

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA

ESCUELA DE POSTGRADO

**MAESTRIA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO
CIVIL Y COMERCIAL**



**INCONVENIENCIA DE MANTENER EL CONTRATO DE
COMPRAVENTA DE BIEN AJENO, EN EL CÓDIGO CIVIL
PERUANO, Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL
COMPRADOR, EN TACNA, AÑO 2016.**

Tesis

Presentado por:

Abog. RAMIRO ANÍBAL BERMEJO RÍOS

Asesor:

Mag. Elvira Del Carmen Reynoso Carpio

Para optar el Grado Académico de:

**MAGISTER EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO
CIVIL Y COMERCIAL**

TACNA – PERU

2019

Agradecimiento

Mi agradecimiento a Dios, quien me ha orientado hacia el camino adecuado y que en todo momento está conmigo para darme, en forma constante, la luz de la perseverancia.

DEDICATORIA

Dedico esta tesis de manera especial a mis padres, quienes son el principal ejemplo de humildad y perseverancia, que fueron base para lo que he logrado hasta ahora.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Agradecimientos	ii
Dedicatoria	iii
Índice de contenidos	iv
Resumen	xii
Abstract	xiii
Introducción	1
CAPÍTULO I	
EL PROBLEMA	
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	7
1.2.1 Interrogante principal	7
1.2.2 Interrogantes secundarias	7
1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	7
1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	8
1.4.1 Objetivo general	8
1.4.2 Objetivos específicos	8
CAPITULO II	
MARCO EPISTEMOLOGICO	9
CAPÍTULO III	
MARCO TEÓRICO	
3.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	12
3.1.1 Antecedentes a nivel nacional	12
3.2 BASES TEÓRICAS	16
3.2.1 El contrato de compra venta de bien ajeno	16
3.2.1.1 Definición	16

3.2.1.2	Importancia	17
3.2.1.3	Obligaciones del vendedor y comprador	17
3.2.1.4	La compraventa en el derecho civil peruano	18
3.2.1.5	Transmisión de la propiedad	20
3.2.1.6	La compraventa de cosa ajena y la jurisdicción penal	20
3.2.1.7	Componentes de la Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno	23
3.2.2	El contrato	27
3.2.2.1	Definición	27
3.2.2.2	Principios generales en materia de contrato	27
3.2.2.3	Fuerza obligatoria del contrato	29
3.2.2.4	El consentimiento contractual	31
3.2.2.5	Perfeccionamiento del contrato	32
3.2.2.6	Objeto del contrato	36
3.2.2.7	El objeto del contrato en el Código Civil peruano	41
3.2.2.8	Forma del contrato	42
3.2.2.9	Contratos formales y no formales	43
3.2.2.10	Formalidades Ad solemnitatem y Ad probationem	43
3.2.2.11	La forma del contrato en el Código Civil peruano	44
3.2.2.12	Rescisión y resolución contractual	46
3.2.3	Compraventa	47
3.2.3.1	Caracteres de la compraventa	47
3.2.3.2	Diferencia entre la compraventa y otros contratos afines	49
3.2.3.3	Elementos de la compraventa	50
3.2.3.4	Perfección del contrato de compraventa	52
3.2.3.5	Obligaciones del vendedor y comprador	53
3.2.3.6	La compraventa de cosa ajena, en su evolución doctrinaria	53
3.2.3.7	Criterios acerca de la pertenencia de los bienes y el contrato de compraventa	67
3.2.3.8	Validez de la compraventa de bien ajeno en el sistema	

peruano	69
3.2.3.9 Publicidad e inscripción de los derechos reales	71
3.2.3.10 Fundamento y función de la publicidad de los derechos reales	72
3.2.3.11 Importancia de registrar un bien inmueble	73
3.2.3.12 Publicidad registral y venta de bien ajeno	75
3.2.3.13 Normas del Código Civil que regulan la venta de bien Ajeno	76
3.2.3.14 Contrato atípico	76
3.2.3.15 Promesa de la obligación o del hecho de un tercero	77
3.2.4 La seguridad jurídica	80
3.2.4.1 Definición	80
3.2.4.2 Cognoscibilidad	83
3.2.4.3 Confiabilidad	85
3.2.4.4 Calculabilidad	87
3.2.4.5 Seguridad jurídica y estado constitucional	88
3.2.4.6 Componentes de la seguridad jurídica del comprador	90
3.3 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS	90

CAPÍTULO IV

MARCO METODOLÓGICO

4.1. HIPÓTESIS	93
4.1.1 Hipótesis general	93
4.1.2 Hipótesis específicas	93
4.2 VARIABLES	93
4.2.1 Identificación de la variable independiente	93
4.2.1.1 Indicadores	93
4.2.1.2 Escala de medición	93
4.2.2 Identificación de la variable dependiente	94
4.2.2.1 Indicadores	94
4.2.2.2 Escala de medición:	94

4.3	TIPO DE INVESTIGACIÓN	94
4.4	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	94
4.5	ÁMBITO DE ESTUDIO	94
4.6.	POBLACIÓN Y MUESTRA	94
4.6.1	Unidad de estudio	94
4.6.2	Población	95
4.6.3	Muestra	95
4.7	PROCEDIMIENTO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	95
4.7.1	Procedimiento	95
4.7.2	Técnica	96
4.7.3	Instrumentos	96
CAPÍTULO V		
LOS RESULTADOS		
5.1	DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO	97
5.2	DISEÑO DE LA PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	101
5.3	PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	102
5.4	PRUEBA ESTADÍSTICA	142
5.5	COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS (DISCUSIÓN)	154
CAPÍTULO VI		
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		
6.1	CONCLUSIONES	159
6.2	RECOMENDACIONES	159
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS		161
ANEXOS		

INDICE DE TABLAS

Tabla	Descripción	Pág.
Tabla 1	El contrato de compraventa presenta los siguientes caracteres	47
Tabla 2	Diferencia entre la compraventa y otros contratos afines	49
Tabla 3	Criterios acerca de la pertenencia de los bienes y el contrato de compraventa	68
Tabla 4	Alpha de Cronbach: Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano	99
Tabla 5	Alpha de Cronbach: Seguridad Jurídica	99
Tabla 6	Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno	99
Tabla 7	Inconveniencia de la celebración del Contrato de compraventa de bien ajeno	103
Tabla 8	El compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno	104
Tabla 9	La compraventa de bien ajeno es un contrato que no está considerado en alguna clase de modalidad negocial, por lo que no puede comprenderse como un contrato de compraventa	105
Tabla 10	No es posible vender un bien ajeno	106
Tabla 11	Es conveniente celebrar un contrato de compraventa de un bien ajeno	107
Tabla 12	El compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero	108
Tabla 13	Cuando el comprador no conoce la ajenidad, es rescindible por mandato del Código Civil, no anulable ni tampoco nulo	109
Tabla 14	Varias normas del Código Civil establecen una eficacia contractual variada, considerando que los contratos no sólo producen efectos de tipo obligatorio	110
Tabla 15	En relación al verdadero dueño, la compraventa de bien ajeno es ineficaz, puesto que éste no participa en la celebración de dicho contrato	111
Tabla 16	La compraventa de bien ajeno causa una eficacia obligatoria en atención del art. 1549 del Código Civil, aplicable a toda clase de compraventa;	112
Tabla 17	Tratamiento legal del contrato de compra venta de bien	113

	ajeno	
Tabla 18	Si el comprador desconoce que el bien es ajeno, se deduce y se conceptúa que existe un ocultamiento de información, se conculca los efectos del contrato, o sea, a las relaciones que se determinan entre las partes	114
Tabla 19	Es incompatible la buena fe con el ocultamiento de información importante para el contrato, debido a que es bastante razonable dudar sobre si el comprador celebraría el contrato de compraventa de bien ajeno	115
Tabla 20	Si se conceptúa que la transmisión de dominio de la venta se produce automáticamente en virtud del contrato; el comprado ya no tendrá temor que la cosa le fuera arrebatada	116
Tabla 21	Tratándose de contrato de compraventa la transmisión de la propiedad de la cosa tenga lugar al mismo tiempo que el contrato se concluya, si así no fuera se trataría de un contrato meramente obligatorio	117
Tabla 22	Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos	118
Tabla 23	Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien	119
Tabla 24	Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien	120
Tabla 25	Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus singulares consecuencias	121
Tabla 26	La forma en que el Código Civil emplea el término “bien” no es adecuada, por lo que se impone una interpretación restrictiva, de tal forma que la compraventa sólo trata a bienes en sentido propio	122
Tabla 27	El art. 1529 del Código Civil, la compraventa se refiere a bienes materiales, no inmateriales, cuya regulación escapa al Código Civil	123
Tabla 28	El art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido a que, para nuestra normativa civil	124
Tabla 29	Según el art. 1437, el contrato de compraventa, como tal, no prepara la consecución de ningún otro contrato, no obliga a celebrar un contrato futuro	125
Tabla 30	La compraventa de bien ajeno siempre implica la obligación de transferir un derecho de propiedad, de	126

	modo que no puede reorientarse a la figura de la locación de servicios	
Tabla 31	El vendedor, como tal, es una persona que desea esconder su identidad verdadera, por lo que la compraventa de bien ajeno no se puede equiparar a un contrato bajo nombre ajeno	127
Tabla 32	El art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido que en para la normativa civil	128
Tabla 33	Seguridad jurídica	129
Tabla 34	Seguridad jurídica en la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno	130
Tabla 35	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se da la inconveniencia del contrato de compraventa de bien ajeno, al garantizar el disfrute de los bienes	131
Tabla 36	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el Contrato de compraventa de bien ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “ <i>nemo plus iuris...</i> ”.	132
Tabla 37	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el Contrato de compraventa de bien ajeno	133
Tabla 38	Se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el Contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza al permitir que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho	134
Tabla 39	Cuando se da la conveniencia de mantener el Contrato de compraventa de bien ajeno se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes	135
Tabla 40	Seguridad jurídica en la inconveniencia de la celebración de un contrato de bien ajeno	136
Tabla 41	Se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la celebración del contrato de un ajeno, al no garantiza el disfrute de los bienes	137
Tabla 42	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca el contrato de un ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “ <i>nemo plus iuris...</i> ”.	138
Tabla 43	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al no generar confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conductas ajenas que lo perturben	139
Tabla 44	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la celebración del Contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza al no permitir que	140

	el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho	
Tabla 45	Cuando se da la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes	141
Tabla 46	Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno y Seguridad jurídica del comprador	142
Tabla 47	Inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno y seguridad jurídica del comprado	144
Tabla 48	Inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compra venta de bien ajeno y seguridad jurídica del comprador	146

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo por finalidad determinar de qué manera la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil influye en la seguridad jurídica del comprador, en Perú, año 2016.

En cuanto a la metodología, el tipo de Investigación es básica. El diseño de la Investigación es no experimental y transeccional. La muestra estuvo constituida por los abogados especialistas en derecho civil y comercial, siendo un total de 66. El instrumento utilizado fue el cuestionario.

El estudio concluye que la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016, según la prueba estadística Chi^2 .

Palabras claves: Inconveniencia, contrato de compra venta, bien ajeno, Código Civil, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The purpose of this research work was to determine how the inconvenience of maintaining the contract for the sale of property of others in the Civil Code influences the legal security of the buyer, in Peru, 2016.

Regarding the methodology, the type of research is applied. The research design is non-experimental and transeccional. The sample was constituted by civil law lawyers, contract specialists from Tacna, a total of 66. The instrument used was the questionnaire.

The study concludes that the inconvenience of maintaining the contract for the sale of property of others in the Peruvian Civil Code, significantly influences the legal security of the buyer in Tacna, 2016, according to the Chi2 statistical test.

Key words: Inconvenience, purchase sale contract, goodwill, civil code, legal security.

INTRODUCCIÓN

En Perú, los contratos son celebrados bajo los parámetros de la buena fe y común intención de las partes y aquellos que tiene contenido patrimonial, bajo el marco de la seguridad del tráfico patrimonial. Por tanto, es vital indicar que, dentro de ese contexto es que deben conceptualizarse la celebración de los contratos, ya que si no se cumplen ello, el contrato puede tornarse en instrumento que permita el quebrantamiento de la seguridad jurídica; por lo que es necesario que se revise el tratamiento legal de los contratos de compraventa de bien ajeno, establecer si se garantiza o no la seguridad jurídica la celebración de este tipo de contrato, vendiendo una propiedad una persona que no es propietaria del mismo, y en realidad se termina dependiendo de un tercero ajeno a la vinculación contractual el cumplimiento de la misma, es decir, el tercero propietario del bien se torna importante, debido a que el contrato en el fondo se cumpliría si este accede a transferir a cosa al vendedor.

En el presente trabajo de investigación se analiza si efectivamente ha existido la celebración de este tipo de contrato dentro de la colectividad, es decir, si ha existido la celebración de este tipo de contrato y si resulta conveniente se mantenga como contrato dentro del texto legal del Código Civil peruano. Por lo antes referido, el presente estudio considera los siguientes capítulos:

El Capítulo I trata sobre el problema que involucra el planteamiento y la formulación del problema, la justificación de la investigación, los objetivos de la investigación. Así como los antecedentes de la investigación.

El capítulo II considera el fundamento teórico científico de las variables de estudio.

El capítulo III refiere al marco metodológico que involucra la hipótesis general y específicos. Así como el tipo y diseño de investigación, ámbito de estudio, y la

población y muestra; así como la unidad de estudio, la población y la muestra, así como la unidad de estudio, la población, la muestra, las técnicas e instrumentos de recolección de datos.

El Capítulo IV muestra los resultados, la descripción del trabajo de campo, el diseño de la presentación de los resultados. La presentación de los resultados, la prueba estadística, la comprobación de hipótesis (discusión).

Finalmente, las conclusiones, sugerencias o propuesta y bibliografía y anexos.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Es necesario conceptualizar que la compraventa de bien ajeno debe ser comprendido en función de lo establecido por las definiciones legales que señala el Código civil, por lo que es necesario sentar como premisa que la venta de bien ajeno, es un tipo de compraventa pero con la diferencia que el bien materia de transferencia no es de propiedad del vendedor.

El artículo 1537 del Código Civil en rigor no constituye una compraventa de bien ajeno, ya que conforme al ordenamiento civil, no es lo mismo asumir un compromiso, que obligarse a efectuar alguna prestación y ello porque en esta modalidad negocial, el vendedor asume el compromiso de entregar el bien; el comprador adquiere la propiedad de un bien que ambos saben que es ajeno y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o hecho de un tercero.

Se advierte que al ser un contrato de compraventa que se regula por las reglas de la promesa de la obligación de un tercero, en rigor no podría denominarse contrato de compraventa, por no existir transferencia de propiedad a su celebración del bien, lo que motiva que el comprador vería mermada su seguridad jurídica ya que no se estaría frente a un contrato de compraventa sino de una mera promesa de cumplir, lo que es incompatible con una transferencia o de la obligación de transferir el bien lo que es propio de la compraventa.

Estás tampoco han sido ajenas al modo de proceder de los jueces respecto a este “contrato”, según Braithwaite (2015) *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. (...)".

Por lo que ante esta incertidumbre jurídica consideramos, conveniente el pronunciamiento del legislador para poner fin a estas pocas claras afirmaciones respecto al contrato de compraventa de bien ajeno.

Con respecto al problema Ninamancco (2015) refiere que el contrato de compraventa de bien ajeno, es un aspecto discutible y controversial en el ámbito del derecho civil, cuyo fundamento se relaciona con trastocar la seguridad de la transferencia de bienes. ¿Es posible venderse un bien ajeno? o ¿es conveniente celebrar un contrato de compraventa de un bien ajeno?, tal interrogante es determinante.

Considerando la buena fe contractual y el principio de que los contratos deben cumplirse, de acuerdo a la buena fe y común intención de las partes, tratándose de cosas futuras, el adquiriente comprador tiene conocimiento que el bien no existe, no obstante, celebra el contrato en el entendido que el bien va a existir y el vendedor va a cumplir la obligación; tratándose de la venta de la futura confección de una prenda de vestir o que en un tiempo determinado cosechará un sembrío de olivo, lo que puede ser objeto de venta. Así las cosas ello no responde al esquema de la compraventa de un bien ajeno, ya que puede no existir adecuada información completa del vendedor hacia el comprador y es que se reputa muy razonable conceptuar que claramente existe un ocultamiento de información y, por ende, no opera la buena fe en toda su dimensión.

De allí que se conculca los efectos del contrato, es decir las relaciones que se determinan entre las partes. Resulta incompatible la buena fe con el ocultamiento de información relevante para el contrato, debido a que es bastante razonable dudar sobre si el comprador celebraría el contrato de compraventa de bien ajeno, si es que sabe anticipadamente que el bien no es de propiedad del vendedor.

Si se considera que la transmisión de dominio de la venta se produce en forma automática en virtud del contrato; el comprador ya no tiene temor que la cosa le fuera arrebatada, pues por la venta ha adquirido la propiedad del bien. Es factible que la transmisión pueda diferirse a un momento posterior, produciendo el contrato, solo de momento efectos promitentes. Lo normal es que tratándose de contrato de compraventa la transmisión de la propiedad de la cosa tenga lugar al mismo tiempo que el contrato se concluya, si así no fuera se trataría de un contrato meramente obligatorio, no tendría naturaleza real, alterándose el molde típico de la venta.

Por tanto, se asume que el mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil vulnera la seguridad jurídica del comprador, tanto más si en realidad no se le garantiza el real disfrute de los bienes, es decir de la apropiación por parte del *dominus* del valor de uso y del valor de cambio del recurso que adquirió.

Se altera también la seguridad jurídica, si el potencial comprador no se encuentra con la información real sobre quien es el propietario del bien, porque de otro modo no podría comprar el bien, a no ser por ejemplo a precio reducido, ya que evidentemente existe el riesgo de que su prestación no sea objeto de satisfacción.

La seguridad jurídica debe estar presente en la celebración de un contrato de compraventa, por un lado, generando la total confianza de que el real disfrute del bien adquirido no sea amenazado ni puesto en peligro por conducta ajenas que no dependan del propietario y también permitiendo

realmente que el propietario o nuevo *dominus* disponga, usufructúe, goce del bien.

En esta línea problemática, es imprescindible indicar que, partiendo de la buena fe contractual y del principio de que los contratos deben cumplirse, según la buena fe y común intención de las partes, tratándose de cosas futuras, el adquiriente comprador sabe que el bien no existe sin embargo, celebra el contrato en el entendido que el bien va a existir y de que el vendedor va a cumplir la obligación; pondremos el caso de una futura fabricación de una prenda de vestir o que en determinado mes de año va a cosechar determinado fruto agrícola y ello es el objeto de venta, en este supuesto incluso puede decirse que el nacimiento de la cosa no sería un requisito del contrato, sino un presupuesto de su eficacia.

Tratándose de un contrato de bien ajeno, no responde al mismo esquema, ya que en principio no se produce información completa del vendedor hacia el comprador, recordemos que el comprador no sabe que el bien es ajeno, de tal forma que debemos conceptualizar que evidentemente hay ocultamiento de información y por ende no opera la buena fe en toda su dimensión. De allí que se conculca los efectos del contrato, es decir a las relaciones que se determinan entre las partes. Resulta incompatible la buena fe con el ocultamiento de información relevante para el contrato, ya que es muy razonable dudar sobre si el comprador celebraría el contrato de compraventa de bien ajeno, si es que sabe de antemano que el bien no es de propiedad del vendedor.

Por lo antes referido, cabe preguntar:

1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1 Interrogante principal

¿De qué manera la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016?

1.2.2. Interrogantes secundarios

- a) ¿De qué forma la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016?
- b) ¿Cómo la inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016?

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

a) Justificación teórica

La investigación propuesta busca, mediante la aplicación de la teoría y los conceptos básicos sobre inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, en el Código Civil peruano, y su influencia en la seguridad jurídica del comprador, encontrar a explicaciones a situaciones internas del contexto de estudio, como inconveniencia de la celebración del contrato y tratamiento legal de compraventa de bien ajeno.

b) Justificación práctica

De acuerdo a los objetivos de la investigación, su resultado permite encontrar soluciones concretas a los problemas de inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, en el Código Civil peruano, y su influencia en la seguridad jurídica del comprador, con respecto a cómo inconveniencia de la celebración del contrato y tratamiento legal de compraventa de bien ajeno.

c) Justificación metodológica

Para mejorar los resultados de investigación, se acude al empleo de técnicas de investigación como el instrumento para medir la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, en el Código Civil peruano, y la seguridad jurídica del comprador, desarrollado por el investigador, mediante la aplicación del cuestionario.

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1 Objetivo principal

Determinar de qué manera la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

1.4.2 Objetivos secundarios

- a) Establecer de qué forma la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

- b) Establecer cómo la inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

CAPITULO II

MARCO EPISTEMOLOGICO

La epistemología proviene del griego “*episteme*”, que significa conocimiento y “*logo*” tratado, teoría, de allí que podemos conceptualizar como la reama que trata de los problemas que rodean a la teoría del conocimiento. Se ocupa de la definición del saber y sus conceptos vinculados como lo relativo a las fuentes, criterios, así como la relación entre el que conoce y el objeto conocido.

Es cardinal también explicar los medios para determinar la validez de la información.

La epistemología toma en cuenta los factores histórico, social y psicológico con el objeto de verificar el proceso de construcción del conocimiento y su justificación y veracidad. En buena cuenta proporciona la base filosófica necesaria para sustentar lo que se propone.

De allí que debe tender a dar respuesta a la problemática que no puede resolverse bajo el tratamiento que se tenía sobre el tema materia de investigación.

En esa tesitura, el contrato de bien ajeno, se torna importante habida cuenta de que no es infrecuente la existencia de celebración de este tipo de vinculación contractual habida cuenta de que no necesita la formalización por escritura pública, sino basta la existencia de documento simple.

Sin embargo, es del caso enfatizar que se presenta como la venta de un bien que no pertenece al vendedor, ni este tiene la intención de transferir la propiedad a la que se obligó, de allí que en realidad se vincula más con el estelionato de naturaleza penal que la aplicación y formalización del contrato bajo las reglas normativas del Código Civil.

Lo anterior se enfatiza en la Casación 1017-97-Puno, en la cual la Corte Suprema señaló, que la ley permite la compraventa de cosa ajena, siempre que el comprador conozca de esta situación, en cuyo caso se obliga por un tercero; fuer

de esa circunstancia la venta de cosa ajena es un delito denominado estelionato, por lo que constituye un acto ilícito.

De allí que la existencia del contrato de bien ajeno, como contrato con asiento en el Código civil, termina siendo pernicioso y conspira directamente con la seguridad jurídica, que ya aparece por lo menos atentada y es que se admite como legalmente factible la venta de un bien de la cual no se es *dominus*.

Resulta también importante considerar la atribución ejercida por el *falsus procurator*, es decir aquella persona que interviene aduciendo tener un poder del *dominus* que no lo posee. Celebra el contrato a nombre del propietario, sin tener ningún poder para enajenar el bien. Esa realidad tampoco debe ser soslayada.

Es también importante la casuística judicial para resolver respecto de la venta de bien ajeno. En la casación 2587-2001-Callao, la Corte Suprema declaró infundada una demanda de nulidad de contrato. El accionante demanda la nulidad del contrato de acto jurídico por el hecho de no contar el representante de la vendedora demandada con la facultad de enajenar. En este supuesto, el Colegiado analiza el caso y determina que se presenta la figura de la venta de bien ajeno, la cual es 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 exige como requisito de validez que el vendedor será el propietario en el momento de la celebración del contrato. En consecuencia deviene infundada la demanda de nulidad de acto jurídico.

De la ejecutoria se advierte que tampoco se cautela el derecho del accionante con la nulidad invocada y es que también es del caso considerarse si se trata de un supuesto de falta de manifestación de voluntad del propietario, con lo que calza en una causal de nulidad.

No obstante ese criterio, ya en la casación ya citada 1017-97-Puno se establecía contrariamente que al ser la compraventa efectuada sin que el comprador conozca la ajenidad del bien, es un delito y por ende constituye un acto ilícito y cuando el acto tiene un fin ilícito es nulo y tal situación puede ser alegada

por quien tenga interés; en consecuencia la sentencia de mérito incurre en error al considerar que la venta de cosa ajena no está sancionada con nulidad y es solo rescindible a solicitud del comprador.

Esta dualidad de tratamiento casuístico y sobretodo el privar de acción al *dominus* para demandar la nulidad del acto, también coadyuva para incrementar también la afectación a la seguridad jurídica del propietario del bien que se enajena por la compraventa.

CAPÍTULO III MARCO TEÓRICO

3.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.1 Antecedentes a nivel nacional

Pacheco (2015) desarrolló el estudio “*La Intermediación Inmobiliaria como Elemento de Seguridad Jurídica en las Transferencias Inmobiliarias en el Perú 2015*” (tesis de grado), de la Universidad de las Américas- Lima. El autor concluye en lo siguiente:

- La actividad de intermediación del Agente Inmobiliario es una actividad profesionalizada; por ser una formación multidisciplinaria.
- No solamente el abogado, notario o registrador público dota de seguridad jurídica la transferencia de propiedad de bien inmueble; sino también el Agente Inmobiliario; en razón que su función va más allá de lo legal o registral, es multidisciplinaria, además de ello, ve la parte de comercialización, valuación del inmueble, urbanística; y el post servicio en la de recomendar a su cliente inmovilizar temporalmente la partida del predio, para evitar todo tipo de fraude inmobiliario.
- La seguridad jurídica inmobiliaria garantiza la certeza del derecho despejando todo tipo de dudas sobre el bien inmueble, poniéndolo a disposición del mercado inmobiliario para el tráfico respectivo, donde la participación o rol del Agente Inmobiliario es esencial.

Braithwaite (2015) desarrolló el estudio “*La Compraventa de Bien Ajeno y su Validez en el Ordenamiento Jurídico Peruano*” (tesis de

maestría) de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega- Lima. El autor concluye en lo siguiente:

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

Ninamancco (2015) desarrolló el estudio “*La Delimitación del Supuesto de la Compraventa de Bien Ajeno y sus Particulares Efectos, con Especial Referencia a la Situación del Propietario del Bien*”, (tesis de grado) de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. El estudio concluye en lo siguiente:

- Los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con

especial referencia al propietario del bien, son: i) la teoría de la compraventa en nuestro Código Civil, ii) la configuración del supuesto de hecho del contrato de compraventa de bien ajeno, iii) los sistemas de transferencia del derecho de propiedad y la admisión de la compraventa de bien ajeno; y iv) los efectos de la compraventa de bien ajeno.

