particular o privado. En cuanto a la existencia de una finalidad ilícita de este tipo de contrato, se revisará posteriormente.

1.5. Sobre la eficacia del contrato de compraventa de bien ajeno

Se han presentado las posiciones doctrinarias sobre la validez del contrato de compra-venta de bien ajeno; ahora corresponde verificar cuáles son las posturas teóricas sobre la eficacia de este tipo de contrato.

Los elementos que distinguen o caracterizan a esta modalidad contractual, como se mencionó, son la ajenidad y el carácter obligacional del contrato. Sin embargo, cuando hablamos de la eficacia del acto jurídico surge otro elemento importante que debe ser materia de análisis: la falta de consentimiento del verdadero propietario.

Hasta aquí el concepto de venta de bien ajeno se presenta en un escenario en el que intervienen vendedor y comprador y cuya relación jurídica surgida entre ambas partes se ha calificado como válida. Sin embargo, ahora se va a agregar un personaje más a esta trama contractual, el **propietario del bien ajeno**, quien, si bien no participó en el contrato de compraventa celebrado, pero, al ser el titular del predio objeto de venta, debe analizarse si los efectos jurídicos del contrato celebrado le pueden alcanzar.

Se empezará por ver, en primer término, la eficacia del contrato celebrado entre el vendedor y el comprador. Para el **vendedor**, el cumplimiento de la obligación asumida (obligación de transferir la propiedad) le da legitimidad para exigir el cumplimiento de pago por parte del comprador o de ser el caso que pueda pedir la resolución del mismo en caso de incumplimiento, más el pago de daños y perjuicios correspondientes. En el caso del **comprador**, el

cumplimiento del pago del precio lo legitima para pedir el cumplimiento de la obligación asumida por el vendedor o de ser el caso la resolución del contrato más un pago indemnizatorio si se ha ocasionado daños. Sin embargo, en el supuesto de que el comprador no haya tenido conocimiento que el bien materia de venta era ajeno (es decir, que el vendedor no era el propietario o que le fue ocultado tal hecho por el vendedor), en ese caso, quedará la opción de solicitar la rescisión del contrato conforme lo establecido por el artículo 1539 del Código Civil.

Sin embargo, el problema de mayor relevancia ahora, surge en el caso del **propietario del bien materia de venta**, que no intervino en el contrato ni fue consultado sobre la compraventa. Respecto al propietario, de la lectura del artículo 1539, se verifica que no se estableció ningún efecto jurídico para el titular del predio, coincidiendo con la posición doctrinaria que el contrato es un mero instrumento generador de obligaciones. Según esta concepción, la celebración del contrato no debe afectar en nada el patrimonio del propietario, en vista que el vendedor en este tipo de contrato no transfiere propiedad si no que tan solo se «obliga a transferir» el bien, que ya se ha dicho no es lo mismo. Sin perjuicio de ello, debe tenerse en cuenta que nuestro Código Civil recoge en el artículo 949 la teoría de que la sola «obligación de enajenar» transfiere la propiedad del bien.

Aquí es pertinente preguntarse: ¿la falta de intervención del propietario en el contrato, determina la nulidad del contrato? La respuesta a esta interrogante es controvertida. Una posición doctrinaria y jurisprudencial piensa que sí. Es decir, que la falta de consentimiento del verdadero propietario genera la nulidad del acto jurídico porque se afectaría la estructura del acto jurídico. No obstante, otra posición doctrinaria señala que este hecho influye solo en la eficacia de la disposición, es decir, en los efectos del contrato (Zúñiga, 2002).

En el derecho comparado, se acepta pacíficamente que el contrato de compraventa de bien ajeno celebrado sin la intervención del propietario es un contrato válido, así se especifica también en los sistemas jurídicos tales como el español, italiano, alemán, chileno y argentino. La «patología» de la falta de intervención del propietario en este tipo de casos es sancionada con la ineficacia del acto jurídico.

En el caso peruano, se ha dado un profuso debate sobre el tema, especialmente para el caso de la disposición de bienes sociales por parte de un solo cónyuge sin la intervención o autorización del otro. Un sector de la doctrina ha considerado que la falta de intervención del cónyuge en la venta de un bien social, constituye un supuesto de nulidad; mientras que otro sector considera que nos encontramos frente a un supuesto de ineficacia.

En el comentado VIII Pleno Casatorio Civil (2020), se ha señalado como precedente vinculante que la disposición de un bien social por parte de uno solo de los cónyuges, sin la intervención del otro, se trataría de un acto jurídico nulo por contrariar una norma imperativa de orden público, que sería el artículo 315 del Código Sustantivo, con lo que se incurre en causal de nulidad prevista en el inciso 8 del artículo 219 concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado código.

Hay que advertir, que esta posición del pleno casatorio, no recogió la tesis mayoritaria de los *amicus curiae* que planteaban que la disposición de un bien social por uno solo de los cónyuges se trataría de un caso de ineficacia por falta de legitimación. La legitimación contractual, para Morales (2006), se trata de la competencia que deben tener las partes contratantes para poder disponer o transferir las posiciones jurídicas o situaciones jurídicas subjetivas respecto de las cuales son titulares; por tanto, en el caso de que no exista esta legitimación para contratar, la consecuencia será la ineficacia del acto jurídico celebrado y no de su invalidez.

