



ACADEMIA DE  
LA MAGISTRATURA

**Material Auto Instructivo**

**CURSO “JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN  
MATERIA CIVIL Y PROCESAL CIVIL”**

**I NIVEL DE LA MAGISTRATURA**

**Elaborado por el  
Mag. Jorge Alberto Beltrán Pacheco**

**2016**

## Academia de la Magistratura

La Academia de la Magistratura es la institución oficial del Estado peruano, que tiene como finalidad la formación de aspirantes a la magistratura y el desarrollo de un sistema integral y continuo de capacitación, actualización, certificación y acreditación de los magistrados del Perú.

---

### CONSEJO DIRECTIVO DE LA ACADEMIA DE LA MAGISTRATURA

Dr. Josue Pariona Pastrana  
**Presidente del Consejo Directivo**

Dr. Sergio Ivan Noguera Ramos  
**Vice- Presidente del Consejo Directivo**

---

Dr. Javier Arévalo Vela - Consejero

Dr. Ramiro Eduardo De Valdivia Cano- Consejero

Dr. Tomas Aladino Gálvez Villegas - Consejero

Dr. Pablo Gonzalo Chavarry Vallejos - Consejero

Dr. Richard Alexander Villavicencio Saldaña –Consejero

---

Dra. Cecilia Cedrón Delgado - Director General

Dr. Bruno Novoa Campos - Director Académico

---

Tratamiento Didáctico del material – Lic. Rocío Robles Valenzuela

**El presente material del Curso “Jurisprudencia Relevante en Materia Civil y Procesal Civil”, ha sido elaborado por el Mag. Jorge Alberto Beltrán Pacheco, para la Academia de la Magistratura, en julio de 2016.**

**PROHIBIDA SU REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL SIN AUTORIZACION  
LIMA – PERÚ**

## SILABO

### CURSO “JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN MATERIA CIVIL Y PROCESAL CIVIL”

#### I. DATOS GENERALES

Programa Académico	:	Programa de Formación de Aspirantes.
Horas Lectivas	:	74 horas
Número de Créditos Académicos	:	03
Especialista que elaboró el material	:	Mag. Jorge Alberto Beltrán Pacheco.

#### II. PRESENTACIÓN

El curso tiene como finalidad consolidar en los discentes el estudio crítico de tres tópicos referidos a la Jurisprudencia Relevante en Derecho Civil y Procesal Civil: la necesidad de la inscripción registral de los bienes inmuebles y los efectos de la no inscripción de los bienes; y los alcances de la invalidez o inoponibilidad del contrato de compraventa de bien ajeno cuando el vendedor no expresa que el bien no le pertenece. Para la consecución de tal fin, los discentes aprehenderán los principios y reglas aplicables para una adecuada construcción de un sistema de transferencia de propiedad en el Perú y los aspectos esenciales de la teoría del negocio jurídico para determinar si la compraventa de bien ajeno es inválida o ineficaz cuando el comprador ignora la ajenidad.

#### III. COMPETENCIAS A ALCANZAR

El discente utiliza adecuadamente los principios y reglas del Derecho Civil referidas a la utilidad de la Inscripción Registral Inmobiliaria y la Validez y Eficacia del Negocio Jurídico (cuando se trata de un contrato de compraventa de bien ajeno) para una adecuada construcción de decisiones jurisdiccionales en materia civil.

El discente al concluir el curso deberá ser capaz de construir una decisión jurisdiccional sólida, sustentada en los principios y reglas del Derecho Civil referidas a la utilidad de la inscripción registral de bienes inmuebles y la validez de los negocios jurídicos.

Así debe acreditar las siguientes capacidades:

- Reconoce los principios aplicables a los sistemas de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la utilidad de los Registros Públicos.
- Maneja los presupuestos, elementos y requisitos del negocio jurídico cuando se evalúa un contrato de compraventa de bien ajeno y el comprador desconoce la ajenidad del bien.

#### IV. ESTRUCTURA DE CONTENIDOS

##### UNIDAD I: ALCANCES DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERU: ¿ES NECESARIO REGISTRAR?.

Conceptuales	Procedimentales	Actitudinales
<p><b>Tema 1.</b> Introducción.</p> <p><b>Tema 2.</b> Aspectos históricos del artículo 949 del Código Civil.</p> <p><b>Tema 3.</b> Sistemas de Transferencia de Propiedad.</p> <p><b>Tema 4.</b> Problemas de Interpretación Sistemática entre el artículo 949 y otros artículos del Código Civil Peruano.</p> <p><b>Tema 5.</b> Propuesta de enmienda al artículo 949 del Código Civil.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconoce la importancia de una adecuada interpretación del artículo 949 del Código Civil.</li> <li>• Diferencia los diversos sistemas de transferencia de propiedad en la Doctrina y en el Perú.</li> <li>• Evalúa la propuesta de enmienda al artículo 949 del Código Civil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valora la importancia de los sistemas de transferencia de propiedad inmueble en el Perú.</li> </ul>

**Lecturas obligatorias para la evaluación:**

VIDAL RAMOS, Roger. “El sistema de transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano”.