- No es posible negar el carácter vinculante de las definiciones legales, por razones prácticas y jurídicas. A nivel práctico, es un despropósito buscar una “verdadera” o “real” definición para una determinada figura, ya que tal clase de definición no existe.
- La compraventa debe ser entendida, a efectos operativos, a la luz del art. 1529 del Código Civil.
- Es indispensable tener clara la diferencia entre situación jurídica, titularidad y bien. Las situaciones jurídicas no son, bajo ningún concepto, bienes propiamente dichos, puesto que no satisfacen las necesidades de los individuos por sí mismas. Las situaciones jurídicas son sólo instrumentos para acceder a los bienes, en tanto que la titularidad es la relación de pertenencia que existe entre una situación jurídica y un sujeto de derecho.
- La forma en que el Código Civil emplea el término “bien” es impropia, por lo que se impone una interpretación restrictiva, de tal manera que la compraventa sólo se refiere a bienes en sentido propio, o sea entidades, materiales o inmateriales, que pueden satisfacer necesidades directamente.
- Dada la redacción del art. 1529 del Código Civil, debemos comprender que la compraventa se refiere a bienes materiales, no inmateriales, cuya regulación escapa al Código Civil.
- La compraventa de bien ajeno debe entenderse en función de lo establecido por las definiciones legales del Código Civil, de

modo que la venta de bien ajeno es una compraventa cualquiera, pero con la única diferencia de que el bien materia del contrato no es de propiedad del vendedor. En tal sentido, los aspectos subjetivos de los contratantes no tienen relevancia en la configuración de este particular contrato.

- El art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, puesto que, para nuestra normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que asumir una obligación.
- La compraventa de bien ajeno suele ser analizada a la luz de los sistemas de transferencia de propiedad, de modo que gran parte de la doctrina ha entendido que la admisibilidad de la compraventa de bien ajeno depende del sistema de transferencia de propiedad que se consagre en el sistema legal correspondiente.

Mejía (2016) desarrolló el estudio *“Las Figuras del Common Law Usadas en los Contratos de Compra Venta de Acciones y su Recepción por el Código Civil”*, (Tesis de maestría) de la Universidad de Lima. El autor concluye en lo siguiente:

- La figura del error como vicio de la voluntad y el vicio oculto en principio no pueden ser empleadas en caso de violación de una declaración y garantía. Sin embargo, no descarta que existan casos que tengan que ser analizados detenidamente y que puedan ser amparados.
- Sin embargo, de ampararse una demanda de error como vicio de la voluntad o vicio oculto, la solución que otorga el Código Civil no es la más correcta ni para el vendedor ni para el comprador. Además, a pesar que el contrato de compra venta establezca

soluciones distintas a las establecidas por el Código Civil, las estipulaciones de dicho contrato no podrían ser aplicadas.

3.2 BASES TEÓRICAS

3.2.1 El contrato de compra venta de bien ajeno

3.2.1.1 Definición

En primer lugar, se indicará que el contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes mediante el cual se crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas de contenido patrimonial que devienen en obligaciones.

Nace el contrato cuando las partes se ponen de acuerdo en cumplir determinadas obligaciones de contenido patrimonial a efectos de hacer efectivo sus intereses. Mediante el contrato las partes se obligan a su cumplimiento, y una vez celebrado se convierte en ley para las partes, dado que regulará la conducta de los contratantes.

El Código Civil define en su art. 1351 al contrato como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Esta definición que realiza nuestro ordenamiento civil ha resaltado el carácter consensual que debe existir entre las partes que celebran el contrato, lo que permite concluir que la voluntad es un elemento esencial para perfeccionar el contrato. Clarifica también este art. las funciones del contrato, siendo así que éstos estarán dirigidos a crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Por tanto, la compraventa es el contrato de más incidencia en el campo contractual, pues teniendo en cuenta la dinámica económica,

su función se circunscribe a un ejercicio practicado cotidianamente en la sociedad, ya que su práctica permite la satisfacción de necesidades existenciales, suntuarias y comerciales de las personas. Asimismo, la compraventa es el contrato que, por su naturaleza, asume un papel de vital importancia no solo en el ámbito jurídico sino también en el ámbito económico, lo que ha conllevado a que las diferentes legislaciones le den una cuidadosa y muy estructurada regulación. (Ninamancco, 2015).

3.2.1.2. Importancia

La importancia del contrato de compraventa se fundamenta en su propio contenido, ya que mediante este contrato, se transfiere en forma principal el derecho de propiedad, que es el derecho real más completo, pues con él, no sólo se transfiere la posesión, el uso o el usufructo, sino que además conduce la propiedad que ostenta el vendedor al comprador, obteniendo éste último la calidad de nuevo propietario del bien.

3.2.1.3 Obligaciones del vendedor y comprador

Mediante el contrato de compraventa se generan obligaciones para las partes: comprador y vendedor, siendo que estas obligaciones asumidas con la celebración del contrato permitirán la consumación de la compraventa cuando sean perfectamente ejecutadas.

Estas obligaciones que adquiere el comprador y vendedor son por el lado del vendedor la transferencia de la propiedad del bien que se vende y, por el lado del comprador el pago del valor del bien mediante cierta cantidad de dinero; en suma, la finalidad del contrato de compraventa, es que el comprador adquiera la propiedad del bien objeto de venta, cumpliendo para esto con el pago del valor del bien vendido. (Messineo, 2007).

3.2.1.4. La compraventa en el derecho civil peruano

El contrato de compraventa se encuentra bajo las disposiciones del Código Civil de 1984, siendo este cuerpo legal el que desarrolla y regula este tema contractual, dentro del Libro VII: Fuentes de las Obligaciones, Sección Segunda: Contratos Nominados, Título I: Compraventa (del art. 1529 al Art. 1602).

De acuerdo al art. 1529 del Código Civil “por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”. El contrato de compraventa se perfecciona, entonces, en el momento y lugar que la aceptación del destinatario es conocida por el oferente y cuando se exterioriza la voluntad del vendedor y comprador de vender y pagar el precio respectivamente.

De esta definición dada por la legislación civil nacional, se desprende la generación de dos obligaciones:

La *obligación del vendedor*, de dar el bien que se vende con la consecuente transferencia de la propiedad.

La *obligación del comprador*, que es la de pagar el precio en dinero del bien comprado.

De otro lado de la definición se advierte que el contrato de compraventa tiene dos elementos; el bien y el precio.

- Bien

Respecto del bien, éste debe ser real, cierto y expresado en una suma de dinero. Es real, cuando se ha convenido y fijado por las partes con la plena intención de cumplirlo.

- El precio

El precio del bien que se vende tiene que ser pagado en dinero, no aceptándose por tal otro medio de pago distinto a este, ya que se distorsionaría la naturaleza jurídica del contrato de compraventa; no obstante, debe tenerse presente el supuesto del precio fijado en dinero y en otro bien contenido en el art. 1531 del Código Civil.

El precio, por el rol fundamental que cumple también debe cumplir ciertos requisitos: 1) Que sea real, 2) Que sea cierto), y 3) Que sea en dinero.

Que sea real; los contratantes si bien deben tener la intención del pagar y recibir el precio, deben además cumplir con ejecutar esta acción, es decir esa intención debe materializarse, de lo contrario el precio se convertiría en algo irreal, sin veracidad, y como consecuencia el contrato de compraventa adolecería de simulación absoluta.

Que sea cierto; el precio debe tener precisión en cuanto a su cantidad en el momento de la celebración del contrato, sin embargo, nada impide que las partes fijen parámetros que le permitan con posterioridad determinar el precio.

Que sea en dinero; respecto a este requisito del precio, el Código Civil es claro y no deja puerta abierta a ninguna otra forma de pago, que no sea a través de determinada cantidad de dinero.

Es necesario precisar si el sistema civil peruano, ha regulado el supuesto del precio fijado en dinero y en otro bien, señalado en el art. 1531 del Código Civil de tal forma que, 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 exceda al del dinero; y de compraventa si es menor.

3.2.1.5 Transmisión de la propiedad

a) Transmisión de la propiedad inmueble

La premisa que dispone el art. 1529, por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador. En lo que respecta a los bienes inmuebles, lo que prima es la consensualidad. Así lo regula el art. 949 del Código civil, al expresar, que “la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

b) Transmisión de la propiedad mueble

En la compraventa de bienes muebles se otorga mayor énfasis a la teoría del título y el modo. En este sentido, el art. 947 del actual Código Civil indica que “la transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente”.

En el caso de compraventa de bienes muebles, que por el momento no se han entregado al comprador, éste no será propietario hasta que se le otorgue la posesión del bien. Antes de la entrega física del bien, el comprador tendrá la condición de acreedor de una obligación de dar, mas no es titular de un derecho real.

3.2.1.6 La compraventa de cosa ajena y la jurisdicción penal

El contrato de compraventa es por excelencia el contrato de mayor influencia; si bien en el campo jurídico también lo es en el ámbito económico, habiendo generado muchos temas polémicos en la doctrina siendo uno de ellos la venta de bien ajeno, el mismo que no solo ha tenido regulación dentro de la legislación civil, sino que por

sus consecuencias el legislador ha visto por conveniente además comprender este caso en el derecho penal peruano, tipificado como delito de estelionato previsto y sancionado por el art. 197 inciso 4 del Código penal.

Descripción típica del delito

Para un mejor desarrollo estructural del tema, se tiene por conveniente tratar primero sobre el delito de estafa, que es el tipo básico.

a) Delito de estafa:

Del tipo básico de estafa regulado en el art. 196 del Código Penal se sanciona al que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio del tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta.

b) Tipicidad objetiva

De la definición legal de estafa se puede advertir que este tipo penal, contiene elementos necesarios para la configuración del delito, que son:

- Engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta,
- Inducción a error o mantener en él,
- Perjuicio por disposición patrimonial,
- Obtención de provecho indebido para sí o para un tercero.

A este efecto, el agente debe actuar con plena conciencia y voluntad de realizar los elementos objetivos del tipo, engañar para inducir o mantener en error al sujeto pasivo a fin de que ésta de manera voluntaria disponga de su patrimonio (desprendimiento patrimonial), y así lograr un beneficio indebido para el agente o

para un tercero. Empero para mejor conocimiento de estos elementos, a continuación, se detallará su contenido:

- Bien jurídico protegido: el patrimonio de las personas, es el bien jurídico que se busca proteger con el tipo penal de estafa.
- Sujeto activo: el sujeto activo o actor de delito puede tratarse de cualquier persona. No se exige algún tipo de cualidad o calidad especial en el agente.
- Sujeto pasivo: puede ser cualquier persona.

c) Tipicidad subjetiva

Tipos de delito, según tipicidad subjetiva

El dolo implica una conducta intencional. No cabe la posibilidad de comisión culposa. El actor del delito actuará con pleno conocimiento y voluntad de realizar todos los elementos típicos objetivos del delito con el objeto de obtener un provecho indebido e ilícito. Implica también ánimo de lucro por parte del agente al pretender obtener un provecho económico para sí o para tercero.

d) Tipo penal específico:

De acuerdo al Art. 197 del Código Penal, la defraudación será reprimida con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta a ciento veinte días – multa cuando:

- a) Se realiza con simulación de juicio o empleo de otro fraude procesal;
- b) Se abusa de firma en blanco, extendiendo algún documento en perjuicio del firmante o de tercero;

c) Si el comisionista o cualquier otro mandatario, altera en sus cuentas los precios o condiciones de los contratos, suponiendo gastos o exagerado los que hubiera hecho;

d) 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.

- **Bien jurídico protegido:** el bien jurídico protegido es el patrimonio, entendiendo a éste como la suma de derechos y obligaciones patrimoniales.

3.2.1.7 Componentes de la Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno

a) Inconveniencia de la celebración del contrato del bien ajeno

La celebración del contrato de bien ajeno es inconveniente, debido a: El compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, en rigor, no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero. La compraventa de bien ajeno es un contrato que no se advierte que, por la tratativa legal, sea un contrato celebrado bajo una modalidad negocial, por lo que no cabe interpretarse que se pueda tratar de un contrato celebrado bajo condición suspensiva.

En cuanto al verdadero dueño, la venta de tornaría ineficaz, por no haber participado en la celebración del contrato, sin embargo, debe reconocerse que el bien *per se* encuentra individualizado y por ende afectado de alguna manera su intangibilidad por acto de terceros, distinto del titular, tanto más si por la celebración del contrato de compraventa se genera un compromiso del vendedor de

perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien; enfatizando que en el momento de celebración de la vinculación al vendedor en realidad no posee ningún derecho de naturaleza real u obligacional con el bien.

Debe advertirse también que, en puridad, la transferencia y perfeccionamiento de la venta no está en función de la voluntad del bien, sino en realidad depende del verdadero dueño o *dominus* del bien.

Es de advertir que no resulta en la práctica fácil, distinguir cuando al celebrarse un contrato de bien ajeno, se está frente a una vinculación de buena fe o sin que medio ello. Resulta muy tenue la frontera entre ambos tipos de modalidades, ya que la diferencia, como es obvio, se encuentra en la parte subjetiva de los contratantes, fundamentalmente del vendedor. Es importante indicar que si el vendedor al momento de celebrar el contrato de compraventa de bien ajeno, ha tenido la voluntad de cumplir, ha mediado únicamente el dolo civil, o es que medio el dolo penal.

Actualmente se maneja el concepto del contrato criminalizado, es decir los que tiene lugar cuando el autor simula un propósito serio de contratar cuando, en realidad, solo pretende aprovecharse del cumplimiento de las prestaciones a que se obliga la otra parte, ocultando a ésta su decidida intención de incumplir sus propias obligaciones contractuales, aprovechando el infractor de la confianza y la buena fe del perjudicado con el claro y terminante ánimo inicial de incumplir lo convenido, prostituyéndose de ese modo los esquemas contractuales para instrumentalizarlos al servicio de un ilícito afán de lucro propio, desplegando unas actuaciones que desde que se conciben y planifican prescinden de toda idea de cumplimiento de las contraprestaciones asumidas en el seno del negocio jurídico bilateral, lo que da lugar a la antijuridicidad de la

acción y a la lesión del bien jurídico protegido por el tipo (sentencia de vista de fecha 22 de diciembre del 2005, recaída en el expediente 04-593, Sala Penal de Tacna).

Admitimos que es muy difícil estimar si se está frente al dolo civil o al dolo con relevancia penal, porque en cada caso la respuesta varía, de tal forma que debemos asumir como una línea de análisis, la celebración del contrato de bien ajeno, independientemente de la existencia del dolo civil o dolo penal, al momento de la celebración del contrato.

b) Inconveniencia del tratamiento legal contrato de compra de venta de bien ajeno

El tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno es inconveniente, debido a que si el comprador desconoce que el bien es ajeno, se deduce y se conceptúa que existe un ocultamiento de información, se conculca los efectos del contrato, o sea, a las relaciones que se determinan entre las partes. Es incompatible la buena fe con el ocultamiento de información importante para el contrato, debido a que es bastante razonable dudar sobre si el comprador celebraría el contrato de compraventa de bien ajeno, si es que sabe anticipadamente que el bien no es de propiedad del vendedor.

Si se conceptúa que la transmisión de dominio de la venta se produce automáticamente en virtud del contrato, conforme a la concepción legal de la compraventa; el comprador ya se sentiría como *dominus* de la cosa y no tendría el menor temor de que la cosa le fuera arrebatada, pues por la venta ha adquirido la propiedad del bien.

La voluntad contractual comprende un conocimiento perfecto del alcance condiciones del negocio y la libertad contractual presupone

cabalmente libertad para tomar la decisión correcta conforme a sus intereses. Es claro que el desconocimiento de la información requerida ya introduce un nuevo elemento ajeno que vicia el contrato y si celebra con ese desconocimiento de un dato relevante como es la titularidad de la cosa que compra, este desconocimiento termina siendo esencial, tratándose de que otra persona ajena al negocio es propietario. Ese dato resulta cardinal para tomar la decisión de celebrar el contrato, y asumir la decisión que más le convenga al comprador. Si esa información es introducida en las conversaciones o vinculación precontractual, es altamente probable que hubiera significado que el comprador no celebre el contrato.

El artículo 202 del Código civil prescribe que es error esencial cuando recae sobre la propia esencial o una cualidad del objeto del acto que, de acuerdo con la apreciación general o en relación a las circunstancias, debe considerarse determinante de la voluntad. No debe confundirse, no es que haya falta de coincidencia entre la voluntad real y la declarada, lo que pasa es que la “voluntad real es producto de una deformación de la realidad, proveniente de un desconocimiento (ignorancia) o de un conocimiento defectuoso de las cosas” (Lohmann 1986). Lo deseable es que el contrato germine puro y sin vicios, y resulta importante que, en todo caso la normatividad legal no debería propiciarlos.

Tratándose de contrato de compraventa la transmisión de la propiedad de la cosa debe tener lugar al mismo tiempo que el contrato se concluya, si así no fuera se trataría de un contrato meramente compromisorio, no tendría naturaleza real, con lo que se altera la naturaleza de la compraventa.

Tampoco sería factible, asumiendo la tesis de que el vendedor asume un compromiso, que fuese homologable o reorientarse a la figura de la locación de servicios, donde el locador se obliga a

realizar una acción, que no podría ser la constitución de un derecho real. No sería tampoco posible entender que el vendedor quisiera esconder su verdadera identidad, lo que supondría que podría equipararse a que el contrato de bien ajeno, implicaría una suerte de un contrato bajo nombre ajeno del vendedor.

Es cardinal entender que el contrato de compraventa de bien ajeno no es en esencia un contrato de naturaleza obligacional, y ello porque el artículo 1537 del Código civil no configura un supuesto de contrato de bien ajeno, en esencia y conforme al molde de la tratativa del contrato de compraventa que contempla la normatividad civil, ya que para la normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que una obligación.

3.2.2. El contrato

3.2.2.1 Definición

El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes mediante el cual se crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas de contenido patrimonial que devienen en obligaciones.

3.2.2.2 Principios generales en materia de contrato

De acuerdo a Díez Picazo (1996), considera que los principios generales en materia de contrato, son:

a) Principio de la fuerza vinculante del contrato

Este principio señala que las partes quedarán sometidas a los términos del contrato no pudiendo apartarse de dicho vínculo si no es por determinadas y excepcionales condiciones. Empezará a regir entre las parte desde la celebración del contrato, teniendo presente

que todos sus integrantes son parte de un proceso en el que cada uno tiene algo que aportar al servicio de los demás.

b) El principio de relatividad del contrato

Implica que a los terceros que no han intervenido en el acuerdo contractual no pueden ser vinculados por quienes han celebrado el contrato, quedando únicamente vinculados aquellos que fueron parte del mismo al existir consentimiento.

c) El principio de buena fe

Las partes que participan en el acuerdo deben dirigir su conducta con lealtad, probidad y honestidad, en todas las fases del contrato, es decir, la etapa preparatoria, la fase de la celebración del contrato y la de ejecución del mismo.

d) Los tribunales no pueden replantear el contrato

Aquella voluntad que se encuentra plasmada en el contenido del contrato no puede ser modificada ni alterada por el órgano jurisdiccional. Si se diera el caso que el contrato sea sujeto de revisión por parte de la instancia judicial, el juez únicamente podrá interpretar las cláusulas del contrato, controlar si responde a las disposiciones legales vigentes, si se ha actuado respetando el orden público y las buenas costumbres entre otras exigencias.

No puede modificar o replantear total o parte del contenido del contrato, puesto que estaría alterando la voluntad primigenia de las partes, y colocaría al juez en la ubicación de los contratantes, órbita en la cual no puede intervenir.

e) El principio de autonomía contractual

En todos los sectores en los que se encuentren vinculados con las actividades humanas y que tengan trascendencia para el derecho, se encontrará presente la llamada libertad contractual.

Si bien se reconoce el principio de libertad contractual, no debe perderse de óptica que el contenido del contrato debe ajustarse a las normas de orden público y buenas costumbres así como a las disposiciones legales vigentes a la fecha de su celebración; de otro lado,

Diez Picazo (1996) refiere que:

“la autonomía de la voluntad en el campo contractual es, ante todo, libertad de contratación, lo que significa la libre opción del individuo entre contratar y no contratar, es decir, significa la libertad de constitución de las relaciones contractuales, con libertad por tanto, de elección del otro contratante. Significa, además, la libertad de elección del tipo contractual” (p. 128).

De lo expuesto, se concluye que la libertad contractual, es aquella que está dirigida a decidir si el contrato se celebra, de elegir a la otra parte, de determinar el contenido del contrato, la forma y demás elementos que de acuerdo a la ley y las partes sean necesarios para el perfeccionamiento del contrato.

3.2.2.3 Fuerza obligatoria del contrato

Quiere decir que una vez celebrado determinado contrato por las partes, éstas quedan comprometidas a cumplir con las obligaciones y estipulaciones convenidas, para ello la legislación ha previsto diversos mecanismos orientados a resguardar lo pactado por las partes. La fuerza vinculatoria está unida a una expresión latina tradicional, “*pacta sunt servanda*”, esto es, que los pactos se han celebrado para cumplirse. De no existir este atributo solo quedaría

una obligación puramente moral y le faltaría el elemento coercitivo indispensable para la seguridad jurídica y la normal convivencia social.

Existen diferentes posiciones en torno a la fuerza obligatoria del contrato; la primera de ellas es el denominado Voluntarismo Jurídico, que parte de la premisa de que todas las personas gozamos del derecho de libertad, así entonces, las obligaciones se crearán en razón de la voluntad de las partes ya que los contratantes tienen la libertad de decidir guiar o no su voluntad a adquirir y asumir determinada obligación.

La segunda posición es la Motivación Ética de la Obligatoriedad de los contratos, cuyo fundamento se encuentra regido por una norma ética resultante de la buena fe, que precisa no defraudar la confianza con la que cuenta la otra parte respecto del cumplimiento de la obligación asumida, por lo tanto, visto desde esta óptica, las personas deberán asumir la buena fe de aquellos con quienes contratan confiando en que cumplirán la obligación adquirida mediante contrato.

La tercera posición es la llamada Dirección Normativista y el fundamento del contrato, que señala de un lado que la obligatoriedad de los contratos se basa en que una norma de jerarquía superior admita dicha obligatoriedad, y de otro lado que la respuesta al fundamento de la obligatoriedad de contrato se encuentra en las razones por la que el legislador instituyó al contrato como situación de hecho que genera derechos, que no es otro que el permitir a los contratantes tener libertad de decidir sobre sus intereses, ya que una regulación independiente de estos intereses se convierte en la solución más prudente.

Ahora bien, en lo que respecta a nuestro ordenamiento, de acuerdo al art. 1361 del Código Civil, los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresado en ellos. De dicha redacción se advierte que nuestra legislación reconoce la obligatoriedad que debe existir en la relación contractual a efectos del debido cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes mediante la celebración del contrato. “La obligatoriedad del contrato debe entenderse, en realidad, como la fuerza que obliga al cumplimiento de la relación jurídica obligacional creada por el contrato” (De la Puente, 1993, p. 95).

3.2.2.4 El consentimiento contractual

El consentimiento en sentido general, es aceptar, permitir o aprobar algo; en sentido estricto, para el aspecto contractual, es el acuerdo deliberado y consciente de la voluntad de los contratantes respecto del objeto y contenido del contrato. Se forma el consentimiento por la coincidencia entre la propuesta de una de las partes y la aceptación de la otra, para que tenga validez debe ser libre, voluntario y sin vicios que lo anulen, destruyan o distorsionen.

De otra parte, se advierten dos aspectos del consentimiento, uno interno y otro externo. El primero está conformado por la voluntad de cada contratante, que deben coincidir para que se perfeccione el contrato; el segundo aspecto se traduce en la declaración de voluntad por la que se configura la relación jurídica de tipo obligacional, siendo ésta la que permite el perfeccionamiento final del contrato.

Así las cosas, para que el contrato exista como tal, no es suficiente la voluntad de contratar de cada parte, sino que ésta debe ser expresada y manifestada, ya que mediante esta exteriorización de la voluntad interna podrá ser reconocida por la otra parte. Siendo que

para la existencia efectiva del contrato será necesaria la declaración de voluntad de los contratantes, mediante la cual las partes dan a conocer una a otra su voluntad (Rubio y Vidal, 1997).

En la doctrina se ha aceptado que la declaración de voluntad pueda ser expresa o tácita. Estamos frente a una declaración de voluntad expresa cuando esta se manifiesta de palabra, por escrito, o con signos inequívocos; el declarante entonces comunicará su voluntad al destinatario por cualquiera de los medios descritos, de tal forma que no habrá dudas sobre la voluntad existente en los contratantes. La declaración de voluntad será tácita siempre que resulte de actos o hechos que presupongan o permitan presumirlo, cuando una persona mediante su comportamiento realiza actos, que sin exteriorizar de manera expresa su voluntad, permiten presumir o inferir que existe tal voluntad.

Así pues, el art. 1352 del Código Civil señala que los contratos se perfeccionan por el sólo consentimiento de las partes, colocando al consentimiento en una posición determinante para la celebración del contrato.

3.2.2.5 Perfeccionamiento del contrato

Por otra parte, el art. 1373 del actual Código Civil regula sobre el perfeccionamiento del contrato, indicando a su letra: que el contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente.

Del citado art. se observa que se ha delimitado con precisión el momento en que el contrato se perfecciona tratándose de contratantes que se encuentran presentes, esto es, con el conocimiento de la aceptación hecha por quien planteo la oferta (oferente), no existiendo mayores inconvenientes cuando los contratantes están presentes

durante el perfeccionamiento del contrato, dado que la oferta y la aceptación son consecuentes sin considerables intervalos de tiempo. Como lo indica Manuel de la Puente y Lavalle “así como la oferta es la última proposición contractual, desde que contiene la propuesta definitiva que el oferente hace al destinatario, la aceptación es la última declaración contractual, pues con ella se forma el contrato, sin necesidad de ninguna declaración o intervención del oferente” (De la Puente, 1993, p. 235).