Respecto al tema que fue materia del citado pleno casatorio, el autor sostiene que si un cónyuge dispone de un bien social sin intervención del otro cónyuge, dicha venta será válida si se cumple con los demás requisitos de validez del acto jurídico, pero lo que habrá será un problema de ausencia de legitimación, lo que afecta en realidad los efectos jurídicos del contrato; en ese caso, la sociedad de gananciales por constituir un patrimonio autónomo al amparo de lo previsto en el artículo 65 del Código Procesal Civil, es la única que tiene la legitimidad para celebrar el contrato (Morales, 2006). Concluye, por lo tanto, que para el supuesto legal previsto en primer párrafo del artículo 315, resulta aplicable las disposiciones legales de la compraventa de bien ajeno previstas en el ordenamiento civil.

1.6. Sobre la ilicitud de la venta de bien ajeno

Finalmente, dentro de este breve marco teórico, hemos incluido el tema de la «ilicitud» de la venta de bien ajeno. En este punto es bueno recordar que si bien la venta de bien ajeno es un contrato válido y con probabilidad de que pueda ser eficaz; sin embargo, se discute sobre la ilicitud de esta modalidad contractual en base a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 197 del Código Penal, que regula el delito de **estelionato**, y de cuyo texto literal podemos extraer que nos encontraríamos frente a una forma de defraudación que se presenta cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos.

La Sala Penal Transitoria de la Corte Suprema, en la Casación n.º 461-2016, ha desarrollado doctrina jurisprudencial sobre el delito de estelionato. Así

se ha precisado que el estelionato se trata de una forma de defraudación especial, en el que se emplea el fraude.

Ahora, se precisa que en la compraventa de un bien ajeno, es el vendedor (no propietario del bien) el sujeto activo del delito, pero cuya conducta reprochable es la de no poner en conocimiento del comprador la situación o posición en la que se encuentra en relación al bien y aprovechándose de ello, recibe un pago como consecuencia del engaño o error en el que hace incurrir a la víctima; mientras que el comprador, a quien se le ocultó la ajenidad del bien, es el sujeto que en principio sufre el perjuicio económico como consecuencia del engaño o ardid; finalmente, se advierte que podrá también ser considerado como sujeto pasivo pero a nivel mediato, el titular del predio que no intervino en la celebración de la compraventa, que también desconocía de la transacción realizada, pero a quien se le pretendía finalmente oponer un efecto real derivado de la compraventa realizada.

Aquí cabe destacar que, desde el punto de vista penal, lo que busca el estelionato (a diferencia si el caso se plantea en la vía civil), es sancionar el aprovechamiento del error en que se hace incurrir a la víctima, de su buena fe con la que actúa, por cuanto adquiere desconociendo que existe un verdadero titular del bien y, por el contrario, pensando que el titular del predio es el transferente.

Pues bien, De la Puente y Lavalle (1991), sobre este tema, explica dos situaciones a tener en cuenta. Primero, señala que el Código Civil de 1852 prohibió en el artículo 326 la venta de lo ajeno, razón por la que el Código Penal de 1924, tipificó la venta de un bien ajeno como delito, precisa el autor, que era lógico que se sancionara penalmente lo que estaba prohibido civilmente. Sin embargo, el Código Civil del 36 y luego el del 84, previó la posibilidad contractual de obligaciones sobre bienes ajenos, por lo que la venta de un bien ajeno, dejó de ser un acto ilícito. En segundo lugar, señala que si en la venta, el vendedor oculta al comprador que el bien es ajeno con el objeto de obtener un provecho económico ilícito en perjuicio de este último o de terceros, como sería el verdadero titular del predio, se incurriría en un delito de estafa.

Por su parte, Ninamancco (2015), sostiene que si la venta de bien ajeno es producto de un acto o acuerdo ilícito («tinglado») realizado con el objeto de perjudicar el derecho de propiedad del titular del predio, entonces el acto jurídico será nulo por la existencia de un fin ilícito sin perjuicio de las connotaciones penales que se deriven de tal hecho.

Tal como se observa la diferencia entre una venta lícita de bien ajeno de una ilícita, se encuentra en la intención con la que obran los sujetos al momento de celebrarse el contrato. Si la intención de las partes (vendedor y

comprador) es perjudicar el derecho del verdadero titular del predio, entonces la venta será nula y si la intención del vendedor es aprovecharse del error del comprador quien ignora la real titularidad del predio, el transferente incurrirá en un ilícito penal. Pero, si el vendedor solo asume —como consecuencia del contrato— la obligación de transferir la propiedad del bien, sin que tenga un efecto real mientras no adquiera la propiedad para que se produzca finalmente la transferencia, dicha conducta no será ilícita solo que no producirá efectos patrimoniales más allá de los daños que le pudieran serle exigible por el incumplimiento de la prestación asumida.