**Lectura complementaria:**

ESCAJADILLO CHIMAYCO, Francisco. “¿Propiedad sin Registro?. Reflexiones en torno a la Transferencia de la Propiedad en el Perú”.

**Casos Prácticos:**

- CASACION 4094-2001-LA LIBERTAD
- CASACION 3671-2014-LIMA (SETIMO PLENO CASATORIO CIVIL)

**UNIDAD II: LA INOPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO CUANDO NO SE EXPONE LA AJENIDAD DEL BIEN.**

Conceptuales	Procedimentales	Actitudinales
<p><b>Tema 1. Estructura del Negocio:</b>                      A. Presupuestos                      B. Elementos del Negocio Jurídico.                      C. Requisitos del Negocio Jurídico.</p> <p><b>Tema 2. Ineficacia del Negocio Jurídico:</b> Invalidez (Nulidad y anulabilidad) e ineficacia del Negocio Jurídico (estructural y funcional)</p> <p><b>Tema 3. Aplicación a la Compraventa de Bien Ajeno:</b> Estudio de la ineficacia de la Compraventa de bien ajeno cuando el comprador ignora la ajenidad del bien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconoce los presupuestos del Negocio Jurídico.</li> <li>• Identifica los elementos del Negocio Jurídico.</li> <li>• Evalúa los requisitos del Negocio Jurídico.</li> <li>• Reconoce los alcances de la Invalidez e Ineficacia del Negocio Jurídico en la compraventa de bien ajeno cuando el comprador ignora la ajenidad del bien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El participante reflexiona sobre la incidencia del derecho convencional sobre el derecho constitucional interno.</li> </ul>

**Lecturas obligatorias para la evaluación:**

BARCHI VELAUCHAGA, Luciano. “Algunas Consideraciones Sobre la Compraventa de Bien Ajeno a partir de la Jurisprudencia”.

**Lectura complementaria:**

MOSQUEIRA MEDINA, Edgardo. “La Venta de Bien Ajeno en el Código Civil Peruano”

**Caso Práctico:**

- CASACION 443-2014-LIMA

## V. MEDIOS Y MATERIALES.

- Autoinstructivo preparado por el docente.
- Diapositivas de las clases presenciales.
- Lecturas recomendadas.
- Jurisprudencia clasificada.

## VI. METODOLOGÍA Y SECUENCIA DE ESTUDIO.

La metodología del curso es activa y participativa, centrada en el participante, quien a través del análisis exhaustivo del material de estudio, el diálogo con sus compañeros, la interrelación con el tutor experto y el desarrollo de las actividades especialmente diseñadas logrará los objetivos previstos en el curso.

Se combina el aprendizaje a distancia con sesiones presenciales. Fase presencial: Interactiva; con las siguientes técnicas: exposición y preguntas, lluvia de ideas, análisis de casos, debates, argumentación oral. Fase no presencial: Lectura auto instructiva, elaboración de investigación en grupos, evaluaciones online, participación en foro de discusión.

## VII. SISTEMA DE ACOMPAÑAMIENTO

Para el desarrollo de este curso, el discente cuenta con el acompañamiento del profesor especialista quien será el responsable de asesorarlo y orientarlo en los temas de estudio, a la vez que dinamizarán la construcción del aprendizaje. Así también, contarán con un coordinador quien estará en permanente contacto para atender los intereses, inquietudes y problemas sobre los diversos temas, así como para la orientación de las habilidades de estudio en la modalidad virtual.

## VIII. SISTEMA DE EVALUACIÓN

Se ha diseñado un sistema de evaluación permanente, de manera que el alumno pueda ir reflexionando y cuestionando los diversos temas propuestos por el curso. El sistema de la evaluación será informado oportunamente por el coordinador del curso.

## IX. BIBLIOGRAFÍA

1. BARCHI VELAUCHAGA, LUCIANO. “ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO A PARTIR DE LA JURISPRUDENCIA”.
2. BELTRAN PACHECO, Jorge. “ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE EL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO A TREINTA AÑOS DE SU VIGENCIA”. *Congreso Internacional de Derecho Civil 2014*.
3. ESCAJADILLO CHIMAYCO, FRANCISCO. “¿Propiedad sin registro? Reflexiones en torno a la transferencia de propiedad en el Perú”.
4. MOSQUEIRA MEDINA, EDGARDO. “La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano”.
5. VIDAL RAMOS, Roger. “El sistema de transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano”.