Sin embargo, tratándose de contratos celebrados entre personas ausentes si se presentan problemas puesto que al no existir coincidencia en cuanto al momento en que se produce la aceptación por una de las partes y en que ésta es conocida por la otra parte que formulo la oferta, debiendo determinar en consecuencia cuando ha nacido el contrato.

A este efecto el art. 1374 del Código Civil establece que: La oferta, su revocación, la aceptación y cualquier otra declaración contractual dirigida a determinada persona se consideran conocidas en el momento en el que llegan a la dirección del destinatario, a no ser que éste pruebe haberse encontrado, sin su culpa, en imposibilidad de conocerla. Si se realiza a través de medios electrónicos, ópticos u otro análogo, se presumirá la recepción de la declaración contractual, cuando el remitente reciba el acuse de recibo.

Para un mejor abordaje del tema, previamente se definirá a la ausencia como la situación de quien se encuentra fuera del lugar de su domicilio, pero más estrictamente desde punto de vista contractual, ausencia será entendida como aquella circunstancia en que una persona está separada de otra o alejada de un lugar, o que estando físicamente presente, no exista, por diferentes motivos, probabilidad de conversación; por ello se habla de ausencia, cuando

no existe entre oferente y destinatario, una inmediata comunicación de voluntades.

En razón de la complejidad sobre la contratación entre ausentes, y la búsqueda de soluciones se han suscitado distintos sistemas, como son:

- **Sistema de la declaración:** Plantea que el nacimiento del contrato entre ausentes se produce desde el momento en que existe en el destinatario de la oferta la voluntad de aceptarla, debiendo exteriorizarse esta voluntad. Así descrito, se observa que este sistema es riesgoso y nada seguro para quien plantea la oferta pues permite al destinatario de la oferta variar su voluntad, lo que a su vez genera inestabilidad para la celebración del contrato.

- **Sistema de la expedición:** El fundamento de este sistema está en el desprendimiento de la voluntad, al postular que el contrato se forma desde el instante en que el declarante se desprende de la aceptación y pierde el manejo sobre ella. Este planteamiento es ciertamente defectuoso, pues si el documento en el que consta la voluntad del declarante, es retirado, la aceptación (voluntad) que éste contenía no se habría hecho efectivo, lo que lleva a deducir que la voluntad desprendida queda sometida a la existencia del documento que la contenga.

- **Sistema de la recepción:** De acuerdo a este sistema el contrato se forma desde el instante en que el documento que contiene la aceptación del declarante es recepcionado por la parte que promueve la oferta (oferente), hecho que no es del todo atinado puesto que la recepción del oferente del documento no implica necesariamente la toma de conocimiento de la aceptación.

- **Sistema del conocimiento:** Este sistema indica que el contrato se configura desde el momento en que el oferente toma conocimiento de la aceptación del destinatario de la oferta, es decir, que el contrato se perfecciona desde el momento en que los contratantes tienen conocimiento del acuerdo de voluntades existente entre ellos. Siendo ello así, el contrato quedará formado cuando, tanto oferente como destinatario de la oferta, en razón de la manifestación de voluntades, conocen ambos la voluntad del otro.

Descritos los sistemas existentes respecto de la contratación entre ausentes y en consideración de que en los contratos celebrados entre personas ausentes, no sólo surge un problema de hecho, sino también un problema jurídico el cual consiste en decidir en qué momento se puede considerar celebrado el contrato; al respecto de lo regulado en el art. 1374 del Código Civil, es de concluirse que nuestra legislación ha adoptado el sistema de conocimiento, dando como perfeccionado el contrato desde el momento en que la aceptación es conocida por el oferente, a no ser que éste pruebe haberse encontrado, sin su culpa, en imposibilidad de conocerla, en cuyo caso la carga de la prueba de la ausencia será para el oferente.

Ahora bien, en atención al segundo párrafo del art. 1374 del Código Civil al establecer que, si se realiza a través de medios electrónicos, ópticos u otro análogo, se presumirá la recepción de la declaración contractual cuando el remitente reciba el acuse de recibo. Es preciso resaltar entonces la importancia dada por el legislador al acuse de recibo para la celebración del contrato, en casos en que éste se realice a través de medios electrónicos, ópticos u otro análogo.

Siendo ello así, es factible asumir que el contrato más que depender de un hecho jurídico, depende de un hecho informático, circunstancia en que se ubica el principal problema al considerar de

confianza este mecanismo limitado; por lo que sería acertado que se tomen en cuenta otros sistemas que otorguen validez a las declaraciones realizadas mediante medios electrónicos o en su caso delimitar con precisión lo que implica el acuse de recibo.

De otro lado, del art. en mención se concluye que el sistema de acuse de recibo es el único al cual las partes se pueden someter al contratar a través de medios electrónicos y en consecuencia sería obligatorio entre los contratantes; lo que ciertamente contradice al principio de libertad de la forma que rige en nuestra legislación.

Del artículo en mención también se advierte que al acuse de recibo se le otorga la presunción de la recepción del mensaje para garantizar la celebración del contrato, siendo necesario precisar el tipo de presunción a que se refiere; es así que teniendo en consideración los tipos de presunción que reconoce nuestra legislación, se puede indicar que la presunción a que se hace referencia es una *iuris tantum*, por admitir prueba en contrario.

3.2.2.6 Objeto del contrato

a) Posiciones respecto del objeto del contrato

El tema de objeto del contrato, no ha tenido coincidencia en la doctrina, al ser considerado un tema complejo de difícil precisión conceptual, así pues para unos el objeto del contrato son las cosas y los servicios, también se tiene a la prestación como objeto de contrato, y la obligación como objeto del contrato, por tal merece un desarrollo con detalle.

b) Las cosas y servicios como objeto del contrato

Una primera posición establece que el objeto del contrato está conformado por las cosas y los servicios. Esta posición es adoptada por el Código Civil Francés que en su art. 1.126 indica que todo contrato tiene por objeto una cosa, que una parte se obliga a dar o que una parte se obliga a hacer o a no hacer. En definitiva, al hablarse de cosa, se hace en un sentido bastante genérico, ya que las cosas al ser físicamente palpables pueden ser objeto de una obligación de dar, más no de una obligación de hacer o no hacer.

Asimismo el Código Civil español regula en su art. 1.271 que pueden ser objeto del contrato todas las cosas, incluso las futuras, que no están fuera del comercio de los hombres y que pueden ser igualmente objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres, siguiendo este orden de ideas el art. 1.272 indica que no podrán ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles; lo que carece de cierta lógica ya que las cosas no permiten posibilidad o imposibilidad, lo que si permiten es establecer su existencia o inexistencia.

Por lo antes referido, la concepción de las cosas y servicios como objeto de contrato, no es tan acertado ni acorde a la diversidad contractual, ya que además de las observaciones hechas, no son aplicables a todos los tipos de contratos que pudieran celebrarse, ejemplo de esto sería los contratos preparatorios que tienen por finalidad abrir la posibilidad de futuros contratos, o contratos de cesión de crédito donde el objeto no es ni una cosa ni un servicio; “para optar por esta solución es necesario, repito, admitir que mediante el contrato puede obtenerse directamente el bien o servicio materia del mismo. Sólo así, es dable que el bien o servicio constituya el objeto del contrato, desde que mediante la celebración de éste se alcanza su cometido” (De la Puente, 1993, p. 281).

c) La prestación como objeto del contrato

La prestación se define como el comportamiento de uno de los contratantes que puede consistir en dar, hacer o no hacer, con interés económico.

Esta posición la encontramos reflejada en el Código Civil italiano al regular sobre los contratos, específicamente en el art. 1.347 bajo el temario de posibilidad sobrevenida del contrato se describe “prestación inicialmente imposible”, en el art. 1.348 se indica “la prestación de una cosa futura” y en el art. 1.349 se habla de determinación de la prestación; todo lo que permite deducir que se considera como objeto de contrato a la prestación.

Pues bien, dada la idea de esta posición, su cuestionamiento va dirigido en el sentido de que existe confusión entre el objeto de la obligación y el objeto del contrato. Así además, al respecto se puede señalar que el contrato es de aplicación a todo el campo del derecho patrimonial y no solo al aspecto de relaciones obligatorias; puede existir un contrato sin que haya una obligación, como ejemplo tendríamos al contrato destinado a constituir una hipoteca en la que se requiere solo la inscripción.

d) La obligación como objeto de contrato

Establece que el objeto del contrato es la obligación que en razón del contrato se perfecciona, modifica o extingue. Así las cosas, se debe tener en cuenta lo expuesto respecto a que el contrato no sólo se circunscribe al campo de relaciones obligatorias, sino que por el contrario abarca todo el campo del derecho patrimonial, considerándose en todo caso como objeto del contrato no a la relación obligatoria, sino a la relación jurídica patrimonial que tiene un ámbito más general.

Sin embargo, la objeción que le plantean es que la relación jurídica que nace de la celebración del contrato es su efecto mas no su objeto, ya que esta relación jurídica deriva del contrato.

e) Bienes susceptibles de valorización económica como objeto de contrato

También se ha postulado que el objeto del contrato se encuentra conformado por bienes susceptibles de una valoración económica que pertenece a un interés de los contratantes. Esta posición delimita que los bienes susceptibles de valoración económica están conformados por las más variadas realidades; por ejemplo, cosas u objetos corporales, energías naturales, inventos, obras intelectuales o artísticas, los títulos valores, entre otros.

f) Las cosas y servicios como objeto del contrato

En suma, la concepción de las cosas y servicios como objeto de contrato, no es tan acertado ni acorde a la diversidad contractual, ya que además de las observaciones hechas, no son aplicables a todos los tipos de contratos que pudieran celebrarse, ejemplo de esto sería los contratos preparatorios que tienen por finalidad abrir la posibilidad de futuros contratos, o contratos de cesión de crédito donde el objeto no es ni una cosa ni un servicio; “para optar por esta solución es necesario, repito, admitir que mediante el contrato puede obtenerse directamente el bien o servicio materia del mismo. Sólo así, es dable que el bien o servicio constituya el objeto del contrato, desde que mediante la celebración de éste se alcanza su cometido” (De la Puente, 1993,281).

g) La prestación como objeto del contrato

La prestación es el comportamiento de uno de los contratantes que puede consistir en dar, hacer o no hacer, con interés económico.

Esta posición la encontramos reflejada en el Código Civil italiano al regular sobre los contratos, específicamente en el art. 1.347 bajo el temario de posibilidad sobrevenida del contrato se describe “prestación inicialmente imposible”, en el art. 1.348 se indica “la prestación de una cosa futura” y en el art. 1.349 se habla de determinación de la prestación; todo lo que permite deducir que se considera como objeto de contrato a la prestación.

Dada la idea de esta posición, su cuestionamiento va dirigido, en el sentido de que existe confusión entre el objeto de la obligación y el objeto del contrato. Al respecto se puede señalar que el contrato es de aplicación a todo el campo del derecho patrimonial y no solo al aspecto de relaciones obligatorias; puede existir un contrato sin que haya una obligación, como ejemplo tendríamos al contrato destinado a constituir una hipoteca en la que se requiere solo la inscripción.

h) La obligación como objeto de contrato

Esta dirección, establece que el objeto del contrato es la obligación que en razón del contrato se perfecciona, modifica o extingue. Así entonces, es de tener en cuenta lo expuesto respecto a que el contrato no sólo se circunscribe al campo de relaciones obligatorias, sino que por el contrario abarca todo el campo del derecho patrimonial, considerándose en todo caso como objeto del contrato no a la relación obligatoria, sino a la relación jurídica patrimonial que tiene un ámbito más general.

Sin embargo, la objeción que le plantean es que la relación jurídica que nace de la celebración del contrato es su efecto mas no su objeto, ya que esta relación jurídica deriva del contrato.

i) Bienes susceptibles de valorización económica como objeto de contrato

También se ha postulado que el objeto del contrato se encuentra conformado por bienes susceptibles de una valoración económica que pertenece a un interés de los contratantes. Esta posición delimita que los bienes susceptibles de valoración económica están conformados por las más variadas realidades; por ejemplo, cosas u objetos corporales, energías naturales, inventos, obras intelectuales o artísticas, los títulos valores, entre otros.

3.2.2.7 El objeto del contrato en el Código Civil peruano

El art. 1402 del vigente Código Civil indica que el objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.

Se denota una definición clara y precisa de lo que es el objeto del contrato para la legislación civil nacional, como la creación de obligaciones con prestación de dar, hacer o no hacer algo, así como regular, modificar o extinguir dichas obligaciones, la cual se circunscribe en la posición que considera a la obligación como objeto de contrato.

Bajo la definición dada, podemos precisar que en la creación de obligaciones, se forma una relación jurídica de contenido patrimonial entre los contratantes. La regulación implica la existencia de un contrato, al cual se le incorporan elementos y circunstancias no previstas, es decir que mediante la regulación se complementa el contrato existente. La modificación presupone también la existencia de un contrato, que será alterado o modificado por el acuerdo de los contratantes o de uno de ellos. Finalmente, la obligación se extingue cuando las partes de común acuerdo la dan por terminada.

La vigente legislación civil regula además sobre la licitud de la obligación y posibilidad de la prestación y de su objeto, en tal sentido en su art. 1403 señala que “la obligación que es objeto del contrato debe ser lícita. La prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles”.

Siendo así, según el precepto legal descrito el objeto del contrato - la obligación- debe ser lícita, pues de lo contrario devendría en inválido, por contravenir al orden público o las buenas costumbres y a las normas de carácter imperativo. Por lo que, la obligación (objeto del contrato) comprendida como un deber jurídico, tiene que establecerse de acuerdo con el ordenamiento legal vigente. En cuanto a la prestación y el bien que es objeto de ésta, se exige su posibilidad tanto física como jurídica.

3.2.2.8 Forma del contrato

La forma del contrato es un tema muy tratado por la doctrina en razón del papel que cumple para la formación del contrato. Existe un sentido amplio para conceptualizar a la forma, referido al mecanismo por el cual las partes exteriorizan su voluntad contractual con la finalidad de hacerla de conocimiento de la otra parte. “Manifestación sensible de todo fenómeno jurídico, la manera de revelar su propia existencia” (Puig, 1997, 207).

Es decir que no basta la voluntad de los contratantes en celebrar el contrato en determinado sentido, para que pueda efectivizarse, esta voluntad debe ser manifestada a efectos de que el destinatario tome conocimiento de su existencia, el concepto de forma está ligada con todo lo que sea considerado como mecanismo para exteriorizar la voluntad contractual.

Más estrictamente se habla de forma cuando la ley o las partes, imponen un medio concreto y establecido para exteriorizar su voluntad, es decir que las partes tienen perfectamente delimitado el medio por el cual revelaran su voluntad, ya sea por mutuo acuerdo o por imposición normativa. Todo lo cual, convierte a la forma en un necesario medio de exteriorización de voluntad contractual.

3.2.2.9 Contratos formales y no formales

Son contratos formales, los que por disposición normativa o por acuerdo entre las partes, tienen validez y eficacia jurídica, cuando la voluntad contractual ha sido manifestada mediante determinadas solemnidades.

Se denomina contratos no formales, a aquellos en los que no es primordial observar ciertas solemnidades para la exteriorización de la voluntad; en los contratos no formales la validez y eficacia jurídica están condicionadas únicamente a la existencia del consentimiento de las partes, sea cual fuere el medio por el cual se haya manifestado el consentimiento.

3.2.2.10 Formalidades *Ad solemnitatem* y *Ad probationem*

Se habla de formalidad *ad solemnitatem* cuando la forma es constitutiva y esencial para el nacimiento del contrato, es decir que la validez del contrato es dependiente del cumplimiento de determinada forma exigida por ley o por común acuerdo entre las partes, siendo que la no realización de la formalidad convenida o dispuesta normativamente, conlleva a la nulidad de contrato celebrado.

Además de la formalidad *ad solemnitatem*, nuestra legislación también reconoce a la formalidad *ad probationem*, por la cual las partes quedan en libertad para la exigencia de la forma del contrato, sin que esto afecte validez del contrato, porque mediante esta

formalidad se tiene como objetivo facilitar la acreditación de la existencia o del contenido de un contrato ya celebrado.

3.2.2.11 La forma del contrato en el Código Civil peruano

Por el art. 1411 del Código Civil se establece que “se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad”.

De la lectura del art. indicado, se observa que se adopta la presunción *juris tantum*, al indicarse que si las partes han acordado cumplir cierta forma para un contrato aún no celebrado, se asume que esta forma ha sido la elegida para la validez del contrato, salvo prueba en contrario.

En el supuesto del citado art., la forma convenida se convierte en un requisito indispensable para el perfeccionamiento y validez del contrato.

Sin embargo, esta forma convenida debe constar por escrito y anteceder en el tiempo al contrato, tratándose de un presupuesto que debe determinarse antes de la celebración del contrato, pues “con anterioridad al otorgamiento del documento hay una pura fase previa del *íter* contractual –tratos preliminares, conversaciones, etc., pero todavía no un contrato en sentido jurídico” (Diez-Picazo, 1996,256 Volumen primero).

Si los contratantes no han cumplido con la forma convenida para efectos de la celebración del contrato o en su caso la forma utilizada es insuficiente, el contrato celebrado deviene en nulo.

A decir del art. 1412 del Código Civil “si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la

convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”.

En este sentido, las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida si es que por mandato de la ley o por convenio entre las partes debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes bajo sanción de nulidad, advirtiéndose claramente que se acoge la forma *ad probationem*, ya que si se tratara de la forma *ad solemnitatem* los contratantes no podrían compelerse recíprocamente a cumplir la formalidad pues el contrato sería nulo (nunca llego a configurarse).

Por su parte, De la Puente (1993) indica que:

“En otras palabras, si el contrato no existe las partes no están obligadas a celebrarlo, en aplicación del principio sobre libertad de contratación, de tal manera que una de ellas no puede compeler a la otra a llenar la formalidad establecida bajo sanción de nulidad, pues la observancia de la formalidad dará lugar a la celebración del contrato. De no ser así, se estaría estableciendo una manera indirecta de obligar a una persona a celebrar un contrato” (p. 473).

Respecto a la formalidad para la modificación del contrato, el Código Civil en su art. 1413 prescribe que “las modificaciones del contrato original deben efectuarse en la forma prescrita para ese contrato”; lo que significa que para realizar alguna modificación del contrato primigenio, se deberá efectuar en la forma en que éste se celebró”.

3.2.2.12 Rescisión y resolución contractual

La rescisión y resolución contractual son manifestaciones de la Ineficacia Funcional del Acto Jurídico y más específicamente, de acuerdo al tema desarrollado del contrato; por lo que el contrato celebrado debido a causas nacidas con él o sobrevinientes a su celebración, no produce los efectos queridos por las partes.

La legislación civil contempla la rescisión y resolución contractual, delimitando la diferencia entre uno y otro, en base al momento en que se presenta la causal y los efectos que produce tanto la rescisión como resolución contractual. En este sentido el art. 1370 del Código Civil regula que “la rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo”.

De la descripción dada por el citado art. se desprende que la rescisión en el contrato se produce por una causal existente al momento de celebrarlo, pero esta causal no tiene tal determinación que conlleve a la nulidad o anulabilidad del contrato, más si podría llevar a su disolución.

Con respecto a los efectos de la rescisión, el Código Civil en su art. 1372 señala que “la rescisión de un contrato tiene efecto desde el momento de su celebración (...)”; lo que significa que la rescisión tiene efectos retroactivos; el hecho de dejar sin efecto el contrato se retrotrae al momento de la celebración del contrato (donde se produjo la causal).

En cuanto a la resolución; el art. 1371 del Código Civil indica que “la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”; a diferencia de la rescisión, en la resolución el contrato queda sin efecto por la concurrencia de causal sobreviniente, a lo que se refiere el citado art. es que el contrato nace válido y eficaz pero después de su celebración concurren causas que

por su naturaleza dejan sin efecto al contrato. “La resolución tiene un fundamento y caracteres distintos de la rescisión y, desde luego, de la anulabilidad. Se produce por causas sobrevivientes al acto jurídico, pues afecta la relación jurídica en su desenvolvimiento y se le reconocen efectos retroactivos” (Vidal, 2000, p. 538).

Los efectos de la resolución, se encuentran establecidos en el art. 1372 al señalar que la resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causa. Es decir, la resolución opera retroactivamente, salvo pacto en contrario.

En forma paralela el Código Civil también regula una regla a seguir tanto para la resolución como para la rescisión como ser, que en ningún caso se perjudica los derechos adquiridos de buena fe; lo que implica que quienes adquieran derechos de buena fe no se verán perjudicados por los efectos de la resolución o rescisión, ya que ambas tendrán efectos únicamente sobre las partes.

3.2.3 Compraventa

3.2.3.1 Caracteres de la compraventa

Tabla 1

El contrato de compraventa presenta los siguientes caracteres:

Caracteres	Descripción
<i>Es un contrato consensual;</i>	<ul style="list-style-type: none"> • una de las partes queda sujeta a transferir en propiedad un bien determinado, en tanto que la otra parte debe pagar el precio de dicho bien; el carácter consensual se presenta en el instante en que por el contrato, ambas partes -vendedor y comprador- se obligan a entregar el bien y pagar el precio, y de momento no lo hacen, respetando la existencia de una tradición jurídica, de tal forma que “se perfecciona por el mero consentimiento, sin necesidad de que la cosa ni el precio sean entregados” (Albadejo, 1997, p. 11).

Es <i>bilateral</i> ;	<ul style="list-style-type: none"> • genera obligaciones recíprocas para quienes contratan, cada obligación de cada contratante (entrega del bien y pago del precio) es condición una de la otra, las obligaciones deben ser conceptuadas en forma conjunta, al pagar el precio del bien como correlato se debe entregar la cosa comprada y debe ser entregada por que se ha cumplido con el pago.
Es un contrato <i>oneroso</i> ;	<ul style="list-style-type: none"> • porque implica la afectación del patrimonio de los contratantes; el vendedor se desprende de la propiedad de un bien determinado a cambio de recibir el pago y el comprador se desprende del dominio de cierta cantidad de dinero a fin de adquirir la propiedad del bien materia de contrato.
Es por lo general <i>conmutativo</i> ;	ya que las prestaciones de las partes se asumen como equitativas y equivalentes, pese a que no lo sean. Puede ser también aleatorio, en casos por ejemplo que el contrato de compraventa tenga como objeto cosas futuras y se configure a riesgo del comprador: Sin embargo debe consignarse que ni el carácter conmutativo o aleatorio es requisito indispensable para el nacimiento del contrato
Es un <i>contrato principal</i> ;	<ul style="list-style-type: none"> • se relaciona con la autonomía e independencia, porque para su existencia y para producir sus efectos, no requiere de otro contrato.
Es <i>nominado</i> ;	al estar regulado bajo un nombre especial y perfectamente determinado.
Es <i>traslativo de dominio</i> ;	porque su finalidad está dirigida a la transferencia de la propiedad del bien materia de compraventa, que se incorpora en el patrimonio del comprador

Fuente: elaboración propia

3.2.3.2 Diferencia entre la compraventa y otros contratos afines

Tabla 2

Diferencia entre la compraventa y otros contratos afines

Otros contratos	Definición
Con el arrendamiento;	la compraventa implica traslación de dominio, mientras, que en el arrendamiento sólo se produce una transferencia temporal del uso de un bien teniendo como contraprestación el pago de un precio. “La compraventa es un título adquisitivo de la propiedad y el arrendamiento de cosas sólo justifica la transferencia del goce o uso de una cosa por tiempo determinado a cambio de un precio” (Puig,1997, p. 355).
Con la Permuta;	la diferencia es en la existencia del precio, en la permuta no hay precio en el contrato de compraventa si existe precio.
Con la donación;	la compraventa es eminentemente onerosa, en tanto que la donación es gratuita, porque no hay contraprestación
Con el mutuo;	por el mutuo se otorga en préstamo una cantidad de determinada de dinero o un bien consumible con la condición de devolver otros de la misma especie, en cambio en el contrato de compraventa implica transmisión de propiedad, sin obligación de devolver el bien
Con el depósito;	mediante el depósito se recibe un bien para su custodia y posterior devolución cuando sea solicitada por el depositante; no hay transmisión de propiedad como si lo hay en la compraventa
Con el mandato;	la diferencia entre el contrato de compraventa y el contrato de mandato radica en establecer si una de las partes de acuerdo al contrato, está dirigida a adquirir la propiedad o a transmitirla.

Fuente: elaboración propia

3.2.3.3 Elementos de la compraventa

Son elemento de la compraventa: la cosa y el precio

A) La cosa

- **Conceptos generales**

Es el elemento fundamental, pues el comprador celebra el contrato de compraventa con la finalidad de incorporar el bien en su patrimonio. Por cosa debe entenderse todo lo que pueda pertenecer al patrimonio y ser enajenado por el pago de un precio. Es factible también venderse derechos, de allí que lo vendido puede ser una cosa o un derecho. “En el derecho moderno, empero, se advierte una importante tendencia a considerar compraventa a la enajenación onerosa de cualquier cosa o derecho susceptible de apreciación económica” (Borda, 1983, p. 57).

La cosa como uno de los elementos del contrato de compraventa debe cumplir ciertos requisitos, es así que “la idoneidad de la cosa para ser materia de este contrato presume la triple condición de existir o poder existir, ser de lícito comercio y estar determinada o ser susceptible determinación.” (Badenes, 1995, p. 115).

- **Existir o ser posible de existir**

La cosa materia de compraventa debe tener existencia real y existir en el momento en que las partes celebran el contrato, con excepción de cuando se venda cosas futuras, debiendo las partes considerarlas como tales (futuras), pero al menos con la posibilidad de que lleguen a existir. Si la cosa vendida no existe no puede configurarse el contrato de compraventa, por tal razón la cosa que se vende debe existir o ser posible de existir.

- **Comercio lícito**

La venta no será lícita, si el objeto vendido se ubica fuera del comercio de los hombres es decir que sea permitido legalmente y aquellas en que, teniendo comercio restringido, esta restricción alcanza a la venta en general. Para que la cosa pueda ser objeto del contrato de compraventa debe ser lícita.