2. Materiales y métodos

Para el logro del objeto del presente trabajo, se tomarán en cuenta pronunciamientos emitidos por la Corte Suprema sobre la materia correspondiente. Esto permitirá determinar cómo viene resolviendo la más alta magistratura este tema de la disposición de bienes ajenos. El método a emplear será descriptivo y se enfocará en los siguientes temas: el concepto del contrato de compraventa de bien ajeno; la validez de este tipo de contrato; la eficacia del contrato en relación a los que participan del contrato y de terceros (vendedor, comprador y propietario); y, finalmente, sobre la ilicitud de dicha venta.

La metodología a emplear será el estudio de casos, para cuyo efecto hemos seleccionado casaciones que tienen que ver con la materia en controversia.

Tabla 1

Casación n.º 2283-2017 Tacna

<p>Sentencia seleccionada</p>	<p>Expediente: Casación n.º 2283-2017 Tacna Demandante: Manuel Chambilla Tarqui Demandado: Juan Crisóstomo Chávez Machaca y otros Materia: Nulidad de acto jurídico Sentencia: Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema Fecha: 12/04/2019</p>
<p>Hechos del caso (sinopsis)</p>	<p>Caso de doble venta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Juan Crisóstomo Chávez Machaca transfiere en venta el predio a favor de Manuel Chambilla Tarqui, con fecha 24 de enero de 1990, no inscribe. ▶ Juan Crisóstomo Chávez Machaca transfiere en venta el mismo predio a favor de Marisela Romero Ñaupá, con fecha 13 de setiembre del 2005 y 17 de julio del 2007 e inscribe la venta.

La regla o principio (holding)

La venta de bien ajeno propiamente no es una transferencia, sino una promesa de venta. Es por ello que el artículo 1537 del CC indica que cuando ambas partes saben que el bien es ajeno rige lo dispuesto en los artículos 1470 a 1472 que regula la promesa de la obligación.

El razonamiento (rationale)

- ▶ La venta de bien ajeno no es una transferencia, sino una promesa de venta.
- ▶ La venta de bien ajeno está regulada en el artículo 1537 del CC.
- ▶ El mecanismo ante el incumplimiento es la indemnización artículo 1470 del CC.
- ▶ La doble venta no genera por sí misma la nulidad del acto jurídico.

Tabla 2

Casación n.º 718-99A Lambayeque

Sentencia seleccionada

Expediente: Casación n.º 718-99 A Lambayeque Tacna
 Demandante: Marco Enrique Díaz Esquives
 Demandado: Misael Zevallos Torres y otra
 Materia: Nulidad de acto jurídico
 Sentencia: Sala de Derecho Constitucional y Social
 Fecha: 27/06/2001

Hechos del caso (sinopsis)

- Caso de doble venta:
- ▶ Enrique Alberto Díaz Nañez transfiere a favor de Marco Enrique Díaz Esquives el predio, con fecha 21 de agosto de 1967.
 - ▶ Teresa Isabel Díaz Esquives transfiere el mismo predio en venta a favor de Misael Zevallos Torres, con fecha 17 de junio de 1992.

La regla o principio (holding)

Que el propietario única y exclusivamente está facultado para enajenar; si un tercero —sin su autorización— lo enajena actuando y declarando ser propietario del bien ajeno, esa venta es nula por ser jurídicamente imposible (inciso 3, artículo 219 del CC) y por falta de manifestación de voluntad (inciso 1, artículo 219 del CC), tal conducta es delito de estelionato.

El razonamiento (rationale)

- ▶ El comprador frente al engaño puede rescindir y pedir la restitución del precio más los daños y perjuicios.
- ▶ Al propietario tiene la vía de la nulidad.

Tabla 3

Casación n.º 397-96 Tacna

<p>Sentencia seleccionada</p>	<p>Expediente: Casación n.º 397-96-Tacna Demandante: Nancy Ticona Rojas Demandado: Jaime Javier Villalba y otros Materia: Nulidad de acto jurídico Sentencia: Sala Civil de la Corte Suprema Fecha: 08/09/1997</p>
<p>Hechos del caso (sinopsis)</p>	<p>Caso de venta del bien común por un copropietario:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Carmen Carpio viuda de Salas transfiere en venta el inmueble a favor de los esposos Gustavo Laureano Ticona Copaja y María Luisa Rojas de Ticona, con fecha 18/10/1960. ▶ Al fallecer María Luisa Rojas de Ticona, se declara como herederos a su cónyuge supérstite Gustavo Laureano Ticona Copaja y a su hija Nancy Ambrocina Ticona Rojas; pero es preterido su otro hijo Jaime Villalba Rojas. ▶ Luego, Gustavo Laureano Ticona Copaja vende a su hija Nancy Ambrocina Ticona Rojas todos los demás derechos de propiedad sobre el predio, con fecha 13/07/1988, sin intervención de Jaime Villalba Rojas.
<p>La regla o principio (holding)</p>	<p>Que el artículo 1539 del CC, regula que el comprador puede pedir la rescisión de la venta de un bien ajeno, pero de ningún modo se reserva este derecho exclusivamente al comprador, porque el coheredero/copropietario que no intervino, goza del legítimo derecho para pedir la nulidad; que estamos ante un ilícito jurídico que es vender un bien donde ambas partes sabían que una parte de las acciones y derechos transferidos pertenecían a un tercero, es nulo el acto jurídico por contener un objeto jurídicamente imposible.</p>
<p>El razonamiento (rationale)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Que al fallecimiento de un copropietario se genera un régimen de copropiedad entre los herederos respecto del bien heredado. ▶ Si un heredero transfiere derechos sobre el bien común que no le pertenecen, el comprador puede pedir la rescisión, pero el copropietario titular de los derechos, puede pedir la nulidad. ▶ Dicha transferencia no es una promesa de venta de bien ajeno, sino un acto ilícito porque ambas partes sabían que el bien es ajeno, es decir, que pertenecía a un tercero. Hay mala fe del vendedor, no hay buena de los contratantes.