- **Estar determinado o ser determinable**

La cosa que se vende debe ser determinada o susceptible de determinación, porque si la cosa fuera indeterminada y no podría determinarse, el contrato de compraventa carecería de objeto. En el caso de que la cosa sea determinable, basta que ello ocurra para que la compraventa produzca todos sus efectos. “La indeterminación de las cosas que pertenecen a un género determinado no impide la perfección del contrato, con la correspondiente vinculación de las partes, pero afecta a su consumación y a quien ha de soportar los riesgos” (Puig, 1997, p. 362).

B) El precio

- **Conceptos generales**

Considerando el desarrollo económico actual, el precio ha adquirido gran importancia para la celebración del contrato de compraventa, tanto más si el contrato tiene como objeto cosas apreciables en dinero. Al ser el contrato de compraventa uno de carácter oneroso, el precio viene a ser la contraprestación a que se obliga el comprador de la cosa, la cual está representada por una cantidad de dinero.

- **Estar representado por una suma de dinero**

Se funda en el hecho de que en la compraventa, por un lado el vendedor está obligado a transferir el dominio de una cosa y por el otro el comprador a pagar su precio; que debe tratarse de

determinada cantidad de dinero, pues de lo contrario la compraventa perdería su naturaleza jurídica y se confundiría con el contrato de permuta.

- **Debe ser verídico**

Las partes que contratan deben tener no sólo la intención sino cumplir con pagar el precio y recibirlo. No existiría veracidad si el pago y su percepción fueran aparentes, ya que la compraventa devendría en un contrato simulado.

- **Cierto, determinado o determinable**

El precio debe precisarse cuantitativamente en el momento de la celebración del contrato, no obstante queda la posibilidad de que el precio pueda determinarse con posterioridad a la celebración del contrato.

“La fijación del precio se somete a la autonomía de los contratantes. No es preciso su fijación en el momento del contrato, sino que bastan que se den los elementos precisos para su fijación posterior” (Santos, 1975, p. 56), lo que no significa la celebración de un nuevo contrato.

3.2.3.4 Perfección del contrato de compraventa

En el contrato de compraventa existen dos etapas que determinan su configuración: el de perfección y el de consumación. Se dice que el contrato de compraventa queda perfeccionado, en el momento en que las partes, de común acuerdo, han aceptado el compromiso de cumplir las obligaciones que del contrato se derivan; y se tiene por consumado al contrato de compraventa cuando los contratantes han cumplido con las obligaciones.

Estas fases por la que transita el contrato de compraventa, se ven confundidas en los casos de compraventa reales, ya que cumplida

una fase, casi sin gran intervalo de tiempo se pasa y se cumple la segunda fase. Esto se verifica cuando el vendedor y comprador al ponerse acuerdo sobre el precio y el bien vendido de forma inmediata se verifica la entrega del bien y el pago de su precio.

3.2.3.5 Obligaciones del vendedor y comprador

Mediante el contrato de compraventa se generan obligaciones para las partes: comprador y vendedor, siendo que estas obligaciones asumidas con la celebración del contrato permitirán la consumación de la compraventa cuando sean perfectamente ejecutadas.

Estas obligaciones que adquiere el comprador y vendedor, por el lado del vendedor la transferencia de la propiedad del bien que se vende y por el lado del comprador el pago del valor del bien mediante cierta cantidad de dinero; en suma, la finalidad del contrato de compraventa, es que el comprador adquiera la propiedad del bien objeto de venta, cumpliendo para esto con el pago del valor del bien vendido.

3.2.3.6. La compraventa de cosa ajena, en su evolución doctrinaria

a) La compraventa de cosa ajena en el derecho romano

El Derecho Romano no desarrolló lo que podría llamarse una teoría general del *contractus*, sino que se dirigió a presentar los diversos tipos de contratos y a determinar las características esenciales de cada uno de ellos. Los romanos limitaron su esfera jurídica privada basándose en los “acuerdos” como un fenómeno generador de conductas entre las partes, entendiendo a estas conductas como “obligaciones”. El contrato de compraventa tradicional no transmite el precio ni la cosa, más si crea obligaciones.

Por la obligación asumida el vendedor sólo se compromete a entregar una cosa, no teniendo importancia que sea de su propiedad o no. De otro lado, no sería lo mismo si el vendedor hubiera asumido la obligación de transmitir la propiedad de una cosa que al momento de celebrar la compraventa formaba parte de aquella, siendo que en este caso la propiedad del vendedor pasaría a convertirse en un presupuesto para la celebración del contrato de compraventa, no obstante este presupuesto por no ser de observancia general en todos los casos, sería excepcional.

En consecuencia, la obligación que adquiere el vendedor tiene como objeto directo la prestación que consiste en entregar al comprador la cosa vendida, pero esta cosa no es directamente el objeto de la obligación del vendedor; por dicha razón es que no tiene importancia (de momento) si la cosa es de propiedad o no del vendedor, pues de pronto no influye en la validez del contrato al no constituir la propiedad de la cosa un requisito de la compraventa.

La obligación es hacer que la parte contraria adquiera una cosa, de la cual un tercero es propietario; en este caso pueden suceder dos cosas: primero, conseguir el dominio físico de la cosa y consecuentemente cumplir con la obligación y segundo no conseguirlo, lo que origina la inejecución de la obligación. Así entonces, la compraventa de cosa ajena era perfectamente posible. En este sentido, el derecho romano supera la barrera que parecía impedir la validez del contrato de compraventa. Es considerada válida, la venta de cosa ajena porque el vendedor está simplemente obligado a transmitir al comprador la posesión pacífica y duradera de la cosa ajena, por lo tanto está simplemente obligado a transmitirle la posesión y nada se opone a que se transmita la posesión de una cosa ajena.

En la doctrina se encuentran diferentes posiciones respecto de la venta de cosa ajena; de un lado, se acepta la posibilidad de vender una cosa ajena, sin embargo, será posible que el verdadero propietario de la cosa no se siente perjudicado porque puede ejercer la acción reivindicatoria en cualquier momento contra el comprador. De otro lado, basan la posibilidad de la venta de cosa ajena en el derecho romano, en que el vendedor quedaba obligado a entregar la cosa vendida mas no a transmitir el dominio de ésta, por entender que la compraventa no tenía por objeto transmitir la propiedad.

La venta tiene validez aunque la cosa no sea del vendedor, ya que del contrato se originaría la acción de saneamiento por evicción, siendo además que el vendedor tiene la obligación de transmitir el dominio de la cosa vendida. Consideran también que la venta de cosa ajena era válida en el derecho romano, porque el vendedor quedaba obligado a facilitar al comprador la cosa vendida, siendo irrelevante si la obligación consistía en proporcionar al comprador la posesión o la propiedad de la cosa. Pese a que la obligación del comprador estaba sujeta a convertir en dueño de la cosa al comprador, no por esto la compraventa de cosa ajena dejaría de ser válido, pues dicha obligación se circunscribe a un problema de cumplimiento. De la Puente (2006) indica que:

“En estas condiciones, no existía en Roma inconveniente conceptual alguno para la compraventa de cosa ajena, desde que el vendedor simplemente se obligaba a transferir al comprador la propiedad de una cosa, aunque no fuera propia, si es que posteriormente podía adquirirla de su verdadero dueño y transferirla al comprador” (p. 70) .

b) La compraventa de cosa ajena en el derecho francés

El Código de Napoleón en su art. 1.599 disponía que la venta de cosa ajena era nula. Esta nulidad con la que sanciona el Código de Napoleón a la venta de cosa ajena, es conforme a la posición doctrinaria que asumió, y ello porque en la compraventa francesa, la transmisión de propiedad debe producirse conjuntamente con el contrato de compraventa, por tal la compraventa de cosa ajena, no tiene amparo legal por el mencionado código, “por razones institucionales, no tiene, pues, lugar adecuado la venta de cosa ajena en el sistema francés, pues ésta es una adquisición a *non domini*, siendo sustancialmente nula” (Badenes,1995, p. 133).

Esta disposición por su radicalidad, fue calificada por la jurisprudencia y la doctrina como exagerada, dificultando el tráfico de bienes y con el objeto de facilitar la transmisión entre las personas se creyó conveniente modificar el art. 1.599, incorporándose excepciones que han permitido su flexibilidad, las que se detallan seguidamente.

En primer término, la jurisprudencia consideró que el efecto de nulidad de la compraventa de cosa ajena no se configura *ipso iure*, ya que sólo faculta al comprador para reclamar la nulidad del contrato sin necesidad de esperar algún tiempo. De otro lado, la compraventa de cosa ajena se asume válida sobrepasando la barrera del art. 1599 gracias al apoyo que dan a los comerciantes los usos y costumbres mercantiles.

Además, se considera válida la compraventa de cosa ajena cuando: La cosa que se vendió es procurada al vendedor sujeto a condición suspensiva o resolutoria; cuando la venta es a término o condición suspensiva, así como cuando se trata de venta de cosa determinada sólo respecto al género; cuando existe fundamento para considerar que el vendedor se dirige a través de un mandato sobreentendido del propietario, quien desconoce del contrato; cuando

se acuerda expresamente la obligación del vendedor de adquirir cosa del propietario para traspasarla posteriormente al comprador; cuando hay acuerdo de voluntades entre el comprador y el vendedor de que la compraventa tenga la naturaleza que tenía en el derecho romano.

En el caso que se haya reducido al contrato la sola entrega de la posesión; en el caso de que las partes acuerdan en postergar los efectos del contrato de compraventa hasta que el vendedor obtenga la calidad de propietario de la cosa vendida, entre otros.

Lo resaltante del sistema francés, es su insuficiencia y su falta de lógica se traduce en el número de excepciones que lo limitan a una proclamación teórica. Asimismo está presente la discordancia entre autores franceses, al no ponerse de acuerdo en la clase de nulidad de la venta de cosa ajena: si es de inexistencia, si es de nulidad absoluta, o anulabilidad.

c) La compraventa de cosa ajena en el derecho italiano

La legislación italiana ha optado por desarrollar y regular de manera detallada la compraventa de cosa ajena; es así que el nuevo Código de 1942 ha dejado de lado el principio de nulidad de la venta de cosa ajena que seguía el anterior código italiano. Considerando lo regulado en el derecho romano y en virtud de las exigencias mercantiles de vender cosas que aún no se encuentran dentro del propio dominio, que podrían adquirirse posteriormente, el nuevo código reconoce pues, la validez de la venta de cosa ajena, y como es asumible no produce inmediato efecto real, la venta de cosa ajena, entonces producirá, de momento, un efecto obligatorio; el vendedor deberá procurar la adquisición del cosa al comprador.

El Código Italiano regula la venta de cosa ajena del art. 1.478 al art. 1.480, los que establecen lo siguiente:

Art. 1.478. Venta de cosa de otro. Si en el momento del contrato la cosa vendida no era propia o no era de la propiedad del vendedor, éste está obligado a procurar la adquisición del comprador.

Art. 1.479. Buena fe del comprador. El comprador puede reclamar la resolución del contrato si, cuando ha concluido, ignoraba que la cosa no era de la propiedad del vendedor y si entre tanto el vendedor no le ha hecho adquirir la propiedad.

Salvo lo dispuesto en el art. 1.223 el vendedor está obligado a restituir al adquirente el precio pagado, aunque la cosa esté disminuida de valor o esté deteriorada; debe, además, reembolsar los gastos y pagos legítimamente hechos por el contrato. Si la disminución del valor o el deterioro derivan de un hecho del comprador, del total susodicho debe reducirse la utilidad que el comprador no ha aprovechado.

El vendedor está, además, obligado a reembolsar al comprador los gastos necesarios y útiles hechos por la cosa, y si obró de mala fe, también los voluntarios.

Art. 1.480. Venta de cosa parcialmente de otro. Si la cosa que el comprador retenía de propiedad del vendedor era solamente en parte de propiedad de otro, el comprador puede solicitar la resolución del contrato y el resarcimiento de los daños según las normas del art. precedente, cuando debe creerse, según las circunstancias, que no habría adquirido la cosa sin aquella parte de la cual no ha venido a ser propietario; de otro modo, sólo puede obtener una reducción del precio además del resarcimiento de daños.

d) La compraventa de cosa ajena en el derecho portugués

El Código Portugués que entró en vigencia en 1967 regula la venta de bienes ajenos, estableciendo su nulidad, no obstante la admite como venta de bienes futuros.

Los arts. que regulan la venta de cosa ajena son los siguientes:

Art. 892. Nulidad de la venta. Es nula la venta de bienes ajenos siempre que el vendedor carezca de legitimación para realizarla; pero el vendedor no puede oponer la nulidad al comprador de buena fe, como no puede oponerla al vendedor de buena fe el comprador doloso.

Art. 893. Bienes ajenos como bienes futuros. La venta de bienes ajenos puede someterse al régimen de la venta de bienes futuros si las partes así lo establecieran.

Art. 894. Restitución del precio.

- Siendo nula la venta de bienes ajenos, el comprador que hubiera procedido de buena fe tiene derecho a exigir la restitución íntegra del precio, aunque los bienes se hayan perdido, se hayan deteriorado o hayan disminuido de valor por cualquier causa.
- Pero si el comprador hubiera obtenido algún provecho como consecuencia de la pérdida o disminución del valor de los bienes se tendrá en cuenta para la fijación del precio o indemnización que el vendedor deba pagarle.

Art. 895. Convalidación del contrato. Luego que el vendedor adquiera por cualquier causa la propiedad de la cosa o derecho vendido, el contrato se convierte en válido y la propiedad o el derecho se transfieren al comprador.

Art. 896. Casos en que el contrato no se convalida.

1. El contrato no adquiera validez mientras se produzca alguno de los hechos siguientes:

a) demanda judicial de declaración de nulidad del contrato formulada por uno de los contratantes contra el otro;

b) Restitución del precio o pago de la indemnización en todo o en parte con aceptación del acreedor;

c) Transacción entre los contratantes en la que se reconozca la nulidad del contrato;

d) Declaración escrita hecha por uno de los contratantes al otro, de que no quiere que el contrato deje de ser declarado nulo.

2. Las disposiciones de los apartados a) y d) del número anterior se establecen sin perjuicio de lo dispuesto en la segunda parte del art. 892.

Art. 897. Obligación de convalidación.

- En caso de buena fe del comprador el vendedor está obligado a sanar la nulidad de la venta adquiriendo la propiedad de la cosa o derecho vendido.
- Cuando exista esta obligación el comprador puede subordinar al incumplimiento de la misma, dentro del plazo que fije el tribunal, el efecto previsto en el apartado a) del número 1 del art. anterior.

Art. 898. Indemnización en caso de dolo. Si uno de los contratantes hubiera procedido de buena fe y el otro dolosamente el primero tiene derecho a ser indemnizado, en términos generales, de todos los perjuicios que no hubiera sufrido si el contrato hubiera sido válido desde el principio, o no hubiese celebrado, según la nulidad sea o no sanada.

Art. 899. Indemnización no existiendo dolo ni culpa, El vendedor está obligado a indemnizar al comprador de buena fe, aunque haya obrado sin dolo ni culpa; pero en este caso la indemnización solamente comprenderá los daños emergentes que no sean consecuencia de gastos voluntarios.

Art. 900. Indemnización por no convalidación de la venta. Si el vendedor fuera responsable del no cumplimiento de la obligación de sanar la nulidad de la venta o de la mora en su cumplimiento, la respectiva indemnización acrece a la regulada en los artículos anteriores, excepto en la parte en que el perjuicio sea común. 2. Pero en el caso previsto en el art. 898, el comprador escogerá entre la indemnización de los lucros cesantes por la celebración del contrato nulo y la de los lucros cesantes por la falta o retraso de la convalidación.

Art. 901. Garantía del pago de las mejoras. El vendedor garantiza solidariamente el pago de las mejoras que deban ser reembolsadas por la entrega de la cosa al comprador de buena fe.

Art. 902 Nulidad parcial del contrato. Si los bienes sólo parcialmente fueran ajenos y el contrato fuera válido en la parte restante por aplicación del art. 292 se observarán las disposiciones anteriores en cuanto a la parte nula y se reducirá proporcionalmente.

e) La compraventa de cosa ajena en el derecho peruano

El art. 1537 del vigente Código Civil regula sobre el compromiso de venta de bien ajeno y el art. 1538 que trata de la conversión del compromiso de venta de bien ajeno en compraventa; fueron desarrollados dentro del proceso de reforma al Código Civil de 1936, en el anteproyecto de la Comisión Reformadora, planteado por el doctor Manuel de la Puente y Lavalle, del año 1981.

Respecto del art. 1537 en el mencionado anteproyecto y específicamente en el art. 11 se indicaba que “el contrato en virtud del cual una persona se obliga a obtener que otra adquiera la propiedad de un bien que ambos saben que es ajeno, se rige por lo dispuesto en el Capítulo XIII del Título (...)”, mientras que en el Proyecto de la Comisión reformadora, del año 1981, en su art. 1981 señala que “el contrato en virtud del cual una persona se obliga a obtener que otra adquiera la propiedad de un bien que ambos saben que es ajeno, se rige por lo dispuesto en el Capítulo XIII del Título Tercero del Libro IV” y el Proyecto de la Comisión revisora del año 1984, lo detalló en el art. 1500 al indicar que “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 art. 1433, 1434 y 1435”.

En cuanto al art. 1538 ubicamos el antecedente específico en el art. 12 del ya referido anteproyecto de la comisión reformadora del año 1981 que a su letra disponía: “Si, en el caso del art. anterior, el obligado adquiere la propiedad del bien, queda automática y sustitutoriamente obligado en virtud de ese mismo contrato a transferir dicha propiedad al acreedor”; por el art. 1568 del Proyecto de la Comisión Reformadora del año 1981 señalaba que “si en el caso del art. anterior el obligado adquiere la propiedad del bien, queda automática y sustitutoriamente obligado en virtud de ese mismo contrato a transferir dicha propiedad al acreedor”; y por el proyecto de la Comisión Revisora de 1984, en su art. 1501 prescribía que “en el caso del art. 1500, si la parte que se ha comprometido adquiere la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrario”.

En el caso de las consecuencias de la venta de bien ajeno establecidas en el art. 1539 del actual Código Civil, es preciso indicar que el antecedente a este precepto lo ubicamos en el Proyecto del Código Civil del año 1836, prescribiendo en el art. 12 “toda cosa puede ser vendida si el que la vende tiene la facultad de venderla. En algunos casos exigen solemnidades particulares”. Así además, el Código Civil del Estado Nor-peruano de la Confederación Perú-Boliviana de 1836 desarrollaba el tema en el numeral 1017 “Es nula la venta de la cosa ajena, y puede dar lugar a los daños e intereses, aun cuando el comprador ignore que era ajena”. Mientras que el Código Civil del año 1852 señalaba de forma radical en su art. 1326 “No hay venta de lo ajeno ni compra de lo propio”.

Del Proyecto de Código Civil de 1890, se advierte que en el art. 1708 expresa que “si se vende cosa ajena, el comprador no adquiere dominio sobre ella, sino la posesión o la nueva tenencia de que gozaba el vendedor, y puede exigir que se declare la nulidad de la venta, probando que la cosa no es del vendedor. El término para interponer esta demanda es de treinta días, contados desde que el comprador sepa que la cosa es ajena. El dueño conserva su acción reivindicatoria de la cosa, mientras no la ha perdido por prescripción. (Guzmán, 2007).

Si el comprador ignoraba que la cosa era ajena tiene derecho para exigir del vendedor indemnización de daños y perjuicios; pero si lo sabía, no puede pedir más que la devolución del precio, y es responsable de la cosa, daños y perjuicios, a favor del dueño, mancomunadamente con el vendedor”. En los primeros avances de elaboración del Código Civil que sustituiría al Código del año 1852, el doctor Manuel Augusto Olaechea, imponía la nulidad de la venta de bien ajeno, por tal tanto el primer como el segundo Anteproyecto del Libro quinto le revisten del mismo carácter que Código Civil

vigente a la fecha. Pero es con posterioridad a la publicación del Segundo Anteproyecto donde nace la posición de regular sobre el tema desde otra perspectiva, es así que el doctor Manuel Augusto Olaechea en sus apuntes personales agrega un nuevo art. que no tenía numeración que señalaba que “la venta de cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, salvo que éste hubiese sabido que la cosa no pertenecía al vendedor.

Si el comprador ignoró al tiempo del contrato que la cosa era ajena, puede demandar al vendedor, a además de la restitución del precio el pago de los daños y perjuicios a que hubiere lugar”, en base al objeto de este art. agregado se tiene que, en el Proyecto de Código Civil de la Comisión Reformadora del 7 de marzo de 1936, ya se observaba una norma que se ocupaba de la venta de bien ajeno, el art. 1383, que indicaba que “la venta de la cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, salvo que éste hubiese sabido que la cosa no pertenecía al vendedor. Si el comprador ignoró que la cosa era ajena, puede demandar al vendedor la restitución del precio y el pago de los daños y perjuicios”.

Este tema fue legislado además por el Código Civil de 1936 en su art. 1394 que señalaba que “la venta de la cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, salvo que éste 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”; siguiendo con la normativa sobre el tema, en el Anteproyecto de la Comisión Reformadora del Código Civil de 1936, del año 1981, en su art. 13 indicaba: “Si al tiempo de celebrarse la compraventa el comprador ignoraba que el bien o el derecho era ajeno, él puede pedir la resolución del contrato cuando conozca este hecho.

Sin embargo, el comprador perderá este derecho de pedir la resolución del contrato si el vendedor hubiera adquirido antes de la

demanda de resolución la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho o haya hecho que el comprador adquiriera tal propiedad o título”; se reguló además en el Proyecto de la Comisión Reformadora de 1981, en el art. 1569 señalaba que:

“Si al tiempo de celebrarse la compraventa el comprador ignoraba que el bien o el derecho era ajeno, él puede pedir la resolución del contrato cuando conozca este hecho. Sin embargo, el comprador perderá este derecho de pedir la resolución del contrato si el vendedor hubiera adquirido ante de la demanda de resolución la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho o haya hecho que el comprador adquiriera tal propiedad o título”; y por el proyecto de la Comisión Revisora del año 1984, en su art. 1502 prescribía que “la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda”.

Ahora bien, en cuanto al tema de venta de bien parcialmente ajeno, la idea de su desarrollo surge en el Anteproyecto de la Comisión Reformadora, elaborado por el doctor Manuel de la Puente y Lavalle del año 1981, regulándose en el art. 15 “si en el caso del art. 13 el bien es sólo parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre pedir la resolución del contrato o pedir la reducción del precio.

En el primer caso, es de aplicación lo dispuesto en el art. anterior”; posteriormente es abordado por el Proyecto de la Comisión Reformadora, del año 1981, en su art. 1571 “si en el caso del art. 1569 el bien es sólo parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre pedir la resolución del contrato o la reducción del precio. En el primer caso, es de aplicación lo dispuesto en el art. anterior”; y por el Proyecto de la Comisión Revisora del año 1984, dentro del art. 1503 “el caso del art. 1502, si el bien es parcialmente ajeno, el comprador

puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio”.

Respecto a las demás consecuencias de la venta de bien ajeno regulado en el art. 1541 del vigente Código Civil, se tiene como primer antecedente del mismo, al Código Civil del 1936 en su art. 1394 que señalaba que “la venta de la cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, salvo que éste 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”; posteriormente fue abordado por el Anteproyecto de la Comisión Reformadora del año 1981, en su art. 14 “en el caso de la resolución a que se refiere el art. anterior, el vendedor deberá devolver al comprador el precio que haya recibido, aun cuando el bien disminuya su valor o se deteriore.

Además, el vendedor deberá indemnizar al comprador los perjuicios que haya sufrido y reembolsarle los gastos e impuestos del contrato que efectivamente haya pagado y todas las mejoras introducidas por él”; en el Proyecto de la Comisión Reformadora, del año 1981, art. 1570 “en el caso de la resolución a que se refiere el art. anterior, el vendedor deberá devolver al comprador el precio que haya recibido, aun cuando el bien disminuya su valor o se deteriore. Adicionalmente el vendedor deberá indemnizar al comprador por daños y perjuicios que haya sufrido y reembolsarle los gastos e impuestos del contrato que efectivamente haya pagado y todas las mejoras introducidas por él”; también fue regulado en el Proyecto de La Comisión Revisora del año 1984, art. 1504 “en los casos de rescisión a que se refieren los arts. 1502 y 1503, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido, y pagar la indemnización de daños y perjuicios sufridos. Debe reembolsar igualmente los gastos,

intereses y tributos del contrato efectivamente pagados por el comprador y todas las mejoras introducidas por éste”.

f) La compraventa de cosa ajena en el Código Civil de 1984

El caso de compraventa de bien ajeno ha sido abordado en el Código Civil peruano de 1984 siguiendo un sistema original, esto en base a la premisa de que existirá compraventa de bien ajeno cuando el vendedor, se obliga como tal, a transferir al comprador la propiedad del bien.

Pues bien, es posible que una persona adquiera mediante compraventa la propiedad de un bien que pertenece a un tercero, por dos caminos a) logrando el vendedor del bien que el verdadero propietario lo transfiera directamente al comprador, y b) adquiriendo el vendedor el bien con la consecuente transferencia de éste al comprador.

Otro de los fundamentos que rige para el sistema peruano respecto del tema de compraventa de bien ajeno es que, el comprador no debe conocer que el bien es ajeno. Es así, que el vigente Código Civil ha regulado a la compraventa de bien ajeno dentro del Libro VII: Fuentes de las Obligaciones, Sección Segunda: Contratos nominados, Título I: Compraventa, Capítulo Segundo: El bien materia de la venta: desde el art. 1537 al art. 1541.

3.2.3.7 Criterios acerca de la pertenencia de los bienes y el contrato de compraventa

Una de las interrogantes que se generan al hablar de pertenencia de bienes, es ¿En mérito a qué criterios se puede determinar si un bien es propio o ajeno?, para cuyo efecto se puede recurrir a dos criterios:

Tabla 3
Criterios acerca de la pertenencia de los bienes y el contrato de compraventa

Criterios	Definición
<p>Criterio legal: “Es obvio que para determinar el propio o ajeno del bien, será necesario realizar una ubicación temporal en el momento en el cual deseamos saber si pertenece o no a una persona” (2000,396-397).</p>	<p>Por este criterio, la propiedad del bien de una persona se determina conforme a la normatividad vigente sobre la propiedad sus modificaciones y modos de transmisión que se regule en cada país.</p>
<p>Criterio contractual:</p>	<p>De acuerdo a este criterio, tiene validez los fundamentos descritos en el criterio legal, no obstante, será esencial tener presente la ubicación temporal en relación con el momento en que se celebra el contrato; además como es evidente será crucial indicar a cuál de las partes nos referimos. En el caso de contrato de compraventa, se deberá considerar ciertos elementos adicionales. En el contrato de compraventa, al expresarse si el bien es propio o ajeno, pueden darse los siguientes supuestos:</p> <p>Cuando el bien pertenece al comprador, será una clásica compraventa sin mayores elementos controvertidos, es así, que la venta será de bien propio y la compra será de bien ajeno. Si el bien objeto de venta pertenece al comprador, será una situación excepcional, que la doctrina y ciertas legislaciones extranjeras lo regulan. Este caso es la denominada compra de bien propio. Cuando el bien que se vende no es de propiedad ni del vendedor ni del comprador y sí de un tercero, ajeno al contrato, no existiendo entre vendedor y el tercero contrato de mandato ni otro que faculte al vendedor proceder con la venta, estaremos frente al tradicional contrato de compraventa de bien ajeno.</p>

Fuente: elaboración propia

3.2.3.8 Validez de la compraventa de bien ajeno en el sistema peruano

De conformidad con el inciso 2) del art. 1409 del Código Civil, la prestación materia de la obligación nacida en base a la celebración de contrato puede darse sobre bienes ajenos. Es así, que se produce la posibilidad para celebrar contratos de compraventa sobre bienes ajenos. Pero, se producen ciertas dificultades, debidas a la forma de transferencia de la propiedad de los bienes.

De lo analizado anteriormente, se advierte que en la legislación nacional, por la celebración del contrato de compraventa no se transfiere la propiedad del bien, lo que se logra es crear una obligación de transferir la propiedad. Asimismo el art. 947 expresa que la transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente. De otro lado el art. 949 establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario del bien, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Teniendo en cuenta los citados arts. tratándose de bienes muebles, al celebrar un contrato de compraventa de bien ajeno, no habrá problema, que contando con el transcurso de cierto tiempo, en el que el vendedor adquiera la propiedad del bien mueble de su verdadero propietario, realice la entrega del bien al comprador, en cuyo caso quedará perfeccionada la transferencia de propiedad del bien vendido.

En el supuesto de bienes inmuebles, no se producen las mismas facilidades, ya que el contrato de compraventa crea la obligación de transferir la propiedad al comprador, siendo que al celebrarse el contrato de compraventa, el vendedor no tiene la calidad de propietario por lo cual no podrá transferir la propiedad del bien al comprador. (Lohmann, 1986).

La situación expuesta, permite resaltar que el funcionamiento del sistema estará condicionado a que en la celebración del contrato de compraventa se otorgue un plazo, dentro del cual el vendedor tenga la posibilidad de adquirir la propiedad del bien, a efecto de que deje ser ajeno y el vendedor pueda cumplir con la obligación de dar un bien propio.

Existe además, la probabilidad de que el vendedor cumpla su obligación, logrando que el verdadero dueño transfiera directamente la propiedad del bien al comprador, hecho que nos permite enfatizar lo establecido en la definición: el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien, es decir que solo este último puede concretizarlo. El vendedor, asume entonces, frente al comprador el compromiso de entregar un bien propio, aun cuando al momento de celebrarse el contrato de compraventa el vendedor no sea el propietario.

Paralelamente, se requiere en la venta de bien ajeno, que el comprador ignore que el bien no pertenece al vendedor, ya que de lo contrario, el contrato de compraventa perdería su naturaleza. En puridad la norma contenida en el art. 1537 del Código civil se refiere un compromiso para contratar, no siendo propiamente un contrato de compraventa, ya que “en la medida que el “deudor” debe obtener el asentimiento de un tercero, el art. 1537 se remite a las normas de la promesa del hecho o de la obligación de un tercero” (Mosqueira, 1987, 74) de allí que queda claro que el supuesto del art. nombrado 1537 “no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, puesto que, para nuestra normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que asumir una obligación” (Ninamancco, 2015, p. 165).

En consecuencia, en el sistema peruano, solo existirá compraventa de bien ajeno, cuando el vendedor se obliga, a transferir

al comprador la propiedad del bien, siendo que el comprador debe desconocer que el bien es ajeno.

Los criterios que informan el contrato de compraventa de bien ajeno, es también predicable tratándose de bienes muebles e incluso respecto de bienes incorporales. Si bien es cierto que respecto de la transmisión de la propiedad de bienes muebles opera la *tradicio*, ello no se contrapone con el pacto de entrega del bien al comprador, no obstante la ajenidad del bien. El artículo 948 del Código Civil, incluso señala que 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.

3.2.3.9 Publicidad de inscripción de los derechos reales

En términos generales, podemos afirmar que publicidad, es la situación por la que se pone en conocimiento de terceros cierto hecho o circunstancia. “Publicidad no es en rigor otra cosa que la actividad tendiente a lograr que algo sea público. Y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio” (Diez-Picazo, 1996, p. 292).

Restringiendo más el concepto de publicidad al ámbito del derecho privado, está es la actividad destinada a hacer de conocimiento las diferentes situaciones jurídicas y a hacer de conocimiento de la generalidad de las personas los actos o negocios jurídicos. Más estrictamente aún, en el campo patrimonial la publicidad tendrá como finalidad hacer de conocimiento general a quien le pertenece la propiedad de los bienes.

Como resultado de una constante búsqueda del mejor sistema de publicidad, esta actividad, ha sido finalmente encomendada en la mayoría de legislaciones a los Registros Públicos. Es así que los

registros constituyen una suerte de almacén de información acerca de actos y negocios jurídicos celebrados.

3.2.3.10 Fundamento y función de la publicidad de los derechos reales

La publicidad brindada respecto de la titularidad de los bienes implica el otorgar seguridad en el tráfico de bienes. Esto se advierte con mayor claridad en los casos de compraventa de bienes inmuebles, en donde el comprador del bien inmueble realizará una adquisición segura cuando verifique que la persona quien le transfirió el bien era realmente propietario del mismo, y por tal no tendrá problemas en ejercer su derecho de propiedad.

La publicidad de los bienes inmuebles tiene como principal objetivo alcanzar seguridad en el tráfico de bienes y brindar un completo alcance a la generalidad de personas sobre los actos y negocios jurídicos de bienes inmuebles a efectos de lograr una correcta y debida publicidad.

Es así que el Reglamento General de los Registros Públicos en su Título Preliminar regula la Publicidad Material indicando que “el Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. En tanto que respecto a la publicidad formal señala que “el Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

(...)”. Siendo más determinante el principio de publicidad regulado en el art. 2012 del Código Civil al prescribir que “Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimientos del contenido de las inscripciones”; esta norma nos plantea una presunción absoluta *–iure et de iure–*, nadie podrá alegar en consecuencia que no tuvo conocimiento del cierto acto, cuando éste ha sido materia de inscripción registral.

3.2.3.11 Importancia de registrar un bien inmueble

La importancia de la inscripción en el registro de propiedad del contrato de compraventa de inmueble, radica en su efecto de oponibilidad del derecho real adquirido, frente a terceros.

De lo expresado cabe entonces explicar lo dispuesto por nuestra legislación civil, así pues en consideración a lo establecido por el art. 1135 del Código Civil referente a la concurrencia de acreedores de un bien inmueble; en dicha situación se preferirá al comprador que inscriba la compraventa en el Registro de Propiedad de Inmueble, a pesar de que otro lo haya adquirido con arreglo a los arts. 949 y 1529 y con anterioridad al ya inscrito, podemos concluir que en nuestra legislación si bien la transferencia de propiedad sobre bienes inmuebles, por disposición del art. 949 se produce sólo por el consenso de las partes, por ello, en consecuencia no será necesario el modo mediante el cual se cumple esta obligación, hay que tener presente que se trata de la transferencia de un derecho real y como tal es perceptible de inscripción, conforme lo señala el inciso 1) del art. 2019 y el art. 2022 del Código Civil, lo cual da una mayor seguridad al comprador. De acuerdo a estos arts., resultan inscribibles los contratos que tengan por objeto transmitir el derecho de propiedad. La forma como se cumplen estas obligaciones es distinta.

En el caso de la transferencia de la propiedad de inmuebles, como hemos visto, por mandato del art. 949 del Código Civil, se produce sólo por consenso y en consecuencia no será necesario inscribir el modo mediante el cual se cumple esta obligación, cuando está inscrito el título, esto por cuanto título y modo se confunden.

Ahora bien, con dicha inscripción se dará a conocer mediante la publicidad registral quien es el actual y verdadero propietario del bien, pues mediante el Registro se hará posible a quien tenga interés hacer de su conocimiento el contenido del contrato de compraventa de bien inmueble.

La oponibilidad es un efecto normal de todo negocio jurídico siempre y cuando las partes hayan cumplido la carga de dotar al negocio de una determinada publicidad, solemnidad o ser fehaciente, que funcione como garantía y medida de seguridad, en el sentido de que el tercero no sea objeto de una confabulación o de un fraude. Y ello resulta así, tal como se ha mencionado en el supuesto del art. 1135 del Código Civil a consecuencia de diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar un bien inmueble, prefiriéndose al acreedor del bien cuyo título ha sido primeramente inscrito.

El art. 2022 del Código Civil, norma tal supuesto al señalar que "para oponer tales derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone ..."; no hay duda que si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia, en virtud del principio de prioridad será aquel que inscribió primero, goza de la oponibilidad *erga omnes*, ya antes mencionada.

3.2.3.12 Publicidad registral y venta de bien ajeno

Como se ha señalado anteriormente nuestro sistema registral impone una presunción absoluta que no admite prueba en contrario, que es la de asumir que toda persona tiene conocimientos del contenido de las inscripciones, por lo cual aquella persona que celebre un contrato de compraventa de bien inmueble estará en conocimiento de la persona que ostenta la titularidad del bien que compra; aunque no es así en la realidad, por la mencionada presunción absoluta, el comprador no podrá alegar que no tenía conocimiento de quien es el propietario del bien, según lo contenido en la inscripción registral.

Siendo así, tratándose de bienes susceptibles de inscripción, esta situación influye en la venta de bien ajeno, por cuanto quien compra asume (sin previa comprobación registral) que quien le vende el bien es propietario del mismo, actuando de buena fe, lo que no es acorde a lo regulado en el art. 1539 del Código Civil, porque este dispositivo legal dispone que “la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador el comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al comprador”.

Es decir con el art. 1539 se produce la posibilidad que el comprador no conozca acerca de la ajenidad del bien que compra pero por otro lado se encuentra la presunción registral de que todos conocemos lo inscrito en los Registros Públicos, evidentemente existe una contraposición normativa que definitivamente acarrea dificultades en el tráfico de bienes y más para la venta de bienes ajenos, por cuanto dado el caso por un lado podríamos afirmar que el comprador no conocía de que el bien que compraba era ajeno sin embargo en razón de la mencionada presunción no podríamos afirmar su desconocimiento.

3.2.3.13 Normas del Código Civil que regulan la venta de bien ajeno

El art. 1537 señala que “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 arts. 1470, 1471, y 1472.”

Dada la falta de claridad en este art., se han suscitado controversias doctrinarias al respecto. Así las circunstancias, se han ubicado dos posiciones: La primera, indica que se trata de un contrato atípico y la segunda que es una promesa de la obligación o del hecho de un tercero.

3.2.3.14 Contrato atípico

El doctor Manuel de la Puente y Lavalle es quien sostiene esta posición al indicar respecto del art. 1537 que “a fin de precisar que la venta de bien ajeno supone necesariamente que el vendedor se obligue a nombre propio a transferir la propiedad del bien y que, para cumplir tal obligación, deba adquirirlo y transferirlo al comprador, no siendo por lo tanto, venta de bien ajeno aquella en la que el vendedor manifiesta no ser dueño del bien y, no obstante, se obliga a que pase a ser propiedad del comprador.

El art. 1537 establece que 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 con las reglas de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, o sea que no es una venta de bien ajeno. Se ha objetado que este art. es innecesario pues bastaba con los artículos relativos a la promesa de la obligación de un tercero. Debe tenerse presente que el art. 1537 no contempla exactamente esta figura” (De la Puente, 1993, p. 440).

3.2.3.15 Promesa de la obligación o del hecho de un tercero

De acuerdo a esta posición el supuesto descrito en el art. 1537 no es un contrato de compraventa de bien ajeno; más aún no se trata de una compraventa, por lo que no debió ubicarse dentro del Título que regula sobre el contrato de compraventa, ya que se trata de un caso de promesa de la obligación o del hecho de un tercero; estando regido por los arts. 1470, 1471, y 1472.

De acuerdo a Arias-Schreiber (1998) indica que:

La consecuencia del nuevo régimen impuesto por el Código para el compromiso de venta de bien ajeno está dada por el tratamiento impuesto para la promesa de la obligación o del hecho de un tercero. Si el tercero, esto es, el dueño del bien vendido, lo transfiere al comprador, el vendedor queda liberado de la obligación que se impuso. Si por el contrario, ese tercero no accede a efectuar la transferencia, el vendedor responderá frente al comprador por la indemnización que le es impuesta en su calidad de promitente (promitente) (arts. 1470, 1471 y 1472 del Código Civil) (p. 52).

Es así, que de lo expresado en el art. 1537, se puede advertir que existen dos supuestos:

- a) La promesa del promitente al promisorio, de la obligación de la venta de un bien ajeno por parte de tercero, propietario de bien al momento de la celebración del contrato.
- b) La promesa del hecho del tercero, propietario del bien en el momento de la celebración del contrato, que implica la efectiva transferencia de la propiedad del bien que este tercero deberá realizar al comprador, después de haberse obligado con éste a transferirla.

La promesa a la que se hace referencia la realiza el promitente, que en ningún caso es el vendedor, en razón de que en el art. bajo análisis, la propiedad del bien la transferirá si así fuese su voluntad el tercero, propietario del bien y ajeno al contrato celebrado entre promitente y promisorio.

Ahora bien, a efectos de esclarecer ciertas diferencias existentes entre contrato de compraventa de bien ajeno y promesa de la obligación o del hecho de un tercero, es preciso señalar que:

- En la venta de bien ajeno, no es posible aplicar las normas que regulan sobre la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, pues el vendedor del bien, no se compromete a obtener ningún acto del tercero con relación al comprador, pero si a hacer un acto propio, es decir se obliga a transferir la propiedad del bien, que al momento de la celebración del contrato con el comprador, no se encuentra dentro de su esfera de propiedad.
- El promitente cumplirá el contrato únicamente con una obligación de hacer, y no de dar (como es en el contrato de compraventa); sea cuando el propietario se obligue con el promisorio a venderle el bien (objeto del contrato entre promisorio y promitente) o cuando, el tercero (propietario) transfiera efectivamente la propiedad del bien al promisorio, en caso de que el promitente no cumpla con su obligación, tendría que asumir la obligación facultativa sustitutoria contemplada en el art. 1471 del Código Civil.
- En el contrato de compraventa el comprador asume la obligación de pagar el precio del bien como contraprestación de éste, en tanto que el vendedor se obliga a transmitirle la propiedad. Lo que no sucede en la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, pues el promisorio se obliga a pagar al promitente una cantidad de dinero por haber logrado que el tercero se obligue a transferir la

propiedad o haber obtenido que dicho tercero transfiera de manera efectiva la propiedad del bien, pero en ningún caso el pago será el precio del bien, pues no se trata de una compraventa.

El art. 1538 del Código Civil establece que “en el caso del art. 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”.

En la doctrina nacional se evidencia disposiciones claramente definidas, respecto de este artículo, ya que a decir de De La Puente y Lavalle (1993) indica que:

Se trata aquí de un caso de conversión legal en virtud de la cual el contrato innominado a que se refiere el art. 1537 del Código Civil, que no es la promesa de la obligación o del hecho de un tercero pese a estar regido por las reglas de este contrato, se transforma automáticamente en un contrato con obligación de transferir la propiedad de bien propio (que eventualmente puede ser una compraventa), sin necesidad de celebrarse un segundo contrato (p. 441).

Es decir que según esta postura, puede suceder que el promitente adquiera la propiedad del bien, con lo que asumirá la obligación de transferir la propiedad del bien al promisorio, lo que se busca en buena cuenta es obviar la celebración de un nuevo contrato, siendo que el primer contrato celebrado contendrá, por mandato del art. 1537 ya mencionado el efecto de sustituir la obligación contenida en este, por la de transferir el bien al promisorio cuya propiedad adquirió el promitente.

Por su parte Castillo (1992) adopta lo siguiente:

a posición de la novación legal, indicando “como bien sabemos, las obligaciones pueden nacer de la voluntad o de la ley, tesis esta última confirmada por los numerosos preceptos que generan relaciones obligacionales al margen de la voluntad y que incorporan, sin duda, casos de novación legal que operan de pleno derecho o en virtud de una resolución judicial. Por lo demás como anotamos en dicho trabajo existen dos clases de novación legal: una primera que opera de pleno derecho (dentro de la que se inscribe el art. 1538, bajo comentario) y una segunda que opera en virtud de resolución judicial. Por todo lo señalado creemos firmemente en que el art. 1538 es –sin duda alguno de los supuestos más representativos de novación legal que opera de pleno derecho (p. 435-436).

El art. 1539 expresa que “la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda”.

3.2.4 LA SEGURIDAD JURÍDICA

3.2.4.1. Definición

En tema de la venta de bien ajeno, es uno espinoso, ya que para uno que no es entendido en derecho es algo irregular y es que como lo bien lo dice Barchi (s/f) es inadmisibile que el ordenamiento jurídico permita la venta de un bien ajeno y que lo que quiere evitarse que la pérdida del bien ocurra sin consentimiento del propietario.

De allí que sea un tema importante si la venta de bien ajeno, conspira contra la seguridad jurídica, por lo que es menester proporcionar nociones teóricas sobre la seguridad jurídica.

La seguridad jurídica es un tema que no suele preocupar a los dogmáticos del derecho, no se tiene real conciencia de su relevancia y sobre todo de lo importante que resulta vivir bajo el imperio de un ordenamiento que brinde seguridad, lo que obviamente impacta de manera decisiva en una comunidad. Vivir con seguridad jurídica implica una vida ajena a todo temor o sobresaltos no trae como consecuencia inseguridad.

La seguridad jurídica es un tema complejo, por lo que es menester dar algunas precisiones.

Extrayendo de la definición que proporciona la Real Academia de la Lengua Española al precisar a la seguridad jurídica como una cualidad del ordenamiento jurídico, que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente la previsibilidad de su aplicación.

Examinado el concepto de aprecia que se otorga cardinal importancia a la certeza, por lo que se asume de primera intención que a la seguridad es el factor o la cualidad que hace ciertas las normas y por ende las instituciones y relaciones jurídicas, ya que el derecho se compone no solo de normas sino de realidades jurídicas, de allí que la seguridad jurídica debe proporcionar certeza a todo el sistema jurídico por lo que extendiendo a la colectividad, ésta debe asumir que es verdadero, previsible y de real concreción.

Este es el nervio del concepto de seguridad jurídica; Rabdruch considera que la seguridad jurídica es la seguridad del derecho mismo, lo que ahondando aún más, es la propia existencia del derecho, que es la propia garantía de su seguridad.

Resulta también importante que las normas positivas deben ser conocidas, bajo ese presupuesto debe entenderse la seguridad jurídica como certeza o conocimiento de la legalidad (Roldan y Suárez, 1997: 203) y por tanto, como previsibilidad de los efectos jurídicos que se pueden derivarse de una determinada actuación (Pérez, 2000). No debe haber normas secretas, dudosas inciertas, de otra forma sería complicado la vida en común, la justicia y el propio desarrollo del entramado social.

Es también relevante el tema de la claridad respecto de las obligaciones emanadas de las normas legales, y su eventual consecuencia en caso de inobservancia, siendo también de igual importancia la cierta estabilidad de las normas, lo que permite que la colectividad pueda planificar contando con esa permanencia y mantenimiento en el tiempo.

Por su parte, Escudero (2000), indica que la Seguridad Jurídica es la exigencia de que los sistemas jurídicos contengan los instrumentos y mecanismos necesarios para que los sujetos obtengan una cierta garantía sobre cómo van a ser las normas jurídicas que rigen sus conductas, y cuáles serán las que se apliquen cada una de las mismas, lo que enfatiza el carácter de cierta permanencia, aunque claro cuidando que tampoco permanezcan pétreas o congeladas en el tiempo.

Algunos autores como Heinrich Henkel lo estructuran en cuanto a su legitimidad, desde la cual alude a un contenido valorativo, a un contenido de justicia expresado en términos de derecho y libertades que la conciencia humana e histórica considera que han de estar suficientemente protegidos y realizados a la altura del tiempo en que se vive (Henkel, 1968: 552). Existe seguridad Jurídica cuando el Derecho protege en forma eficaz un conjunto de intereses que se consideran básicos para una existencia digna (La Torre, 1976:42).

Existen determinadas condiciones para hacer viable la seguridad jurídica, de estados ideales que son la cognoscibilidad, confiabilidad y calculabilidad; pero enfatizando que la concreción de estos estados ideales, requiere la existencia de condiciones de hecho ligado directamente a la adopción de comportamientos los que a su vez implica el establecimiento de reglas, decisiones o directamente por la previsión de reglas que concretan el principio de seguridad jurídica, de allí que la seguridad jurídica implica la adopción de comportamientos que provoquen efectos que contribuyan la sensación de un estado de cognoscibilidad, confiabilidad y calculabilidad del derecho. Esta triple dimensión debe estar impregnada en el concepto de seguridad jurídica.

3.2.4.2. Cognoscibilidad

En lo que atañe a la cognoscibilidad, presenta dos vertientes referido a la seguridad de existencia de las normas y a la seguridad del contenido de las normas.

Respecto al primer aspecto, tiene relación con la posibilidad de acceder al contenido de las normas y la vigencia de las mismas, existiendo una relación proporcional de que a mayor divulgación de la norma mayor será la seguridad del derecho respecto a la accesibilidad normativa. Es también relevante el grado de existencia de normas que se encuentren codificadas y se evite la legislación dispersa, ya que la existencia de códigos permiten agrupar las normas para favorecer el acceso de los ciudadanos; la existencia de estabilidad en el ámbito geográfico de un país, la pertinencia de lo tratado por la norma evitando la existencia de normas que regulan situaciones diferentes en un mismo cuerpo normativo, de allí que cuanto mayor sea la codificación, la

pertinencia, mayor será la seguridad jurídica que emane de ese cuerpo legal.

Es también relevante la posibilidad del conocimiento normativo, en realidad no debe exigirse que el ciudadano destinatario de la norma tenga un conocimiento cierto y efectivo de la norma, bastando solamente la posibilidad del conocimiento de la norma; la ignorancia de la norma no excusa de su cumplimiento (*ignorantia juris non excusat*) y es que no debe restringirse ni hacerse dificultosa la posibilidad del acceso al conocimiento de la norma; la norma per se debe ser accesible a cualquier ciudadano, bastando solamente una diligencia media y sin trámite burocrático, en otras palabras de fácil acceso.

La complejidad de la vida actual y del ordenamiento jurídico requiere un esfuerzo del poblador para conocer o estar informado de la norma y que puede o no contener obligaciones jurídicas; exigiéndose que las creadores de la norma garanticen su conocimiento del ciudadano, bastando que éste pueda conocerla sin necesidad de recurrir a medios extraordinarios o de poder cultura calificada o conocimientos especializados, y que incluso la propia presentación de la norma puede ser razonablemente conocida por el ciudadano medio, el ciudadano de a pie; resultando sumamente claro que no debe hacerse depender la producción de los efectos correspondientes del requisito previo del conocimiento efectivo de la norma.

Es cuanto a la claridad del mensaje contenido en la norma, la redacción no debe ser ambigua, imprecisa, contradictoria o de difícil comprensión, de tal forma que al ciudadano medio no debe resultar complicado su entendimiento; la redacción debe estar desprovista de uso de tecnicismos legales, palabras rebuscadas ni de difícil entendimiento; el lenguaje debe ser accesible. Debe

también la norma ser coherente es decir, no debe ser complicado la identificación de la alternativa pertinente y de mayor encaje en el ordenamiento jurídico y tener consistencia formal es decir que no tenga contradicción ni colisión normativa.

De allí que cuanto mayor sea la claridad, precisión coherencia, consistencia de la norma legal y por ende del ordenamiento legal, mayor será el grado de cognoscibilidad para el derecho y por consecuencia mayor será la seguridad jurídica.

3.2.4.3. Confiabilidad

Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua, confiabilidad significa cualidad de confiable, es decir es la cualidad de aquél en quien se puede confiar, alguien que es digno de confianza. La confiabilidad es el elemento objetivo de la confianza, en tanto que confianza es la esperanza firme que se tiene en alguien o algo.

Existe confianza cuando se es optimista en que la persona en quien depositamos nuestra confianza es competente para a llevar a cabo aquello que le hemos confiado y que se encuentra comprometido para hacerlo, de tal forma que para que una persona sea confiable ésta tiene que estar comprometida con la persona o causa que se le ha transmitido, es decir tiene que existir un componente motivacional, además de ser competente para hacerlo. Ello convierte a la persona en depositaria de la confianza o ser de confianza o confiable.

Sin embargo, para los efectos de la seguridad jurídica el concepto de confiabilidad está casi superpuesto al concepto de estabilidad en las eventualidades vinculadas al derecho o su

realización. Son cardinales en el concepto que la normatividad legal tenga estabilidad o permanencia en el tiempo y eficacia.

La permanencia de la norma jurídica en el complejo normativo es importante, siendo también necesario que existan normatividad que garantice la durabilidad de las normas en el tiempo, por lo que su anclaje en la constitución también es una garantía de su duración. Es decir que exista cláusulas insertas en la constitución que garanticen su permanencia, así como la existencia de procedimientos preestablecidos para su modificación, de tal forma que ésta no se arbitraria ni sujeta al capricho de las personas.