Tabla 4*Casación n.º 1375-2015 Puno*

Sentencia seleccionada	<p>Expediente: Casación n.º 1375-2015 Puno</p> <p>Demandante: Dionicio Larico Apaza</p> <p>Demandado: Rosa Elena Aquino Quispe y otros</p> <p>Materia: Nulidad de acto jurídico</p> <p>Sentencia: Sala civil Permanente de la Corte Suprema</p> <p>Fecha: 17/01/2017</p>
Hechos del caso (sinopsis)	<p>Caso de venta de un bien social por un solo cónyuge, ambos contratantes sabían que el bien era ajeno</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Dionicio Larico Apaza y Rosa Elena Aquino Quispe contraen matrimonio civil el 14/10/1991 y adquieren el predio el 26/04/1989, inscrito a su favor. ▶ Con fecha 05/04/2006, la cónyuge Rosa Elena Aquino Quispe transfiere el predio a favor de Fortunato Huahuaccapa Apaza y Estefanía Ccama Nina, sin la intervención de Dionicio Larico Apaza.
La regla o principio (holding)	<p>Que la disposición de un bien social por un solo cónyuge, infringe la regla de legitimación prevista en el artículo 315 CC y, además, fue celebrado por las partes con intención de infringirla, el acto jurídico es nulo por fin ilícito.</p>
El razonamiento (rationale)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Que este tipo de casos en algunas ocasiones será ineficaz y en otras inválidos, dependerá de la singularidad de cada supuesto. ▶ Que la vendedora carecía de legitimidad para vender conforme al artículo 315 CC y además fue celebrado con la intención de burlar lo previsto en dicho artículo porque los compradores conocían que el titular era la sociedad de gananciales.

Tabla 5*Casación n.º 2857-2001 Callao*

Sentencia seleccionada	<p>Expediente: Casación n.º 2857-2001 Callao</p> <p>Demandante: Edy Cerrón Molina</p> <p>Demandado: Rosa Elena Aquino Quispe y otros</p> <p>Materia: Nulidad de acto jurídico</p> <p>Sentencia: Sala Civil Permanente de la Corte Suprema</p> <p>Fecha: 23/12/2002</p>
-----------------------------------	--

Hechos del caso (sinopsis)

Caso de venta de un titular no inscrito

- ▶ En Registros Públicos figura como titular la Asociación Pro Vivienda «Almirante Grau».
- ▶ Pero vende la Caja de Pensiones Militar Policial el predio quien no aparece en registros.

La regla o principio (holding)

La venta de bien ajeno, normada en el artículo 1537 CC, se sanciona con la rescisión del contrato a solicitud del comprador, no con la acción de nulidad o anulabilidad del acto jurídico.

El razonamiento (rationale)

Que, 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.

Tabla 6

Casación n.º 1135-96 Chimbote

Sentencia seleccionada

Expediente: Casación n.º 1135-96 Chimbote

Demandante: Gabriela Iselita Gadea Noel

Demandado: Club de Madres de Comandante Noel - Puerto Casma

Materia: Nulidad de acto jurídico

Sentencia: Sala Civil de la Corte Suprema

Fecha: 09/12/1997

Hechos del caso (sinopsis)

Caso de doble venta:

- ▶ El Concejo Distrital de Comandante Noel Puerto Casma transfiere el predio a favor del Club de Madres de comandante Noel - Puerto Casma.
- ▶ El Concejo Distrital de Comandante Noel Puerto Casma transfiere el mismo predio a favor de Gabriela Iselita Gadea Noel.

La regla o principio (holding)

- ▶ La venta de bien ajeno no constituye un objeto física o jurídicamente imposible, ya que se halla regulado por el artículo 1539 del CC, el mismo que prevé como consecuencia jurídica la rescisión del contrato de compraventa a solicitud del comprador y no la nulidad de dicho acto jurídico.