Esa permanencia debe también referirse a las situaciones individuales a consecuencia de la aplicación de la normatividad, debiendo existir cláusulas pétreas sustancialmente en la Constitución que aseguren intangibilidad, en la medida de lo posible, o en todo caso que endurezcan el procedimiento de modificación constitucional, de tal forma que se asegure un grado de estabilidad para que responda no tanto a las soluciones momentáneas aun cuando si a soluciones con ánimo de duración.

El Estado debe generar confianza al poblador, incluso con la acción de los poderes tradicionales, como por ejemplo respecto del Poder Legislativo, a través de la irretroactividad de la normatividad como regla general; el Poder Judicial a la predictibilidad de las resoluciones de procesos, a la cierta permanencia de las orientaciones jurisprudenciales, a la protección de derechos fundamentales y respeto al derecho de defensa.

Como contrapartida del cumplimiento de los órganos constitucionales de las pautas esbozadas que garanticen la seguridad jurídica es menester también que el poblador disponga de los mecanismos garantizados por la normatividad y que sea

efectivo en la práctica de instrumentos de carácter procesal para poder accionar en defensa de sus derechos, a través de la garantía que ofrezcan sustancialmente los recursos de garantía, colmo el habeas corpus, recurso de amparo, recurso de habeas data, recurso de inconstitucionalidad, acción popular.

De esta forma habrá seguridad jurídica si existe si existe eficacia normativa y la existencia de presupuesto procesales para hacerlo efectivo.

3.2.4.4. Calculabilidad

Aparte de la permanencia de la norma, es necesario que se verifique que exista una capacidad del ciudadano común de poderse anticipar las consecuencias que le pudiere deparar en el futuro las cosas que ha hecho. Para ello es necesario que cualquier cambio que exista, deba ser conocido con anticipación de un período de tiempo razonable, para mensurar y prever las consecuencias que el acto le pudiera acarrear.

En materia tributaria existe normatividad, en el sentido de que las variaciones o creación de tributos, deba ser aplicable al siguiente ejercicio económico, de tal forma que no se sorprenda en el mismo periodo en que se expide la norma tributaria. Ello tiene un componente de razonabilidad, ya que no sería adecuada que en pleno ejercicio económico se cambien las reglas de juego, con la creación de un tributo, por ejemplo.

En algunos ordenamientos opera también la anterioridad tomando como plazo razonable noventa días, lo que significa que no se cobraran nuevos tributos o los modificados, antes de los noventa días de publicación de la norma; también es criterio que se cobre a partir del primer día hábil del siguiente ejercicio

presupuestario, es decir que sea exigible a partir del primero de enero del año siguiente a la fecha de publicación de la norma tributaria. De allí que el ciudadano pueda prever las consecuencias de la norma o anticipar sus provisiones económicas para el cumplimiento de la nueva obligación.

Es también indicador las consecuencias que se produzcan por la modificación de una norma, de tal forma que cuando existan menos consecuencias que se apliquen en el futuro a consecuencia de la aplicación de una nueva norma, mayor será la sensación de que existe seguridad jurídica, en un país.

Otro aspecto relevante es la vinculación normativa sustancialmente con relación a los Poderes u organismos constitucionales, del Estado, las que pueden estar referidas a reglas que tengan la capacidad de modificar los comportamientos y controlar el ejercicio de la actividad estatal, en tanto que el Poder Legislativo, vinculado más propiamente con el aspecto constitucional y también a su propia actuación; el Poder Ejecutivo respecto de las leyes y también de su propia actuación, como ente ejecutor de las políticas de Gobierno, y el Poder Judicial, vinculado a los procesos judiciales tramitados, en la que los precedentes son nota esencial.

Es también pertinente la existencia de un tiempo razonable entre la vigencia de la norma y el término en la cual deban aplicarse las consecuencias definitivas del probable incumplimiento de la modificación normativa.

3.2.4.5. Seguridad jurídica y estado constitucional

Los valores de orden y seguridad se hallan profundamente inmersos en el concepto de seguridad jurídica, debiéndose enfatizar que como ya se explicó, la idea de seguridad jurídica se relaciona

con la aptitud de predecir los acontecimientos de relevancia jurídica, dándoles un curso estable así como la posibilidad de controlar y enervar los riesgos que se derivan del sistema jurídico.

La seguridad jurídica, implica la idea de que existe tranquilidad al interior del país, referida a la propia seguridad interna, la seguridad integral del Estado como tal; implica que exista orden público con el consiguiente respeto a los poderes del Estado.

Es también cardinal que las decisiones que el estado expida a través de sus órganos constitucionales sean adoptadas según la asignación de competencias que sean previamente establecidas en la Constitución o Carta Magna, sean adoptadas por los órganos respectivos y competentes de acuerdo a las propias atribuciones que se señale en la Constitución.

Analizando un concepto omnicompreensivo, la seguridad jurídica, no solamente debe referirse a no solamente a la necesidad de hacer previsible los eventos, controlar y mediatizar los riesgos que pudiere haber sino también se requiere que esos aspectos de la neutralización de los eventuales peligros se consiga un producto aceptable, justo, con respeto y observancia de los derechos fundamentales.

En cuanto a la actividad de la jurisdicción constitucional, se torna ella muy importante, de cara a cautelar la seguridad jurídica. Se requiere que se conviertan en verdaderos guardianes de la Constitución, debiendo controlar la constitucionalidad de los actos de los particulares, así como de los probables excesos del Gobierno, debiendo ser también auténticos agentes de restauración antes las conculcaciones del derecho. Debe dirimir también los conflictos que se presenten entre particulares, entre éstos y el Estado, regular y restringir las competencias, interpretarlas, cubrir

las lagunas que existan en el ordenamiento constitucional sobre todo, regular las cláusulas abiertas del ordenamiento constitucional, todo lo cual es básico para la configuración de la seguridad jurídica.

3.2.4.6 Componentes de la seguridad jurídica del comprador

Seguridad jurídica con respecto a mantener el contrato de compraventa de bien ajeno

Se presenta cuando no se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produce la inconveniencia del contrato de compraventa de bien ajeno: al garantizar el disfrute de los bienes, entendido como la apropiación por parte del titular del valor de uso y la capacidad de generar recursos con el bien; cuando se cumpla la regla absoluta el “*nemo plus juris...*”; al generar confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conductas ajenas que lo perturben; al generar confianza al permitir que el propietario al disponer del bien, obtenga el máximo provecho; cuando no se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes y se está seguro que su propiedad no sea transferido por personas ajenas.

3.3 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Contrato

Según el Código Civil define en su art. 1351 al contrato como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Debe existir el carácter consensual entre las partes que celebran el contrato, lo que permite concluir que de voluntades es un elemento esencial para perfeccionar el contrato. Clarifica también este art. las funciones del contrato, siendo así que éstos estarán dirigidos a crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. (Alpa, Massino, & Corsaro, 2003).

Contrato de compraventa

La compraventa es el contrato de más incidencia en el campo contractual, debido a que su función se circunscribe a un ejercicio practicado en forma cotidiana en la sociedad, ya que su práctica permite la satisfacción de requerimientos existenciales, suntuarias y comerciales de las personas. (Braithwaite, 2015).

Derecho de retracto

Es el derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. El retrayente debe reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. (Ninamancco, 2015).

Delito de estafa

El tipo básico de estafa regulado en el art. 196 del Código Penal penaliza al que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio del tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta (De la Puente, 1993).

El precio

El precio viene a ser la contraprestación a que se obliga el comprador de la cosa, la cual está representada por una cantidad de dinero (De la Puente, 1993).

Venta de bien ajeno

En el contrato de compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, quien deberá pagar su precio en dinero. Siendo que el bien materia de venta, puede ser propio o ajeno del vendedor,

ya sea uno u otro no transgrede la naturaleza jurídica del contrato (Ninamancco, 2015).

CAPÍTULO IV

MARCO METODOLÓGICO

4.1. Hipótesis

4.1.1 Hipótesis general

La inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, en los términos actuales, influye negativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

4.1.2 Hipótesis específicas

- a) La inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, respecto de la validez, influye negativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

- b) La inconveniencia del tratamiento jurídico del contrato de compraventa de bien ajeno influye negativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

4.2 VARIABLES

4.2.1 Identificación de la variable independiente

Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno

4.2.1.1 Indicadores

X₂: Inconveniencia de la celebración del contrato del bien ajeno

X₃: Inconveniencia del tratamiento legal contrato de compra de venta de bien ajeno

4.2.1.2 Escala de medición: Ordinal

4.2.2 Identificación de la variable dependiente

Seguridad Jurídica del comprador

4.2.2.1 Indicadores

X₁: Seguridad jurídica con respecto a mantener el contrato de compraventa de bien ajeno

X₂: Seguridad jurídica con respecto a la celebración de contrato de compraventa de bien ajeno

4.2.2.2 Escala de medición: Ordinal

4.3 TIPO DE INVESTIGACIÓN

De acuerdo a Caballero (2014), el estudio es de tipo básica, debido a que trata de profundizar las variables de estudio como la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano y la seguridad jurídica del comprador en Tacna.

4.4 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El presente estudio es de diseño no experimental, debido a que se observa el fenómeno de estudio, sin manipular la variable dependiente. Asimismo, es transeccional porque se observa el hecho en un momento determinado. (Caballero, 2014).

4.5 ÁMBITO DE ESTUDIO

Distrito Judicial de Tacna

4.6. POBLACIÓN Y MUESTRA

4.6.1 Unidad de estudio

En el presente estudio estuvo constituida por los abogados especialistas en derecho civil y comercial.

4.6.2 Población

La población objetivo fueron los abogados especialista en derecho civil y comercial siendo un total de 118.

4.6.3 Muestra

De otro lado, entendiendo a la muestra como un sub-grupo representativo de la población, se procedió a calcular el tamaño de la muestra, utilizando la siguiente formula:

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

N = Población : 118

Z = Confianza Estadística 95% : 1.96

p = q = probabilidad existo / fracaso : 0.5

n = 66 abogados

▪ **Tipo de muestreo:** Probabilístico

4.7 PROCEDIMIENTO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

4.7.1 Procedimiento

Para la recolección de datos, se solicitó al Colegio Profesional de Abogados de Tacna, la relación de los abogados que son especialista en derecho civil y comercial y pedirle su celular y dirección de

trabajo, por lo que se aplicó el instrumento a 66 abogados especialistas en derecho civil y comercial de Tacna, el cuestionario se le aplicó para medir inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil, y la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

4.7.2 Técnica

La encuesta

El presente estudio se utilizó la encuesta dirigido a los abogados especialistas en derecho civil y comercial, para evaluar la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano y la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

4.7.3 Instrumentos

Cuestionario

El presente estudio se utilizó el cuestionario dirigido a los abogados especialistas en derecho civil y comercial, para evaluar la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano y la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

CAPÍTULO V

RESULTADOS

5.1 DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO

5.1.1 Antes del trabajo de campo

a. Para evaluar la variable la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en Tacna, año 2016

Se utilizó el cuestionario tipo escala Likert, la cual fue resuelto por los abogados especialistas en derecho civil y comercial, con la finalidad de recoger información y evaluar la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno.

b. Para evaluar la variable la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

Se utilizó el cuestionario tipo escala Likert, la cual fue resuelto por los abogados especialistas en derecho civil y comercial, con la finalidad de recoger información y evaluar la seguridad jurídica del comprador.

Validez y confiabilidad del instrumento

a) Validez

Es un atributo que debe cumplir el instrumento, hace referencia a verificar si el instrumento mide lo que debe medir, en cuanto a la objetividad, precisión, veracidad y autenticidad, aquello que se desea medir de la variable o variables en estudio y fue validado por dos expertos.

b) Confiabilidad

La confiabilidad es un requisito que debe cumplir el instrumento, antes de desarrollar el trabajo de campo. Esto es cuando el instrumento se aplica a una porción de la muestra en diferentes momentos, y se debe obtener los mismos resultados, de medición que le permite obtener los mismos resultados. Al respecto, se obtuvo una muestra piloto para obtener la confiabilidad del instrumento, de 20 abogados especialistas en derecho civil y comercial.

Para determinar la confiabilidad de los instrumentos aplicados se utilizó el coeficiente de Alpha de Cronbach, cuya valoración fluctúa entre 0 y 1.

De acuerdo con la escala, se determina que los valores cercanos a 1 implican que el instrumento utilizado es de alta confiabilidad y si se aproxima a cero significa que el instrumento es de baja confiabilidad. En base a la Escala de Likert, se procedió a analizar las respuestas logradas considerando que los valores son: Muy en desacuerdo (5), En desacuerdo (4), Poco de acuerdo (3), De acuerdo (2), y Muy de acuerdo (1).

Aplicación de coeficiente de Alpha de Cronbach

Utilizando el coeficiente de Alpha de Cronbach, cuyo reporte del software SPSS 23 es el siguiente:

TABLA 4.
Alpha de Cronbach: Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano

Alfa de Cronbach	N° de elementos
0.910	28

El coeficiente obtenido tiene el valor de 0,910 lo cual significa que el instrumento aplicado a la variable Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano es de alta confiabilidad.

TABLA 5.
Alpha de Cronbach: Seguridad Jurídica

Alfa de Cronbach	N de elementos
0.825	30

El coeficiente obtenido tiene el valor de 0,825, lo cual significa que el instrumento aplicado a la variable seguridad jurídica del comprador es de alta confiabilidad.

- Primera fase: recolección de datos

Aplicación del Primer instrumento dirigido a los abogados especialista en derecho civil y comercial de Tacna.

El investigador aplicó el cuestionario a 66 a los abogados especialistas en derecho civil y comercial de Tacna. Se le aplicó el referido cuestionario para medir inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil, y la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

El instrumento de la variable inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil, contiene 28 ítems, y se encuentra estructurado: dos indicadores, de acuerdo a lo siguiente:

Primer indicador: consta de 9 ítems; segundo indicador: consta de 19 ítems. Todos los ítems con la opción de respuesta: muy en desacuerdo (1), En desacuerdo (2), Poco de acuerdo (3), De acuerdo (4), Muy de acuerdo (5).

Aplicación del Segundo instrumento dirigido a los abogados especialista en derecho civil y comercial.

El investigador aplicó el cuestionario a 66 a los **abogados especialistas en derecho civil y comercial de Tacna**. Se le aplicó el referido cuestionario para medir la seguridad jurídica del comprador en Tacna

La investigadora aplicó el cuestionario a 66 abogados especialista en derecho civil y comercial de Tacna.

El instrumento contiene 10 preguntas. y se encuentra estructurado: dos indicadores, de acuerdo a lo siguiente: Primer indicador: consta de 5 ítems; segundo indicador: consta de 5 ítems. Todos los ítems

con la opción de respuesta: muy en desacuerdo (1), En desacuerdo (2), Poco de acuerdo (3), De acuerdo (4), Muy de acuerdo (5).

Segunda fase Procesamiento de la información recolectada

El procesamiento de datos se hizo de forma automatizada con la utilización de medios informáticos. Para ello, se utilizó el soporte informático SPSS 22 y el Microsoft Office Excel 2010. Asimismo, se hizo la presentación de los datos a través de tablas y figuras estadísticas, luego del procesamiento de la misma.

5.2 DISEÑO DE LA PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

Para la presentación de los resultados se ha presentado de la siguiente forma:

Análisis de la variable independiente

Variable independiente: Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno

Análisis a nivel de indicadores

X₂: Inconveniencia de la celebración del contrato del bien ajeno

X₃: Inconveniencia del tratamiento legal contrato de compra de venta de bien ajeno

Variable dependiente: Seguridad jurídica del comprador

Análisis a nivel de indicadores

Indicadores

X₁: Seguridad jurídica con respecto a mantener el contrato de compraventa de bien ajeno

X₂: Seguridad jurídica con respecto a la celebración de contrato de compraventa de bien ajeno

Tablas de contingencia

- Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno y seguridad jurídica del comprador
- Inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016
- Inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

Contrastación de las hipótesis generales y específicas.

5.3 PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

VARIABLE INDEPENDIENTE: INCONVENIENCIA DE MANTENER EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO

Tabla 6
Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	4	6.1	6.1
Regularmente de acuerdo	9	13.6	19.7
De acuerdo	53	80.3	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 6,1% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial refieren estar en desacuerdo en la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, el 13,6% manifiestan estar regularmente de acuerdo y el 80,3% manifiestan estar de acuerdo.

INDICADOR: INCONVENIENCIA DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO

Tabla 7
Inconveniencia de la celebración del Contrato de compraventa de bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	5	7,6	7.6
Regularmente de acuerdo	11	16.7	24.3
De acuerdo	50	75.7	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 7,6% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial refieren estar en desacuerdo sobre la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, el 16,7% manifiestan estar regularmente de acuerdo y el 75,7% manifiestan estar de acuerdo.

Ítem 1: El compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero.

Tabla 8
El compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	2	3.0	3.0
Poco de acuerdo	4	6.1	9.1
De acuerdo	12	18.2	27.3
Muy de acuerdo	48	72.7	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que el compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, el 6,1% manifiestan estar poco de acuerdo, el 18,2% manifiestan estar de acuerdo y el 72,7% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 2: La compraventa de bien ajeno es un contrato que no está considerado en alguna clase de modalidad negocial, por lo que no puede comprenderse como un contrato de compraventa, bajo una condición suspensiva, o sea, como la adquisición de la propiedad por parte del vendedor.

Tabla 9

La compraventa de bien ajeno es un contrato que no está considerado en alguna clase de modalidad negocial, por lo que no puede comprenderse como un contrato de compraventa

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	3	4.5	4.5
En desacuerdo	4	6.1	10.6
Poco de acuerdo	7	10.6	21.2
De acuerdo	52	78.8	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 4,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que la compraventa de bien ajeno es un contrato que no está considerado en alguna clase de modalidad negocial, por lo que no puede comprenderse como un contrato de compraventa, bajo una condición suspensiva, o sea, como la adquisición de la propiedad por parte del vendedor, el 6,1% manifiestan estar en desacuerdo, el 10,6% manifiestan estar poco de acuerdo y el 78,8% manifiestan estar de acuerdo.

Ítem 3: No es posible vender un bien ajeno

Tabla 10
No es posible vender un bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	3	4.5	6.0
Poco de acuerdo	5	7.6	13.6
De acuerdo	10	15.2	28.8
Muy de acuerdo	47	71.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo que no es posible vender un bien ajeno, el 4,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 7,6% manifiestan estar poco de acuerdo, el 15,2% manifiestan estar de acuerdo y el 71,7% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 4: No es conveniente celebrar un contrato de compraventa de un bien ajeno

Tabla 11
No es conveniente celebrar un contrato de compraventa de un bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	2	3.0	4.5
Poco de acuerdo	3	4.5	9.0
De acuerdo	11	16.7	25.7
Muy de acuerdo	49	74.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que no es conveniente celebrar un contrato de compraventa de un bien ajeno, el 3% manifiestan estar en desacuerdo, el 4,5% manifiestan estar poco de acuerdo, el 16,7% manifiestan estar de acuerdo y el 74,2% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 5: El compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero.

Tabla 12

El compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	3	4.5	4.5
Poco de acuerdo	4	6.1	10.6
De acuerdo	14	21.2	31.8
Muy de acuerdo	45	68.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 4,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que el compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, el 6,1% manifiestan estar poco de acuerdo, el 6,1% manifiestan estar poco de acuerdo, el 21,2% manifiesta estar de acuerdo y el 68,2% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 6: Cuando el comprador no conoce la ajenidad, es rescindible por mandato del Código Civil, no anulable ni tampoco nulo.

Tabla 13
Cuando el comprador no conoce la ajenidad, es rescindible por mandato del Código Civil, no anulable ni tampoco nulo

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	1	1.5	3.0
Poco de acuerdo	6	9.1	12.1
De acuerdo	16	24.3	36.4
Muy de acuerdo	42	63.6	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 1,5% de los abogados especialista en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo cuando el comprador no conoce la ajenidad, es rescindible por mandato del Código Civil, no anulable ni tampoco nulo, el 1,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 9,1% manifiestan estar de poco de acuerdo, el 24,3% manifiestan estar de acuerdo y el 63,6% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 7: Varias normas del Código Civil establecen una eficacia contractual variada, considerando que los contratos no sólo producen efectos de tipo obligatorio, según la teoría de las situaciones jurídicas subjetivas,

Tabla 14
 Varias normas del Código Civil establecen una eficacia contractual variada, considerando que los contratos no sólo producen efectos de tipo obligatorio

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	1	1.5	1.5
Poco de acuerdo	2	3.0	4.5
De acuerdo	12	18.2	22.7
Muy de acuerdo	51	77.3	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que Varias normas del Código Civil establecen una eficacia contractual variada, considerando que los contratos no sólo producen efectos de tipo obligatorio, ya que según teoría de las situaciones jurídicas subjetivas, el 3% manifiestan estar poco de acuerdo, el 18,2% manifiestan estar de acuerdo y el 77,3% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 8: En relación al verdadero dueño, la compraventa de bien ajeno es ineficaz, puesto que éste no participa en la celebración de dicho contrato.

Tabla 15

En relación al verdadero dueño, la compraventa de bien ajeno es ineficaz, puesto que éste no participa en la celebración de dicho contrato

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	2	3.0	4.5
Poco de acuerdo	4	6.1	10.6
De acuerdo	13	19.7	30.3
Muy de acuerdo	46	69.7	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que el compromiso de que otro adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, el 6,1% manifiestan estar poco de acuerdo, el 19,7% manifiestan estar de acuerdo y el 69,7% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 9: La compraventa de bien ajeno causa una eficacia obligatoria en atención del art. 1549 del Código Civil, aplicable a toda clase de compraventa; pero también produce una relación de garantía, puesto que la transferencia efectiva de la propiedad no está en función de la voluntad del vendedor, sino del verdadero dueño.

Tabla 16

La compraventa de bien ajeno causa una eficacia obligatoria en atención del art. 1549 del Código Civil, aplicable a toda clase de compraventa

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	1	1.5	3.0
Poco de acuerdo	2	3.0	6.0
De acuerdo	9	13.7	19.7
Muy de acuerdo	53	80.3	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo la compraventa de bien ajeno causa una eficacia obligatoria en atención del art. 1549 del Código Civil, aplicable a toda clase de compraventa; pero también produce una relación de garantía, puesto que la transferencia efectiva de la propiedad no está en función de la voluntad del vendedor, sino del verdadero dueño, el 1,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 3% manifiestan estar poco de acuerdo, el 13,7% manifiesta estar de acuerdo y el 80,3% manifiestan estar muy de acuerdo.

INDICADOR: INCONVENIENCIA DEL TRATAMIENTO LEGAL DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN AJENO

Tabla 17
Inconveniencia del Tratamiento legal del contrato de compra venta de bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	4	6.1	6.1
Regularmente de acuerdo	10	15.2	21.3
De acuerdo	52	78.7	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 6,1% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial refieren estar en desacuerdo en la inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compra venta de bien ajeno, el 15,2% manifiestan estar de acuerdo y el 78,7% manifiestan estar de acuerdo.

Ítem 10: Si el comprador desconoce que el bien es ajeno, se deduce y se conceptúa que existe un ocultamiento de información, se conculca los efectos del contrato, o sea, a las relaciones que se determinan entre las partes.

Tabla 18

Si el comprador desconoce que el bien es ajeno, se deduce y se conceptúa que existe un ocultamiento de información, se conculca los efectos del contrato, o sea, a las relaciones que se determinan entre las partes

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	2	3.0	4.5
Poco de acuerdo	5	7.6	12.1
De acuerdo	58	87,9	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo si el comprador desconoce que el bien es ajeno, se deduce y se conceptúa que existe un ocultamiento de información, se conculca los efectos del contrato, o sea, a las relaciones que se determinan entre las partes, el 3% manifiestan estar en desacuerdo, el 7,6% manifiestan estar poco de acuerdo y el 87,9% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 11: Es incompatible la buena fe con el ocultamiento de información importante para el contrato, debido a que es bastante razonable dudar sobre si el comprador celebraría el contrato de compraventa de bien ajeno, si es que sabe anticipadamente que el bien no es de propiedad del vendedor.

Tabla 19

Es incompatible la buena fe con el ocultamiento de información importante para el contrato, debido a que es bastante razonable dudar sobre si el comprador celebraría el contrato de compraventa de bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	2	3.0	3.0
En desacuerdo	1	1.5	4.5
Poco de acuerdo	3	4.5	9.0
De acuerdo	17	25.8	34.8
Muy de acuerdo	43	65.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo es incompatible la buena fe con el ocultamiento de información importante para el contrato, debido a que es bastante razonable dudar sobre si el comprador celebraría el contrato de compraventa de bien ajeno, si es que sabe anticipadamente que el bien no es de propiedad del vendedor, el 1,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 25,8% manifiestan estar de acuerdo y el 65,2% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 12: Si se conceptúa que la transmisión de dominio de la venta se produce automáticamente en virtud del contrato; el comprado ya no tendrá temor que la cosa le fuera arrebatada, pues por la venta ha adquirido la propiedad del bien y si ha vendido la cosa ajena, entonces la venta sería nula.

Tabla 20

Si se conceptúa que la transmisión de dominio de la venta se produce automáticamente en virtud del contrato; el comprado ya no tendrá temor que la cosa le fuera arrebatada

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	1	1.5	3.0
Poco de acuerdo	1	1.5	4.5
De acuerdo	11	16.7	21.2
Muy de acuerdo	52	78.8	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo si se conceptúa que la transmisión de dominio de la venta se produce automáticamente en virtud del contrato; el comprado ya no tendrá temor que la cosa le fuera arrebatada, pues por la venta ha adquirido la propiedad del bien y si ha vendido la cosa ajena, entonces la venta sería nula, el 1,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 1,5% manifiestan estar poco de acuerdo y el 78,8% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 13: Tratándose de contrato de compraventa la transmisión de la propiedad de la cosa tenga lugar al mismo tiempo que el contrato se concluya, si así no fuera se trataría de un contrato meramente obligatorio, no tendría naturaleza real, alterándose el molde típico de la venta.

Tabla 21

Tratándose de contrato de compraventa la transmisión de la propiedad de la cosa tenga lugar al mismo tiempo que el contrato se concluya, si así no fuera se trataría de un contrato meramente obligatorio

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	2	3.0	3.0
En desacuerdo	3	4.5	7.5
Poco de acuerdo	3	4.5	12.0
De acuerdo	9	13.6	25.6
Muy de acuerdo	49	74.4	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que tratándose de contrato de compraventa la transmisión de la propiedad de la cosa tenga lugar al mismo tiempo que el contrato se concluya, si así no fuera se trataría de un contrato meramente obligatorio, no tendría naturaleza real, alterándose el molde típico de la venta, el 4,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 4,5 manifiestan estar poco de acuerdo, el 13,6% manifiestan estar de acuerdo y el 74,4% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 14: Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia al propietario del bien, es la teoría de la compraventa en nuestro Código Civil,

Tabla 22

Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	2	3.0	3.0
Poco de acuerdo	10	15.2	18.2
De acuerdo	54	81.8	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

El 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial refieren estar en desacuerdo en que uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia al propietario del bien, es la teoría de la compraventa en nuestro Código Civil, el 15,2% manifiestan estar poco de acuerdo y el 81,8% manifiestan estar de acuerdo.

Ítem 15: Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien, es la configuración del supuesto de hecho del contrato de compraventa de bien ajeno.

Tabla 23

Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	1	1.5	1.5
Poco de acuerdo	4	6.1	7.6
De acuerdo	15	22.7	30.3
Muy de acuerdo	46	69.7	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien, es la configuración del supuesto de hecho del contrato de compraventa de bien ajeno, el 6,1% manifiestan estar poco de acuerdo, el 22,7% manifiestan estar de acuerdo y el 69,7% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 16: Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien son los sistemas de transferencia del derecho de propiedad y la admisión de la compraventa de bien ajeno.

Tabla 24
Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	1	1.5	3.0
Poco de acuerdo	2	3.0	6.0
De acuerdo	13	19.7	25.7
Muy de acuerdo	49	74.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien son los sistemas de transferencia del derecho de propiedad y la admisión de la compraventa de bien ajeno, el 1,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 3% manifiestan estar poco de acuerdo, el 19,7% manifiesta estar de acuerdo y el 74,2% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 17: Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus singulares consecuencias, con referencia al propietario del bien son los efectos de la compraventa de bien ajeno.

Tabla 25

Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus singulares consecuencias

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	2	3.0	4.5
Poco de acuerdo	2	3.0	7.5
De acuerdo	11	16.7	24.2
Muy de acuerdo	50	75.8	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus singulares consecuencias, con referencia al propietario del bien son los efectos de la compraventa de bien ajeno, el 3% manifiestan estar en desacuerdo, el 3% manifiestan estar poco de acuerdo, el 16,7% manifiesta estar de acuerdo y el 75,8% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 18: La forma en que el Código Civil emplea el término “bien” no es adecuada, por lo que se impone una interpretación restrictiva, de tal forma que la compraventa sólo comprende a bienes en sentido propio, o sea entidades, materiales o inmateriales, que pueden satisfacer necesidades en forma directa.

Tabla 26

La forma en que el Código Civil emplea el término “bien” no es adecuada, por lo que se impone una interpretación restrictiva, de tal forma que la compraventa sólo trata a bienes en sentido propio

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	3	4.5	4.5
Poco de acuerdo	22	33.3	37.8
De acuerdo	41	62.1	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 4,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que la forma en que el Código Civil emplea el término “bien” no es adecuada, por lo que se impone una interpretación restrictiva, de tal forma que la compraventa sólo trata a bienes en sentido propio, o sea entidades, materiales o inmateriales, que pueden satisfacer necesidades en forma directa, el 33,3% manifiestan estar poco de acuerdo y el 62,1% manifiestan estar de acuerdo.

Ítem 19: El art. 1529 del Código Civil, la compraventa se refiere a bienes materiales, no inmateriales, cuya regulación escapa al Código Civil.

Tabla 27

El art. 1529 del Código Civil, la compraventa se refiere a bienes materiales, no inmateriales, cuya regulación escapa al Código Civil

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	3	4.5	4.5
En desacuerdo	5	7.6	12.1
Poco de acuerdo	6	9.1	21.2
De acuerdo	9	13.6	34.8
Muy de acuerdo	43	65.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 4,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que el art. 1529 del Código Civil, la compraventa se refiere a bienes materiales, no inmateriales, cuya regulación escapa al Código Civil, el 7,6% manifiestan estar en desacuerdo, el 9,1% manifiestan estar poco de acuerdo, el 13,6% manifiesta estar de acuerdo y el 65,2% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 20: El art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido a que, para nuestra normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que asumir una obligación.

Tabla 28

El art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido a que, para nuestra normativa civil

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	2	3.0	4.5
Poco de acuerdo	4	6.1	10.6
De acuerdo	16	24.2	34.8
Muy de acuerdo	43	65.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 1,5% de los especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que el art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido a que, para nuestra normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que asumir una obligación, el 3% manifiestan estar en desacuerdo, el 6,1% manifiestan estar poco de acuerdo, el 24,2% manifiesta estar de acuerdo y el 65,2% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 21: Según el art. 1437, el contrato de compraventa, como tal, no prepara la consecución de ningún otro contrato, no obliga a celebrar un contrato futuro, por lo que tampoco se puede asimilar a la figura del contrato preparatorio o preliminar.

Tabla 29

Según el art. 1437, el contrato de compraventa, como tal, no prepara la consecución de ningún otro contrato, no obliga a celebrar un contrato futuro

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	2	3.0	4.5
Poco de acuerdo	18	27.3	31.8
De acuerdo	45	68.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Cómo se observa, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que según el art. 1437, el contrato de compraventa, como tal, no prepara la consecución de ningún otro contrato, no obliga a celebrar un contrato futuro, por lo que tampoco se puede asimilar a la figura del contrato preparatorio o preliminar, el 3% manifiestan estar en desacuerdo, el 27,3% manifiestan estar poco de acuerdo y el 68,2% manifiestan estar de acuerdo.

Ítem 22: La compraventa de bien ajeno siempre implica la obligación de transferir un derecho de propiedad, de modo que no puede reorientarse a la figura de la locación de servicios, donde el locador se obliga a realizar una actividad, no a la constitución de un derecho real.

Tabla 30

La compraventa de bien ajeno siempre implica la obligación de transferir un derecho de propiedad, de modo que no puede reorientarse a la figura de la locación de servicios

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	3	4.5	6.0
Poco de acuerdo	4	6.1	12.1
De acuerdo	12	18.2	30.3
Muy de acuerdo	46	69.7	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que la compraventa de bien ajeno siempre implica la obligación de transferir un derecho de propiedad, de modo que no puede reorientarse a la figura de la locación de servicios, donde el locador se obliga a realizar una actividad, no a la constitución de un derecho real, el 4,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 6,1% manifiestan estar poco de acuerdo, el 18,2% manifiesta estar de acuerdo y el 69,7% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem23: El vendedor, como tal, es una persona que desea esconder su identidad verdadera, por lo que la compraventa de bien ajeno no se puede equiparar a un contrato bajo nombre ajeno.

Tabla 31

El vendedor, como tal, es una persona que desea esconder su identidad verdadera, por lo que la compraventa de bien ajeno no se puede equiparar a un contrato bajo nombre ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	2	3.0	3.0
En desacuerdo	2	3.0	6.0
Poco de acuerdo	3	4.5	10.5
De acuerdo	9	13.7	24.2
Muy de acuerdo	50	75.8	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que el vendedor, como tal, es una persona que desea esconder su identidad verdadera, por lo que la compraventa de bien ajeno no se puede equiparar a un contrato bajo nombre ajeno, el 3% manifiestan estar en desacuerdo, el 4,5% manifiestan estar poco de acuerdo, el 13,7% manifiesta estar de acuerdo y el 75,8% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 24: El art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido que en para la normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que asumir una obligación.

Tabla 32

El art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido que en para la normativa civil

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	1	1.5	1.5
Poco de acuerdo	1	1.5	3.0
De acuerdo	15	22.7	25.7
Muy de acuerdo	49	74.3	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que el art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido que en para la normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que asumir una obligación, el 1,5% manifiestan estar poco de acuerdo, el 22,7% manifiestan estar de acuerdo y el 74,3% manifiestan estar muy de acuerdo.

VARIABLE DEPENDIENTE: SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR

Tabla 33
Seguridad jurídica del comprador

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Bajo	6	9,1	9,1
Regular	11	16,7	25,8
Alto	49	74,2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se aprecia, el 9,1% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren que la seguridad jurídica del comprador se encuentra en un nivel bajo, el 16,7% manifiestan que es regular y el 74,2% manifiestan que es alto.

INDICADOR: SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR CON RESPECTO A LA INCONVENIENCIA DE MANTENER EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO

Tabla 34
Seguridad jurídica del comprador con la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Bajo	7	10,6	10,6
Regular	11	16,7	27,3
Alto	48	72,7	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 10,6% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial refieren que la seguridad jurídica del comprador con respecto a la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno es baja, el 16,7% manifiestan que es regular y el 72,7% manifiestan que es alta.

Ítem 1: No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se da la inconveniencia del contrato de compraventa de bien ajeno, al 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.

Tabla 35

No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se da la inconveniencia del contrato de compraventa de bien ajeno, al garantizar el disfrute de los bienes

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	2	3.0	3.0
Poco de acuerdo	4	6.1	9.1
De acuerdo	13	19.7	28.8
Muy de acuerdo	47	71.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que no se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se da la inconveniencia del contrato de compraventa de bien ajeno, al garantizar el disfrute de los bienes, el 6,1% manifiestan estar poco de acuerdo, el 19,7% manifiestan estar de acuerdo y el 71,2% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 2: No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el Contrato de compraventa de bien ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “*nemo plus iuris...*”.

Tabla 36

No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el contrato de compraventa de bien ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “*nemo plus iuris...*”.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	3	4.5	4.5
En desacuerdo	3	4.5	9.0
Poco de acuerdo	11	16.7	25.7
De acuerdo	49	74.3	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que no se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el contrato de compraventa de bien ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “*nemo plus iuris...*”. el 4,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 16,7% manifiestan estar poco de acuerdo y el 74,3% manifiestan estar de acuerdo.

Ítem 3: No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conductas ajenas que lo perturben.

Tabla 37

No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el contrato de compraventa de bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	1	1.5	3.0
Poco de acuerdo	2	3.0	6.0
De acuerdo	15	22.7	28.7
Muy de acuerdo	47	71.3	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que no se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el contrato de compraventa de bien ajeno, el 1,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 3% manifiesta estar poco de acuerdo, el 22,7% manifiestan estar de acuerdo y el 71,3% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 4: No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza al permitir que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho.

Tabla 38

No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza al permitir que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	2	3.0	3.0
En desacuerdo	2	3.0	6.0
Poco de acuerdo	3	4.5	10.5
De acuerdo	8	12.1	22.6
Muy de acuerdo	51	77.4	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que no se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza al permitir que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho, el 3% manifiestan estar en desacuerdo, el 4,5% manifiestan estar poco de acuerdo, el 12,1% manifiesta estar de acuerdo y el 77,4% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 5: Cuando se determina la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno no se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes

Tabla 39

Cuando se determina la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno no se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	1	1.5	1.5
Poco de acuerdo	3	4.5	6.0
De acuerdo	11	16.7	22.7
Muy de acuerdo	51	77.3	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que cuando se determina la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno no se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes, el 4,5% manifiestan estar poco de acuerdo, el 16,7% manifiestan estar de acuerdo y el 77,3% manifiestan estar muy de acuerdo.

INDICADOR: SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR CON RESPECTO A LA INCONVENIENCIA DE LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO

Tabla 40
Seguridad jurídica del comprador con la inconveniencia de la celebración de un contrato de compraventa de bien ajeno

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Bajo	4	6,1	6,1
Regular	7	10,6	16,7
Alta	55	83,3	100,0
Total	66	100,0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 6,1% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren que la seguridad jurídica del comprador con respecto a la inconveniencia de la celebración de un contrato de compraventa de bien ajeno es baja, el 10,6% manifiestan que es regular y el 83,3% manifiestan que es alta.

Ítem 6: No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al 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.

Tabla 41

No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al garantizar el disfrute de los bienes

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	2	3.0	4.5
Poco de acuerdo	3	4.5	9.0
De acuerdo	8	12.2	21.2
Muy de acuerdo	52	78.8	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que se no vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al garantizar el disfrute de los bienes, el 3% manifiestan estar en desacuerdo, el 4,5% manifiestan estar poco de acuerdo, el 12,2% manifiesta estar de acuerdo y el 78,8% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 7: No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia del contrato de compraventa de un bien ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “*nemo plus iuris...*”, que supone que el potencial comprador deba estar absolutamente seguro que quien pretende venderle el bien es el propietario.

Tabla 42

No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se determine de la inconveniencia del contrato de compraventa de bien ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “*nemo plus iuris...*”,

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	2	3.0	3.0
Poco de acuerdo	3	4.5	7.5
De acuerdo	12	18.2	25.7
Muy de acuerdo	49	74.3	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que no se vulnera la seguridad jurídica subjetiva cuando se produzca la inconveniencia del contrato compraventa de un bien ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “*nemo plus iuris...*”, , el 4,5% manifiestan estar poco de acuerdo, el 18,2% manifiestan estar de acuerdo y el 74,3% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 8: No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conductas ajenas que lo perturben.

Tabla 43

No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	1	1.5	1.5
En desacuerdo	1	1.5	3.0
Poco de acuerdo	2	3.0	6.0
De acuerdo	9	13.6	19.6
Muy de acuerdo	53	80.4	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 1,5% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial refieren estar muy en desacuerdo en que no se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se de la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conductas ajenas que lo perturben, el 1,5% manifiestan estar en desacuerdo, el 3% manifiesta estar poco de acuerdo, el 13,6% manifiestan estar de acuerdo y el 80,4% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 9: No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la celebración del Contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza al permitir que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho.

Tabla 44

No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Muy en desacuerdo	2	3.0	3.0
En desacuerdo	2	3.0	6.0
Poco de acuerdo	3	4.5	10.5
De acuerdo	11	16.7	27.2
Muy de acuerdo	48	72.8	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar muy en desacuerdo en que no se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza al permitir que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho, el 3% manifiesta estar en desacuerdo, el 4,5% manifiestan estar poco de acuerdo, el 16,7% manifiestan estar de acuerdo y el 72,8% manifiestan estar muy de acuerdo.

Ítem 10: Cuando se da la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno no se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes

Tabla 45
Cuando se da la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno no se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes

Categoría	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	2	3.0	3.0
Poco de acuerdo	15	22.7	25.7
De acuerdo	49	74.2	100.0
Total	66	100.0	

Fuente: Matriz de Sistematización de Datos

Como se observa, el 3% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, refieren estar en desacuerdo en que cuando se da la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno no se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes, el 22,7% manifiestan estar poco de acuerdo y el 74,2% manifiestan estar de acuerdo.

5.4 PRUEBA ESTADISTICA

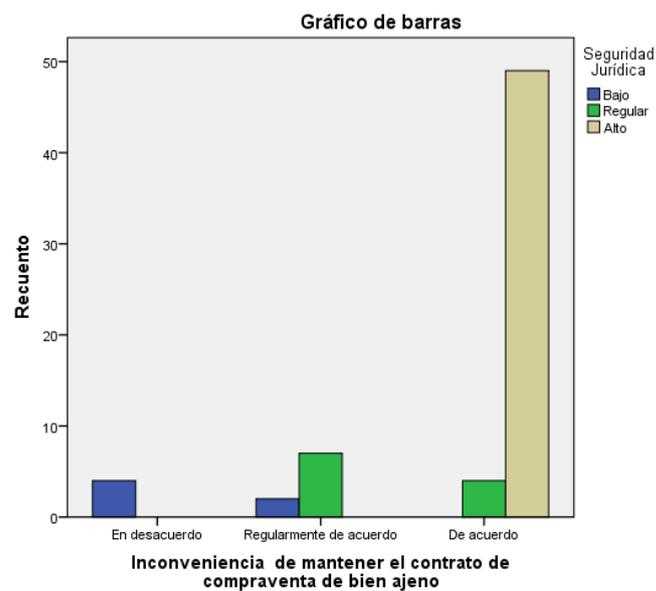
Contrastación por objetivos

Tabla 46

Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno y seguridad jurídica del comprador

Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno		Seguridad Jurídica del comprador			Total
		Baja	Regular	Alto	
En desacuerdo	Recuento	4	0	0	4
	% del total	6.1%	0.0%	0.0%	6.1%
Regularmente de acuerdo	Recuento	2	7	0	9
	% del total	3.0%	10.6%	0.0%	13.6%
De acuerdo	Recuento	0	4	49	53
	% del total	0.0%	6.1%	74.2%	80.3%
Total	Recuento	6	11	49	66
	% del total	9.1%	16.7%	74.2%	100.0%

Fuente: Elaboración propia



Interpretación

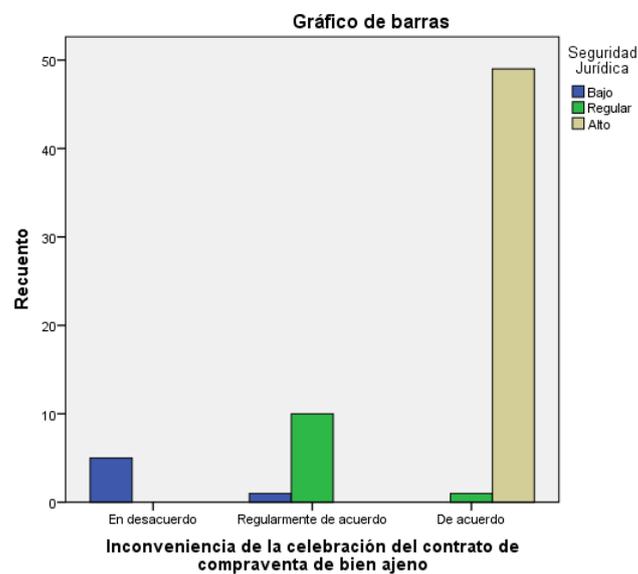
Como se observa en la tabla, el 74,2% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, que consideran estar de acuerdo con la inconveniencia de mantener el contrato de compra venta de bien ajeno, consideran que la seguridad jurídica del comprador es alta. Asimismo, el 6,1% del grupo que considera estar en desacuerdo con la inconveniencia de mantener el contrato de compra venta de bien ajeno, consideran bajo la seguridad jurídica del comprador.

Tabla 47

Inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno y seguridad jurídica del comprador

Inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno		Seguridad Jurídica del comprador			Total
		Baja	Regular	Alto	
En desacuerdo	Recuento	5	0	0	5
	% del total	7.6%	0.0%	0.0%	7.6%
Regularmente de acuerdo	Recuento	1	10	0	11
	% del total	1.5%	15.2%	0.0%	16.7%
De acuerdo	Recuento	0	1	49	50
	% del total	0.0%	1.5%	74.2%	75.8%
Total	Recuento	6	11	49	66
	% del total	9.1%	16.7%	74.2%	100.0%

Fuente: Elaboración propia



Interpretación

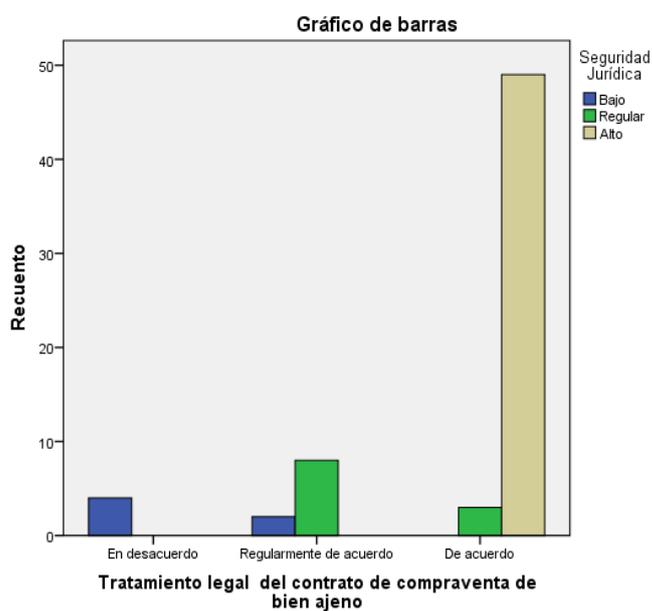
Como se observa en la tabla, el 74,2% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial que consideran estar de acuerdo con la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, consideran que la seguridad jurídica, se encuentra en el nivel alto. Asimismo, el 7,6% del grupo que consideran estar en desacuerdo con la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, consideran baja la seguridad jurídica del comprador.

Tabla 48

Inconveniencia tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno y seguridad jurídica del comprador

Inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno		Seguridad Jurídica del comprador			Total
		Bajo	Regular	Alto	
En desacuerdo	Recuento	4	0	0	4
	% del total	6.1%	0.0%	0.0%	6.1%
Regularmente de acuerdo	Recuento	2	8	0	10
	% del total	3.0%	12.1%	0.0%	15.2%
De acuerdo	Recuento	0	3	49	52
	% del total	0.0%	4.5%	74.2%	78.8%
Total	Recuento	6	11	49	66
	% del total	9.1%	16.7%	74.2%	100.0%

Fuente: Elaboración propia



Interpretación

Como se observa en la tabla, el 74,2% de los abogados especialistas en derecho civil y comercial, que consideran estar de acuerdo con la inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno, consideran que la seguridad jurídica del comprador, se encuentra en el nivel alto. Asimismo, el 6,1% del grupo que consideran estar en desacuerdo con la inconveniencia de mantener el contrato de compra venta de bien ajeno, consideran baja la seguridad jurídica.

VERIFICACIÓN DE LA HIPÓTESIS GENERAL

a) Planteamiento de la hipótesis estadística

Hipótesis nula

Ho: La inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, no influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

Hipótesis alterna

H1: La inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

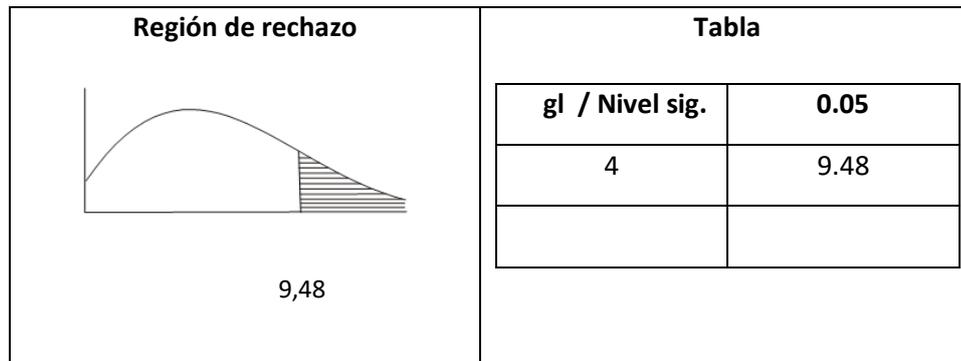
b) Nivel de significancia: 0.05

Para todo valor de la probabilidad igual o menor que 0.05, se rechaza Ho.

c) Elección de la prueba estadística: Chi cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	50,061 ^a	4	0,000



d) Regla de decisión:

Rechazar H_0 si el valor-p es menor a 0.05

No rechazar H_0 si el valor-p es mayor a 0.05

Conclusión:

Dado que el valor es menor a 0,05 entonces se rechaza la hipótesis nula y se concluye que la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

VERIFICACIÓN DE LA PRIMERA HIPÓTESIS SECUNDARIA

a) Planteamiento de la hipótesis estadística

Hipótesis nula

H_0 : La inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno no influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

Hipótesis alterna

H_1 : La inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

b) Nivel de significancia: 0.05

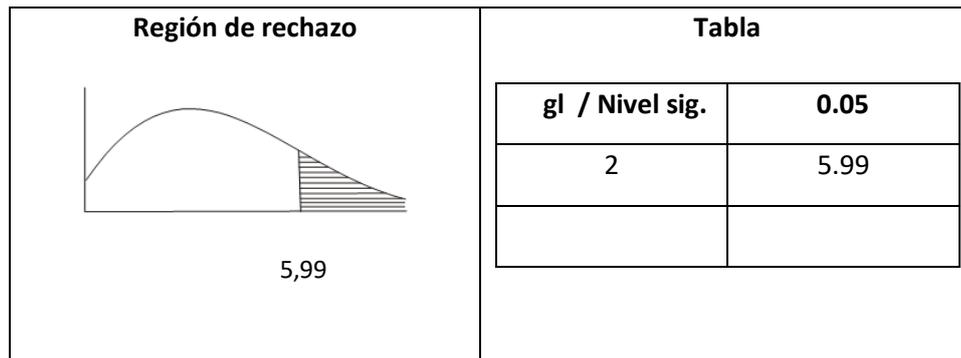
Para todo valor de la probabilidad igual o menor que 0.05, se rechaza H_0 .

c) Elección de la prueba estadística: Chi cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)

Chi-cuadrado de Pearson	50,000 ^a	2	0,000
-------------------------	---------------------	---	-------



d) Regla de decisión:

Rechazar H_0 si el valor-p es menor a 0.05

No rechazar H_0 si el valor-p es mayor a 0.05

Conclusión:

Dado que el valor es menor a 0,05 entonces se rechaza la hipótesis nula y se concluye que la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

VERIFICACIÓN DE LA SEGUNDA HIPÓTESIS SECUNDARIA

a) Planteamiento de la hipótesis estadística

Hipótesis nula

Ho: La inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno no influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

Hipótesis alterna

H1: La inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.