**El
razonamiento
(rationale)**

- ▶ Que la concurrencia de acreedores se regula por el artículo 1135° del CC y que su discusión deberá hacerse en el proceso adecuado, no siendo la acción de nulidad de acto jurídico la pertinente para resolver la controversia.
- ▶ Que la sentencia de mérito considera erróneamente que la venta de cosa ajena no está sancionada con nulidad y es solo rescindible a solicitud del comprador, confundiendo la acción del comprador de cosa ajena con la situación del propietario despojado, ajeno a la relación de compraventa.

Tabla 7

Casación n.º 3525-2015 Huaura

**Sentencia
seleccionada**

Expediente: Casación n.º 3525-2015 Huaura
 Demandante: Santiago Abelardo Regalado Ardiles
 Demandado: Manuel Regalado Ardiles y otros
 Materia : Nulidad de acto jurídico
 Sentencia: Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema
 Fecha : 02/10/2017

**Hechos del
caso (sinopsis)**

- Caso venta de bien no efectuada por el propietario:
- ▶ Mediante contrato de venta del 20/03/2004, César Enrique Regalado Aguilar transfiere el predio a favor de Manuel Regalado Ardiles y María Graciela de Paz de Regalado
 - ▶ Bien es de propiedad Santiago Abelardo Regalado Ardiles.

**La regla o
principio
(holding)**

Para efectos de considerarse válido un contrato de compra-venta de un predio, se requiere que quien venda sea el propietario o esté autorizado para ello.

**El
razonamiento
(rationale)**

- ▶ Con la condena al vendedor por estelionato, quien admite su conducta delictiva, se acredita la conducta transgresora de los codemandados y que además los compradores tenían conocimiento de ello, lo que se evalúa en el ámbito civil.

Tabla 8

Casación n.º 443-2014 Lima

Sentencia seleccionada

Expediente: Casación n.º 443-2014 Lima

Demandante: Yna Liz Helen Chauca Solano

Demandado: Medios & Vidrios SAC y otros

Materia: Nulidad de acto jurídico

Sentencia: Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

Fecha: 13/01/2015

Hechos del caso (sinopsis)

Caso venta de bien no efectuada por la propietaria:

- ▶ Amador Chauca Gonzales vence en un proceso de retracto a Augurio Salhuana Cafferata y Rosa León Cerna; luego, vende a favor de Manuel Gonzáles Salinas y este último a favor de Yna Liz Helen Chauca Solano; dichas ventas no se inscriben, solo la demanda de retracto se anota registralmente.
- ▶ Fallece Augurio Salhuana Cafferata y son declarados herederos Rosa León Cerna cónyuge supérstite y sus hijas Rosaura Evarista Salhuana León y Lidia Guadalupe Salhuana León, inscriben su derecho en registros y posteriormente, mediante escritura pública del 11 de mayo de 1999, venden a favor de Medios & Vidrios S.A.C..

La regla o principio (*holding*)

Si el vendedor vende un bien ajeno como suyo y el comprador tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula.

El razonamiento (*rationale*)

- ▶ El principio de que solo el propietario puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien; no significa que *per se*, la venta de bien ajeno sea inválida o nula, pues los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias.
- ▶ Hay que distinguir:
 - a) El comprador sabe que el bien es ajeno: estamos ante un acto jurídico válido, porque el vendedor solo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador.
 - b) El comprador no sabe que el bien es ajeno: sea porque en el contrato de compraventa no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene la posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), estamos ante un acto jurídico inválido.
- ▶ El artículo 1409 del Código Civil (sobre que la prestación materia de la obligación [objeto] puede versar sobre bienes ajenos), debe ser interpretado en el sentido de que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario.
- ▶ Pero, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula
- ▶ Si el contrato de bien ajeno se inscribe en Registros Públicos y el comprador del bien ajeno (premunido de la fe pública registral) transfiere el bien a un tercero de buena fe, el verdadero propietario no podrá hacer valer la figura de la ineficacia por cuanto ese tercero se encontrará protegido por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo.

3. Resultados

Del análisis de las casaciones citadas en las Tablas del 1 al 8, podemos establecer los siguientes resultados como criterios que ha utilizado la Corte Suprema:

- ▶ La venta de bien ajeno se hallaría sustentada tanto en el artículo 1537 como en el artículo 1539 del Código Civil.
- ▶ La venta de bien ajeno en la mayoría de pronunciamientos es considerada un contrato nulo por las causales de falta de manifestación de voluntad, fin ilícito, objeto jurídicamente imposible y por ser contrario al orden público y las buenas costumbres.
- ▶ La venta de bien ajeno es una conducta típica prevista en el Código Penal como delito de estelionato.
- ▶ La falta de intervención del verdadero propietario es considerada como un supuesto de causal de nulidad aun cuando se reconoce que se presenta falta de legitimación.
- ▶ De una parte, para que se configure el contrato de compraventa de bien ajeno, el comprador debe conocer esa situación. Fuera de esas circunstancias la venta de cosa ajena es un delito y nulo el acto jurídico. Sin embargo, de otra parte, se sostiene que, si el vendedor vende un bien ajeno como suyo y el comprador tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula.
- ▶ La intervención del propietario es un requisito de validez del acto jurídico de compraventa.
- ▶ Frente al pedido de nulidad de la venta de un bien ajeno, es necesario analizar la buena fe del comprador al celebrar el acto jurídico de compraventa.

4. Discusión

4.1. Respecto a la diferencia entre el compromiso de la venta de bien ajeno y la venta de bien ajeno

Se indica por la doctrina que el contrato de venta de bien ajeno se halla regulado en los artículos 1537, 1538, 1539, 1549 y 1541 del Código Civil de 1984. Sin embargo, debe distinguirse entre la «promesa de venta de bien ajeno» de «la venta de bien ajeno en sentido estricto». No es lo mismo comprometerse a que otra persona venda un bien que no le pertenece al promitente, que obligarse a vender —como propio— un bien que es ajeno.

El citado artículo 1537 regula el caso de la promesa de venta de bien ajeno, esto es, cuando el promitente se compromete u obliga a que el titular de un bien le transfiera la propiedad del mismo al promisorio quien sabe que se trata de un bien ajeno; es por ello que dicho contrato se rige en realidad por las reglas de la promesa de la obligación no del hecho de un tercero, previsto en artículos 1470, 1471 y 1472. Mientras que el artículo 1539, regula el supuesto de la venta de un bien ajeno, facultando al comprador —en el caso que no sepa que el bien que está adquiriendo sea ajeno o que no haya adquirido el bien antes de notificarse con la demanda— a poder pedir la rescisión del contrato.

Así, del tenor de lo dispuesto en el artículo 1537, se advierte que la obligación a que se compromete el vendedor es a obtener que el propietario del bien le transfiera la propiedad al comprador (hecho o promesa de tercero). Es por ello, que dicha venta se regula por lo previsto en los numerales antes mencionados, referidos a la promesa de la obligación o del hecho de un tercero. Castillo (2016), comentando sobre este punto, señala que el supuesto legal previsto en el artículo 1537, se trata de un caso de promesa de la obligación o del hecho de un tercero, no de un contrato de compraventa o de venta de un bien ajeno.

En cambio, el artículo 1539, se refiere al supuesto de que el vendedor se obliga él mismo a transferir el bien al comprador; es decir, no se compromete a vender un bien ajeno, sino que vende como propio lo ajeno, asume él dicha obligación y no un tercero. Es una venta de bien ajeno en sentido estricto, para diferenciar del compromiso de venta de bien ajeno.

En la línea jurisprudencial analizada, se extrae que no se diferencia bien ambas situaciones jurídicas; es decir, se confunde la venta de bien ajeno en sentido estricto con el compromiso de venta de bien ajeno, y se indica que el único supuesto de venta de bien ajeno es el previsto en el artículo 1537 antes acotado.

4.2. Respecto de los elementos que configuran el contrato de venta de bien ajeno

Del análisis de las casaciones se extrae que el contrato de bien ajeno se hallaría definida por dos elementos: la ajenidad del bien materia de venta (elemento objetivo) y el conocimiento o desconocimiento por parte del comprador sobre dicha ajenidad (elemento subjetivo). A ello hay que agregar que se asume la concepción de los efectos obligacionales (y no reales) que genera este tipo de contrato.

Al respecto, la venta de bien ajeno tiene como principal característica que el objeto del contrato sea precisamente un bien ajeno, es decir, que no

pertenezca al patrimonio del vendedor al momento de la celebración del contrato y que las partes celebren este contrato en ese sentido. En otras palabras, el hecho de que las partes conozcan o desconozcan el hecho de la ajenidad es indiferente para dejar de calificar que se trata de un contrato referido a un bien ajeno. Pudiera ser que las partes sepan que el bien es ajeno y aun así celebrar este contrato (donde el vendedor no se compromete o promete vender, sino que se obliga o asume la obligación de vender), pero también pudiera ser que el comprador no sepa que el bien es ajeno, lo cual no hace que no nos hallemos ante un contrato de bien ajeno. Desde el punto de vista contractual, basta el consentimiento para celebrar el contrato y la necesidad que se trate de un bien que no esté dentro del patrimonio del vendedor.

En las casaciones analizadas, no se admite la posibilidad de que las partes contraten (conociendo la ajenidad del bien) sobre un bien ajeno; aceptando solo esa situación como un supuesto de compromiso de venta de bien ajeno previsto en el artículo 1537 del Código Civil, pero dejando de aplicar e interpretar el artículo 1539.

4.3. Respeto de la venta de bien ajeno como un acto jurídico nulo

Se observa que la judicatura suprema se ha decantado por señalar que la venta de bien ajeno es un imposible jurídico por cuanto vender lo ajeno constituiría un ilícito civil y que, por tanto, no está permitido en nuestro ordenamiento jurídico.