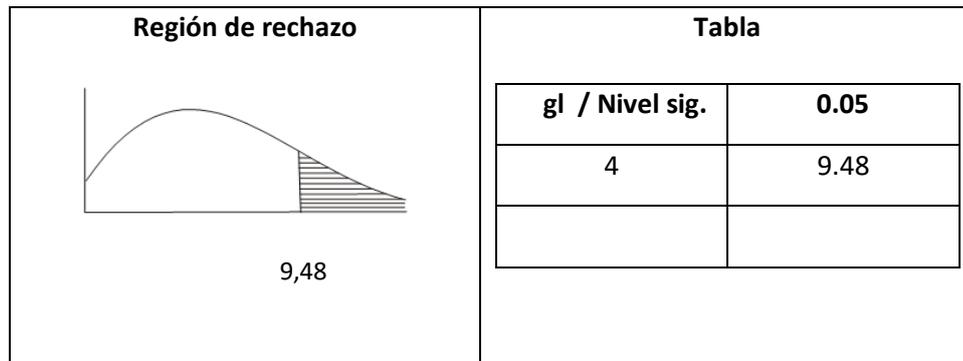
b) Nivel de significancia: 0.05

Para todo valor de la probabilidad igual o menor que 0.05, se rechaza H_0 .

c) Elección de la prueba estadística: Chi cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	35,991 ^a	4	0,000



d) Regla de decisión:

Rechazar H_0 si el valor-p es menor a 0.05

No rechazar H_0 si el valor-p es mayor a 0.05

Conclusión:

Dado que el valor es menor a 0,05 entonces se rechaza la hipótesis nula y se concluye que la inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

5.5 COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS (DISCUSIÓN)

De acuerdo a los resultados se determinó que la mayoría de los abogados especialistas en derecho civil y comercial están de acuerdo con la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, en un 80,3 % manifiestan estar de acuerdo. Asimismo, se determinó que la mayoría de los abogados especialistas en derecho civil y comercial están de acuerdo con la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, en un 75,7 %. Según la inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno, se determinó que la mayoría de los abogados especialistas en derecho civil y comercial están de acuerdo con inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno, en un 78,7 %.

En lo referente a la seguridad jurídica, se determinó que la seguridad jurídica se encuentra en un nivel alto en un 74,2 %. En cuanto a la seguridad jurídica, con respecto a la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra en un nivel alto en un 72,7 %. Se determinó que la seguridad jurídica, con respecto a la inconveniencia de tratamiento legal de contrato de compraventa de bien ajeno, se encuentra en un nivel alto en un 83,3 %. Tales hallazgos, se relacionan parcialmente con Mejía (2016), quien en su estudio *Las Figuras del Common Law Usadas en los Contratos de Compra Venta de Acciones y su Recepción por el Código Civil*, concluyó que la figura del error como vicio de la voluntad y el vicio oculto en principio no pueden ser empleadas en caso de violación de una declaración y garantía. Sin embargo, no descarto que existan casos que tengan que ser analizados detenidamente y que puedan ser amparados. No obstante, ello, de ampararse una demanda de error como vicio de la voluntad o vicio oculto, la solución que otorga el Código Civil no es la más correcta ni para el vendedor ni para el comprador. Además, a pesar que el contrato de compra venta establezca soluciones distintas a las establecidas por el Código Civil, las estipulaciones de dicho contrato no podrían ser aplicadas. Respecto a la limitación en cuanto al monto de responsabilidad en

caso de violación a una declaración y garantía, es válida de acuerdo a la legislación peruana. Sin embargo, el principio de buena fe podría generar que sea ineficaz la inexactitud o falsedad de una declaración y garantía por culpa inexcusable del vendedor.

Asimismo, tales hallazgos se relacionan en parte con Pacheco (2015), quien en su estudio "*La Intermediación Inmobiliaria como Elemento de Seguridad Jurídica en las Transferencias Inmobiliarias en el Perú 2015*" (tesis de grado), de la Universidad de las Américas, concluyó que la actividad de intermediación del Agente Inmobiliario es una actividad profesionalizada; por ser una formación multidisciplinaria. No solamente el abogado, notario o registrador público dota de seguridad jurídica la transferencia de propiedad de bien inmueble; sino también el Agente Inmobiliario; en razón que su función va más allá de lo legal o registral, es multidisciplinaria, además de ello, examina la parte de comercialización, valuación del inmueble, urbanística; y el post servicio en la de recomendar a su cliente inmovilizar temporalmente la partida del predio, para evitar todo tipo de fraude inmobiliario.

Asimismo, tales hallazgos se relacionan parcialmente con Braithwaite (2015), quien en su estudio *La Compraventa de Bien Ajeno y su Validez en el Ordenamiento Jurídico Peruano*, concluyó que los datos obtenidos permitieron establecer que el nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico. 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. 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. 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. Se ha establecido que la existencia de

seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad.

Tales hallazgos se relacionan en parte con Ninamancco, (2015), quien en su estudio “La Delimitación del Supuesto de la Compraventa de Bien Ajeno y sus Particulares Efectos, con Especial Referencia a la Situación del Propietario del Bien”, concluyó que se ha confirmado la hipótesis del estudio, en el sentido de que los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia al propietario del bien, son: i) la teoría de la compraventa en nuestro Código Civil, ii) la configuración del supuesto de hecho del contrato de compraventa de bien ajeno, iii) los sistemas de transferencia del derecho de propiedad y la admisión de la compraventa de bien ajeno; y iv) los efectos de la compraventa de bien ajeno. No es posible negar el carácter vinculante de las definiciones legales, por razones prácticas y jurídicas. A nivel práctico, es un despropósito buscar una “verdadera” o “real” definición para una determinada figura, ya que tal clase de definición no existe.

En el marco de la celebración de los contratos de naturaleza civil sustancialmente éstos pueden ser celebrados formalmente actos “ad solemnitatem” es decir los llamados formales, como el caso de la anticresis, hipoteca, requiriendo el ordenamiento civil que éstos se verifiquen por escritura pública, para tener validez. Aquellos contratos que no se requieran de la formalidad para su validez, estando al principio de la libertad de formas y autonomía de la voluntad, puede celebrarse de cualquier otro modo, pudiéndose ser incluso verbal; vale decir que para su validez, únicamente se necesita acreditarse la celebración del contrato, independientemente de la forma de celebración.

El contrato de bien ajeno no es formal, por consiguiente no necesita ser celebrado por escritura pública para su validez.

Debe advertirse que en las Notarías de Tacna, no aparece celebración de contrato de bien ajeno, debiéndose estimar que la celebración de ese contrato se refiere a ámbitos informales, ya que no se trata de un contrato solemne es decir que no se requiere para su validez sea que se celebre por escritura pública, minuta o que conste en un documento escrito; sin embargo, el hecho de que no exista mayor aplicación práctica del contrato de bien ajeno, no implica su derogación ni impide invocar el precepto legal, para dejar de tener validez legal lo que tendría que ocurrir es una derogación expresa, ya que no tiene sentido mantener una norma si es que realmente y en la práctica diaria, no tiene mayor aplicación.

Se ha argumentado también la falta de consentimiento del propietario de lo vendido, homologando con la venta del *falsus procurator*; el consentimiento del propietario equivale a legitimar la venta, de allí que había ya una obligación del *dominus*, lo que sería lo deseable para atemperar el riesgo del comprador, empero ese supuesto entra en abierta implicancia con la esencia del contrato de bien ajeno, ya que sería que prácticamente el propietario quien efectuaría la venta ya que se obligaría a transmitir la propiedad del bien. Recordemos que en la venta de bien ajeno, es el vendedor quien actúa en nombre propio, es quien se vincula directamente ante el comprador, quedando al margen el propietario de la cosa, advirtiendo incluso que esa relación contractual en nada afecta al derecho de propiedad del *dominus*, quedando descartado que se trate de un supuesto de ineficacia por falta de consentimiento del titular del bien.

Resulta también medular si el desconocimiento del comprador de que el vendedor es *non dominus* de la cosa materia de venta; este hecho viciaría el contrato o sería una causal de vicio de consentimiento. Conceptualizada la postura este desconocimiento, no vicia el contrato, en lo más mínimo, solución legal que impide también que el vendedor alegue esa causal como argumento de nulidad lo que ya colisionaría la doctrina de que no se puede

demandar nulidad fundándose en hecho propio, si se trata de un supuesto de contrato de mala fé. Resulta ello correcto, se estima que no habida cuenta de que el desconocimiento es equiparable al error y el error es un vicio y por tanto el contrato ya tiene génesis viciada; la ajenidad es un dato o información que el comprador debe saber, allí radica el nervio de la inconveniencia de la celebración de este tipo de contratos.

El no conocer que el vendedor es el *verus dominus* de la cosa vendida, con gran probabilidad determina que el contrato no se celebre o se efectúe con la inclusión de determinadas cláusulas sustancialmente de garantía, para el cumplimiento de la prestación, pero no con los términos del típico contrato de compraventa de bien ajeno.

Por consiguiente, dada su inconveniencia resulta muy sensato derogarse la tratativa legal del contrato de compraventa de bien ajeno, no solo para que se cautele la seguridad jurídica, potencialmente resquebrajada por este instituto legal, sino para la propia salud del contrato de compraventa y cautela de los intereses del comprador.

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 CONCLUSIONES

PRIMERA

La inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016; Conforme a la tratativa legal se admite la posibilidad de la celebración del contrato de bien ajeno, sin que el comprador tuviera conocimiento de la ajenidad del bien, por lo que el contrato sobre el bien ajeno, otorga inseguridad jurídica al comprador, debiéndose considerar que quien se obliga a transferir el bien es una persona que no es titular del mismo. Si la previsión legal estipula expresamente la celebración de esta forma de contrato, resulta perfectamente legal que los ciudadanos lo efectúen, pero debe informarse de esta situación de ajenidad al comprador, atendiendo al principio de buena fe contractual y de conocimiento total de la información sobre todos los extremos de la vinculación contractual.

SEGUNDA

La inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016. De las encuestas aparece claramente que si ha existido celebración de contrato de compraventa de bien ajeno y un porcentaje minoritario de los encuestados si ha sido conocedor de este hecho. Al no tener uso frecuente en las dependencias que se celebran contratos y su poca frecuencia de celebración en ámbitos ajenos a las Notarías, y por la inseguridad que brindan no resulta conveniente que se mantenga como contrato nominado en el Código civil vigente, lo que justifica que la

tratativa legal del contrato de compraventa de bien ajeno, en el ordenamiento civil, es inconveniente para el seguro tráfico de bienes.

TERCERA

El contrato se celebra de buena fe, debiendo estarse a ello, de tal forma que debe recusarse cuando en la celebración de un contrato de compraventa se quebranta ello. El omitir circunstancias o el no dar información real referente a la verdadera titularidad del bien es impicante con el principio de la buena fe contractual.

6.2 RECOMENDACIONES

PRIMERA

Se sugiere derogarse el tratamiento del contrato de compraventa de bien ajeno, no solo para que se cautele la seguridad jurídica, potencialmente resquebrajada por este instituto legal, sino para la propia salud del contrato de compraventa y cautela a los intereses del comprador

SEGUNDA

El Colegio de Abogados de Tacna, deben desarrollar un programa de sensibilización sobre la importancia de demostrar la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno para garantizar la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016

TERCERA

El Colegio de Abogados de Tacna y las Facultades de Derecho deben desarrollar programas de intervención jurídica mediante la asesoría y/o capacitación jurídica para los compradores que deseen desarrollar contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

a) Bibliográficas

- (1995). *El bien materia del contrato de compraventa*, Vol XIII Segunda Edición, Lima. Editor Gaceta Jurídica Editores
- (1998). *Código Civil Peruano - Exégesis – Tomo II*, Segunda Edición, Lima.
- (2000). *Tratado de la Venta*, Vol. XVII Tomo II, Primera Edición, 2000, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Albadejo, M. (1997). *Derecho Civil II Derecho de las obligaciones*, Volumen segundo, décima edición, Madrid: Editorial J.M. Bosch
- Alpa, G., Massino, B. & Corsaro, L. (2003). *Estudios sobre el Contrato en General – Primera Edición*. Lima: Editorial ARA
- Arango, R. (2004). *Derechos, constitucionalismo y democracia*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Arias, M. (1986). *Código Civil Peruano - Exégesis – Tomo I*, Primera Edición, Lima: Editorial Fundación MJ Bustamante de la Fuente, UNIFE
- Atienza, M. (1985). *Introducción al derecho*. Barcanova editorial. Barcelona.
- Vila, I. (2007). *Fundamentos del Derecho Constitucional contemporáneo*. Editorial Legis. Bogotá.
- Barchi, L. (2011). Algunas consideraciones sobre la compraventa de bien ajeno a partir de la jurisprudencia, año 2011. Recuperado de

http://www.derecho.usmp.edu.pe/itaest2012/Articulos_estudiantiles/06-2011_Algunas_consideraciones_sobre_la_compraventa.pdf

- Borda, G. (1983). *Tratado de Derecho Civil Contratos I*, 5° Edición. Buenos Aires.
- Braithwaite, (2015). *La compraventa de bien ajeno y su validez en el ordenamiento jurídico peruano*. (Tesis de maestría). Universidad Inca Garcilazo de la Vega. Tesis
- Braithwaite, S. (2015). *La Compraventa de Bien Ajeno y su Validez en el Ordenamiento Jurídico Peruano* (Tesis de Maestría) de Universidad Inca Garcilaso de la Vega – Lima
- Castillo, M. (1992). *Los Contratos sobre bienes ajenos*. Lima: Edit. CONCYTEC
- De La Puente, M. (1993). *El Contrato en General – Comentarios a la Sección primera del Libro VII del Código Civil – Tomo V*, Primera Edición. Lima: Edit Fondo Editorial PUCP.
- Diez-Picazo, L. (1996). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial – Volumen Primero y Tercero*. Quinta Edición. Madrid: Editorial Thomson
- Escudero, R. (2000). *Positivismo y moral interna del derecho*. Madrid: Editorial Centro de estudios políticos y constitucionales.
- Ferri, L. (2004). *Lecciones sobre el contrato. Curso de Derecho Civil*. Barcelona: Editorial JurídicaGrijley.
- Guzmán, L. (2007). *Contratos Imperfectos en el Código Civil. En especial la sanción de nulidad de inoponibilidad*. Recuperado de [www.http://dataonline.gacetajurídica.com.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=print.htm](http://dataonline.gacetajurídica.com.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=print.htm).
- Henkel, H. (1968). *Introducción a la Filosofía del Derecho*. Madrid: Taurus
- Kelsen, H. (1971). *Teoría Pura del Derecho*. Barcelona: Bosh, casa editorial.
- Latorre, Á. (1976). *Introducción al derecho*. Barcelona: Editorial Ariel.

- Lohmann, J. (1986). *El negocio jurídico*. Lima: Librería Studium Editores.
- Mejía, L. (2016). Las Figuras del CommonLaw Usadas en los Contratos de Compra Venta de Acciones y su Recepción por el Código Civil, de la Universidad de Lima.
- Messineo, F. (2007). *Doctrina General del Contrato*. Lima: Ara Editores, E.I.R.L.
- Montesquieu. *Del Espíritu de las Leyes*. Edit. Sarpe. Madrid. 1984. libro XI, Cap. VI.
- Ninamancco, J. (2015). *La Delimitación del Supuesto de la Compraventa de Bien Ajeno y sus Particulares Efectos, con Especial Referencia a la Situación del Propietario del Bien*. (tesis de grado) de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima
- Pérez, A. (2005). *Derechos humanos, Estado de Derecho y constitución*. Madrid: Editorial Tecnos.
- Perez, A. (s/f). *Seguridad jurídica*. España: Editores Garzón Valdés
- Puig, J. (1997). *Compendio de Derecho Civil – Volumen II*. Tercera Edición. Madrid.
- Roldán, L.; Martínez, L. y Suárez, J. (1997). *Curso de Teoría del Derecho*. Barcelona: Ariel Derecho
- Rubio, M. & Vidal, F. (1997). *Para leer el Código Civil, VOL. I*, Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima: Fondo Editorial.
- Santos, J. (1975). *Derecho Civil, teoría y práctica*, Tomo IV, Derecho de obligaciones. Los contratos en particular. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- Vidal, .F. (2000). *El Acto Jurídico*. Gaceta Jurídica S.A. Quinta Edición. Lima.

ANEXO

MATRIZ DE CONSISTENCIA

INCONVENIENCIA DE MANTENER EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO, EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO, Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR EN TACNA, AÑO 2016

Problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables e Indicadores	Metodología	Recomendaciones
Interrogante principal ¿De qué manera la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016?	Objetivo principal Determinar de qué manera la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil influye en la seguridad jurídica del comprador, en Perú, año 2016. Objetivos	Hipótesis general La inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el Código Civil Peruano, influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016 Hipótesis específicas a) La inconveniencia de	Variable dependiente Seguridad Jurídica del comprador Indicadores X: Seguridad jurídica con respecto a mantener el contrato de compraventa de bien ajeno X ₂ : Seguridad jurídica con respecto a la celebración de contrato de compraventa de bien ajeno Escala de medición:	Tipo de Investigación Es de tipo básica Diseño de la Investigación No experimental y transeccional Ámbito de estudio Distrito Judicial de Tacna Población Abogados especialistas en derecho civil y comercial Muestra	PRIMERA Se sugiere derogarse la tratativa legal del contrato de compraventa de bien ajeno, no solo para que se cautele la seguridad jurídica, potencialmente resquebrajada por este instituto legal, sino para la propia salud del contrato de compraventa y cautela a los intereses del comprador SEGUNDA El Colegio Profesional de Abogados de Tacna, deben desarrollar un programa de sensibilización sobre la importancia de demostrar la

<p>Interrogantes secundarios</p> <p>a) ¿De qué forma la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016?</p> <p>b) ¿Cómo la inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno influye en la seguridad jurídica del comprador en</p>	<p>secundarios</p> <p>a) Establecer de qué forma la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno influye en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.</p> <p>b) Establecer cómo la inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno influye en la</p>	<p>la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.</p> <p>b) La inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016</p>	<p>Ordinal</p> <p>Variable independiente</p> <p>Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno</p> <p>Indicadores</p> <p>X₂: Inconveniencia de la celebración del contrato del bien ajeno</p> <p>X₃: Inconveniencia del tratamiento legal contrato de compra de venta de bien ajeno</p>	<p>Técnicas de recolección de los datos</p> <p>Encuesta</p> <p>Instrumentos para la Recolección de los Datos</p> <p>Cuestionario</p>	<p>inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno para garantizar la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016</p> <p>TERCERA</p> <p>El Colegio Profesional de Abogados de Tacna, desarrollar programas de intervención jurídica mediante la asesoría y/o capacitación jurídica para los compradores que deseen desarrollar contrato de compraventa de bien ajeno influye significativamente en la seguridad jurídica del comprador en Tacna.</p>
---	---	--	--	--	--

Tacna, 2016?	año	seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016.				
-----------------	-----	--	--	--	--	--

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRIA EN DERECHO CON MENCIÓN
EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

Cuestionario

**INCOVENIENCIA DE MANTENER EL CONTRATO DE
COMPRAVENTA DE BIEN AJENO, EN EL CÓDIGO CIVIL
PERUANO EN TACNA, AÑO 2016**

ELABORADO
ABOG. RAMIRO ANÍBAL BERMEJO RÍOS

TACNA – PERU

2019

CUESTIONARIO

INCONVENIENCIA DE MANTENER EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO, EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO EN TACNA, AÑO 2016

Sr. Sra. Srta.: Abogados especialistas en derecho civil y comercial.

Nos encontramos realizando un estudio, respecto a la Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, en el Código Civil Peruano En Tacna, Año 2016, es por ello que hemos elaborado las siguientes proposiciones con la finalidad de conocer su percepción. Por favor, evalúe los aspectos que citamos en este cuestionario, según el criterio de la tabla, marcando con un aspa (X) el dígito que corresponda para cada afirmación.

La información que nos proporcione es completamente CONFIDENCIAL, esto garantiza que nadie pueda identificar a la persona que ha diligenciado el cuestionario.

INSTRUCCIONES

Escala de valoración

Muy en desacuerdo	De acuerdo	Poco de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3	4	5

Nro.	Ítems	1	2	3	4	5
	Inconveniencia de la celebración del Contrato de compraventa de bien ajeno					
1	El compromiso de que otro adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero.					
2	La compraventa de bien ajeno es un contrato que no está considerado en alguna clase de modalidad negocial, por lo que no puede comprenderse como un contrato de compraventa, bajo una condición suspensiva, o sea, como la adquisición de la propiedad por parte del vendedor.					
3	No es posible vender un bien ajeno					
4	Es conveniente celebrar un contrato de compraventa de un bien ajeno					
5	El compromiso de que otro adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno no es una compraventa de bien ajeno, y se regula por las					

	mismas reglas que la promesa de la obligación o del hecho de un tercero.					
6	Cuando el comprador no conoce la ajenidad, es rescindible por mandato del Código Civil, no anulable ni tampoco nulo.					
7	Varias normas del Código Civil establecen una eficacia contractual variada, considerando que los contratos no sólo producen efectos de tipo obligatorio					
8	En relación al verdadero dueño, la compraventa de bien ajeno es ineficaz, puesto que éste no participa en la celebración de dicho contrato.					
9	La compraventa de bien ajeno causa una eficacia obligatoria en atención del art. 1549 del Código Civil, aplicable a toda clase de compraventa; pero también produce una relación de garantía, puesto que la transferencia efectiva de la propiedad no está en función de la voluntad del vendedor, sino del verdadero dueño.					
	Inconveniencia del tratamiento legal del contrato de compra venta de bien ajeno					
10	Si el comprador desconoce que el bien es ajeno, se deduce y se conceptúa que existe un ocultamiento de información, se conculca los efectos del contrato, o sea, a las relaciones que se determinan entre las partes.					
11	Es incompatible la buena fe con el ocultamiento de información importante para el contrato, debido a que es bastante razonable dudar sobre si el comprador celebraría el contrato de compraventa de bien ajeno, si es que sabe anticipadamente que el bien no es de propiedad del vendedor.					
12	Si se conceptúa que la transmisión de dominio de la venta se produce automáticamente en virtud del contrato; el comprador ya no tendrá temor que la cosa le fuera arrebatada, pues por la venta ha adquirido la propiedad del bien y si ha vendido la cosa ajena, entonces la venta sería nula.					
13	Tratándose de contrato de compraventa la transmisión de la propiedad de la cosa tenga lugar al mismo tiempo que el contrato se concluya, si así no fuera se trataría de un contrato meramente obligatorio, no tendría naturaleza real, alterándose el					

	molde típico de la venta.					
14	Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia al propietario del bien, es la teoría de la compraventa en nuestro Código Civil,					
15	Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien, es la configuración del supuesto de hecho del contrato de compraventa de bien ajeno,					
16	Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con referencia al propietario del bien son los sistemas de transferencia del derecho de propiedad y la admisión de la compraventa de bien ajeno					
17.	Uno de los fundamentos científicos de la delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus singulares consecuencias, con referencia al propietario del bien son los efectos de la compraventa de bien ajeno.					
18.	La forma en que el Código Civil emplea el término "bien" no es adecuada, por lo que se impone una interpretación restrictiva, de tal forma que la compraventa sólo trata a bienes en sentido propio, o sea entidades, materiales o inmateriales, que pueden satisfacer necesidades en forma directa.					
19	El art. 1529 del Código Civil, la compraventa se refiere a bienes materiales, no inmateriales, cuya regulación escapa al Código Civil.					
20	El art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido a que, para nuestra normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que asumir una obligación.					
21	Según el art. 1437, el contrato de compraventa, como tal, no prepara la consecución de ningún otro contrato, no obliga a celebrar un contrato futuro, por lo que tampoco se puede asimilar a la figura del contrato preparatorio o preliminar.					
22	La compraventa de bien ajeno siempre implica la obligación de transferir un derecho de propiedad,					

	de modo que no puede reorientarse a la figura de la locación de servicios, donde el locador se obliga a realizar una actividad, no a la constitución de un derecho real.					
23	El vendedor, como tal, es una persona que desea esconder su identidad verdadera, por lo que la compraventa de bien ajeno no se puede equiparar a un contrato bajo nombre ajeno.					
24	El art. 1537 del Código Civil no configura un supuesto de compraventa de bien ajeno, debido que en para la normativa civil, no es lo mismo asumir un compromiso que asumir una obligación.					

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA

ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRIA EN DERECHO CON MENCIÓN
EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

Cuestionario

SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR, EN TACNA,
AÑO 2016

ELABORADO

ABOG. RAMIRO ANÍBAL BERMEJO RÍOS

TACNA – PERU

2019

CUESTIONARIO
SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR, EN TACNA,
AÑO 2016

Sr. Sra. Srta.: Abogados especialistas en derecho civil y comercial.

Nos encontramos realizando un estudio, respecto a la seguridad jurídica del comprador, es por ello que hemos elaborado las siguientes proposiciones con la finalidad de conocer su percepción. Por favor, evalúe los aspectos que citamos en este cuestionario, según el criterio de la tabla, marcando con un aspa (X) el dígito que corresponda para cada afirmación.

La información que nos proporcione es completamente CONFIDENCIAL, esto garantiza que nadie pueda identificar a la persona que ha diligenciado el cuestionario.

INSTRUCCIONES

Escala de valoración

Muy en desacuerdo	De acuerdo	Poco de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3	4	5

Ítem	DESCRIPCIÓN	1	2	3	4	5
	Seguridad jurídica con respecto a la inconveniencia de mantener el Contrato de compraventa de bien ajeno					
1	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia del contrato de compraventa de bien ajeno, al garantizar el disfrute de los bienes, entendido como la apropiación por parte del titular del valor de uso.					
2	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el contrato de compraventa de bien ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “nemo plus iuris...”.					
3	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conductas ajenas que lo					

	perturben.					
4	Se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de mantener en el contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza al permitir que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho.					
5	Cuando se produzca la inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno no se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes					
	Seguridad jurídica con respecto a la inconveniencia de la celebración de contrato de compraventa bien ajeno					
6	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de la celebración del contrato de un ajeno, al garantizar el disfrute de los bienes.					
7	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca el contrato de un ajeno, cuando se cumpla la regla absoluta el “nemo plus iuris...”.					
8	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de la celebración del contrato de compraventa de bien ajeno, al no generar confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conductas ajenas que lo perturben.					
9	No se vulnera la seguridad jurídica subjetiva, cuando se produzca la inconveniencia de la celebración del Contrato de compraventa de bien ajeno, al generar confianza al no permitir que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho.					
10	Cuando se produzca la inconveniencia de la celebración del Contrato de compraventa de bien ajeno no se trastoca la seguridad de la transferencia de bienes					