Al respecto, debemos señalar que el Código Civil de 1852 prohibía la venta de bien ajeno; sin embargo, el Código Civil de 1936, conforme lo previsto en el artículo 1394, reconocía la posibilidad jurídica de poder vender lo ajeno.² Nuestro vigente Código Civil de 1984, también regula la venta de bien ajeno en el artículo 1539. Por tanto, es un error considerar que la venta de bien ajeno se encuentre prohibida en nuestro ordenamiento legal, incluso el inciso 2 del artículo 1409 del Código Civil de 1984³ regula la posibilidad de que el objeto de las obligaciones pueda darse sobre bienes ajenos.

2 Código civil de 1936, artículo 1394: «La venta de la cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, salvo que este hubiese sabido que la cosa no pertenecía al vendedor. Puede además demandar al vendedor la restitución del precio y el pago de los daños y perjuicios».

3 Código civil de 1984, artículo 1409, inciso 2): «La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre: (...) 2. Bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquiera otra causa».

4.4. Respeto de la venta de bien ajeno como ilícito de connotación civil y penal

Uno de los requisitos desarrollados por la Corte Suprema para establecer que la venta de bien ajeno está prohibida en nuestro ordenamiento jurídico, es que en el artículo 197 del Código Penal, se ha establecido, como conducta típica y antijurídica, la venta de un bien ajeno.

Sin embargo, hay que tener en cuenta —tal como indica De la Puente y Lavalle— que la tipificación de este delito se encontraba acorde con lo dispuesto en el Código Civil de 1852, que prohibía la venta de bien ajeno; sin embargo, desde el Código Civil del 36 y luego del 84, se aceptó la posibilidad jurídica de la contratación sobre bienes ajenos, por lo que de primer orden no puede considerarse que con la sola celebración de este contrato se puede incurrir en un delito.

Ahora, realizando una compatibilización de lo previsto en el área civil con lo previsto en el área penal, puede considerarse que el ánimo doloso de perjudicar al verdadero propietario del bien, es el elemento común entre ambas conductas ilícitas. Es decir, en el campo civil se sanciona con nulidad cuando existe la intención de ambas partes de celebrar el acto jurídico con el ánimo de perjudicar el derecho del verdadero propietario y así obtener un provecho económico ilícito. Empero, si es solo el vendedor quien con engaño o ardid pretende obtener un provecho económico ilícito del comprador, quien ignora que el bien es ajeno, puede también ser sancionado penalmente. En el caso del titular del predio, quien desconocía de la venta o a quien se le pretende oponer efectos reales derivados del contrato, la jurisprudencia ha establecido que puede pedir la nulidad del contrato; sin embargo, el adquirente puede mantener su adquisición si habría actuado con buena fe, lo que será materia de probanza. En el campo penal, el titular del predio también podrá ser considerado como sujeto pasivo del delito de estelionato.

4.5. Respeto de la venta de bien ajeno como causa de nulidad o de ineficacia

Se observa que la falta de intervención del verdadero propietario en la venta de un bien ajeno, es calificada como un supuesto de nulidad y no de ineficacia. Se desprende de lo valorado en las casaciones, que no se concibe la posibilidad jurídica de la celebración de este tipo de contrato, cuando se le pretende dar efectos reales y así oponer al verdadero propietario. Es por ello, que se concluye que, con la celebración de este contrato, se afecta la estructura del acto jurídico; se valora que dicha conducta (disponer de un bien ajeno) lleva a la nulidad del acto jurídico por falta de manifestación de voluntad (inciso 1, artículo 219), por contener un objeto jurídicamente

imposible (inciso 3), por tener un fin ilícito (inciso 4) o por ser contrario al orden público y las buenas costumbres (inciso 8).

Sin embargo, debe tenerse presente que el supuesto de hecho referido a la «falta de intervención del verdadero propietario en la venta» no está previsto como una causal de nulidad prevista en el artículo 219. Además, la falta de intervención del titular del predio en este tipo de contrato, no puede asimilarse como un caso de «falta de manifestación de voluntad», en vista que en el acto jurídico celebrado existe partes intervinientes que han manifestado su voluntad (vendedor y comprador), por lo que el acto jurídico sí cuenta con declaraciones de voluntad, aun cuando no sean del «verdadero propietario». Tampoco se presenta un supuesto de objeto jurídicamente imposible, porque tal como ya hemos indicado anteriormente, este supuesto fáctico se encuentra regulado en el artículo 1539 concordado con el artículo 1409 del Código Civil del 84. Este tipo de contrato puede adolecer de un fin ilícito, siempre y cuando se acredite el contubernio o colusión entre las partes del contrato para querer obtener un provecho ilícito y en perjuicio del titular del predio. Finalmente, con la celebración de esta modalidad contractual, no se afecta el orden público por tratarse de un contrato con carácter meramente obligacional y de interés privado de las partes celebrantes.

4.6. Respeto del comportamiento de buena fe en la venta de bien ajeno

Se observa que se plantea de manera incoherente que este tipo de supuesto de hecho «vender un bien ajeno» sea considerado por un lado como un supuesto de nulidad, pero que a la vez se sostenga que esta nulidad puede ser justificada o neutralizada —a manera de excepción— por la actuación de «buena fe» del comprador. Es decir, que este último estará protegido de la eventual nulidad si obró desconociendo que el vendedor no era propietario del bien y que a su vez se haya comportado legítimamente como propietario en el ejercicio de su derecho adquirido.

Sin embargo, dicha respuesta también resulta incorrecta porque conforme a la teoría del acto jurídico, la nulidad no admite excepciones por ser esta sanción de interés público. En otros términos, la sanción de nulidad no admite posibilidad de convalidación alguna⁴; además, que la «buena fe» que se pretende valorar en base al artículo 2014 o del artículo 1135 del Código Civil, supone partir de la existencia de un acto jurídico válido. En consecuencia, tampoco se puede aceptar esta tesis.

4 Código civil del 84, artículo 220: «La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. No puede subsanarse por la confirmación».

5. Conclusiones

- a) El contrato de compraventa de viene ajeno es una modalidad contractual prevista en el Código Civil peruano, teniendo como base el inciso 2 del artículo 1409 concordante con el artículo 1539; por lo que, se puede concluir que nuestro ordenamiento jurídico civil permite la contratación de bienes ajenos. En esta línea, la celebración de este contrato no podría valorarse como un acto jurídico nulo por contener un objeto jurídicamente imposible.
- b) Que la contratación de bien ajeno requiere para su configuración de dos elementos o requisitos: primero, la ajenidad del bien materia del contrato y, segundo, el carácter solo obligacional y no real del contrato. El conocimiento o desconocimiento por parte del vendedor sobre la ajenidad del bien materia de venta no constituye un elemento para la configuración de este contrato.
- c) El contrato de compraventa de un bien ajeno, constituye un acto jurídico válido entre las partes, de tal forma que el comprador puede optar por solicitar el cumplimiento del contrato más los daños y perjuicios o la rescisión del mismo en caso de desconocimiento de la ajenidad; también podrá optar por la resolución si es que se presenta incumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del vendedor.
- d) Por su parte, en el caso del propietario del bien, que no interviene en la celebración del contrato, pero se le pretende oponer dicho contrato para conseguir efectos reales, podrá optar entre pedir la nulidad del acto jurídico en el caso advierta una conducta dolosa por parte de los celebrantes del contrato de querer perjudicar su patrimonio con la intención de obtener un provecho ilícito, o pedir la declaración de ineficacia, en sentido estricto, por falta de legitimación en el acto de disposición por parte del vendedor.
- e) La buena fe no podría servir como mecanismo de defensa para querer subsanar un acto jurídico calificado como nulo. Tampoco la inscripción registral puede convalidar un acto jurídico nulo, en vista que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos recoge un sistema registral no convalidante de vicios de nulidad. El análisis de una actuación de buena fe por parte del comprador debiera corresponder a la categoría jurídica de la ineficacia y no de la invalidez del acto jurídico. La valoración de la buena fe del adquirente presupone la validez del acto jurídico, sin perjuicio de que pueda determinarse el contubernio existente entre las partes para celebrar el contrato lo que llevaría a la nulidad del acto jurídico por existir un fin ilícito.

Referencias

- Castillo, M. (2002). Comentarios al contrato de compra venta. En *Análisis detallado de los artículos del Código Civil* (pp. 72 - 74). Gaceta Jurídica.
- Castillo, M. (2016). Algunos comentarios entorno a la venta de bien ajeno. A propósito de la Casación N.º 443-2014- Lima. *Diálogo con la Jurisprudencia*. 24(214).
- Código Civil. (1936). *Artículo 1394*. Perú.
- Código Civil. (1984). *Artículo 1409*. Perú.
- Código Civil. (1984). *Artículo 2014*. Perú.
- Código Penal (1991), *Artículo 197*, inciso 4. Perú.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2017). IX Pleno Casatorio, Casación N.º 4442-2015-Moquegua. *Diario Oficial El Peruano*, fundamento 4 y 7.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2019). Casación N.º 461-2016-Arequipa. *Diario Oficial El Peruano*.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2020). VIII Pleno Casatorio, Casación N.º 3006-2015- Junin. *Diario Oficial El Peruano*.
- De la Puente y Lavalle, M. (1991). Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. En *El contrato en General* (pp. 431-433, 448). Fondo Editorial, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Diez, L., y Gullón, A. (2002). *Sistema de Derecho Civil*. Tecnos.
- Fernández, G. (1992). La publicidad en la transferencia del dominio inmobiliario. *Revista de derecho Advocatus*, 33-35.
- Ferri, L. (2004). *Lecciones sobre el contrato*. Grilley.
- Forno, H. (1993). El contrato con efectos reales. *Ius Et Veritas*, 77-82.
- Morales, R. (2006). En *Estudios sobre teoría general del contrato* (pp. 500-512). Grilley.
- Ninamancco, F. (2015). La configuración de la compraventa de bien ajeno: Críticas a la doctrina dominante. *Actualidad Civil*, 13(103), 95-97.
- Zúñiga, M. A. (2002). El comprador en la venta de bien ajeno, ¡Dueño de nada! *Revista de la Facultad de Derecho de la PUCP*, p. 356.