## **PRESENTACIÓN**

La Academia de la Magistratura es la institución oficial del Estado Peruano que tiene como finalidad desarrollar un sistema integral y continuo de formación, capacitación, actualización, y perfeccionamiento de los magistrados del Poder Judicial y Ministerio Público.

La Academia de la Magistratura, a través de la Dirección Académica ejecutará el Curso “Jurisprudencia Relevante en Materia Civil y Procesal Civil” en el marco de actividades del Programa de Formación de Aspirantes, que tiene por finalidad la formación de aspirantes a jueces y fiscales en todos sus niveles, para los efectos de su selección.

Para este fin, se ha previsto la elaboración del presente material, el mismo que ha sido elaborado por un especialista de la materia y sometido a un tratamiento didáctico desde un enfoque andragógico, a fin de facilitar el proceso de enseñanza y aprendizaje del discente de una manera sencilla y práctica.

El presente material se encuentra estructurado en dos unidades con los siguientes ejes temáticos: Alcances de la inscripción registral en la adquisición de la propiedad inmueble en el Perú: ¿Es necesario registrar? y La inoponibilidad del Contrato de Compraventa de bien ajeno cuando no se expone la ajenidad del bien.

Asimismo, el discente tendrá acceso a un Aula Virtual, siendo el medio más importante que utilizará a lo largo del desarrollo del curso, a través de ella podrá acceder al material autoinstructivo, lecturas y un dossier de casos que le permita aplicar los conocimientos adquiridos.

En ese sentido, se espera que concluido el presente curso el discente esté en condiciones de construir una decisión jurisdiccional sólida, sustentada en los principios y reglas del Derecho Civil referidas a la utilidad de la inscripción registral de bienes inmuebles y la validez de los negocios jurídicos.

Dirección Académica



## INTRODUCCIÓN

El presente Curso de Jurisprudencia Relevante en materia de Derecho Civil y Procesal Civil para el I Nivel, busca desarrollar dos tópicos que resultan especialmente trascendentes en el debate dogmático y que han sido tratados de modo diverso en los Tribunales de Justicia de la República.

Así tenemos el encandecido problema de la relevancia de la inscripción registral en el caso de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles. Dado lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil en el que se sustenta (según opinión mayoritaria) el sistema de transferencia de propiedad de unidad del contrato de causa única o consensual por el que el acreedor es propietario por la sola obligación de enajenar (consenso) sin necesidad de inscripción registral, luego se cuestiona la eficacia de dicha adquisición por carecer de un mecanismo de oponibilidad óptimo que confiera al derecho real su carácter “erga omnes”. Así surge la pregunta ¿cuál es la utilidad del registro público de la propiedad inmueble?

Finalmente tenemos el debate en torno a la eficacia contractual en el caso de la compraventa de bien ajeno cuya ajenidad es ignorada por el comprador. Esta modalidad contractual nos conduce a varios escenarios convirtiéndose en una temida “bola de nieve conceptual”. De esta manera en la judicatura nacional tenemos desde decisiones que refieren a la ilicitud del contrato y que postulan la nulidad del mismo hasta aquellas que consideran al contrato como ineficaz por rescisión o por inoponibilidad.

Sirva la oportunidad para estimular el intercambio de puntos de vista en el desarrollo de las clases y de este modo coadyuvar en una gestión judicial predecible.

EL AUTOR

## INDICE

Presentación.....	8
Introducción.....	9
<b>UNIDAD I: ALCANCES DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ: ¿ES NECESARIO REGISTRAR?.....</b>	12
Presentación y Preguntas Guía.....	13
Tema 1.Introducción.....	14
Tema 2. Aspectos históricos del artículo 949 del Código Civil.....	15
Tema 3. Sistemas de Transferencia de Propiedad.....	16
Tema 4. Problemas de Interpretación Sistemática entre el artículo 949 y otros artículos del Código Civil Peruano.....	19
Tema 5. Propuesta de enmienda al artículo 949 del Código Civil.....	22
Resumen.....	23
Autoevaluación.....	24
Lecturas Propuestas.....	25
Casos Propuestas.....	26
<b>UNIDAD II: LA INOPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO CUANDO NO SE EXPONE LA AJENIDAD DEL BIEN.....</b>	30
Presentación y Preguntas Guía.....	31
Tema 1. Estructura del Negocio Jurídico .....	32
A. Presupuestos del Negocio Jurídico.....	32
B. Elementos del Negocio Jurídico.....	45
C. Requisitos del Negocio Jurídico.....	46
Tema 2. Ineficacia del Negocio Jurídico: Invalidez (Nulidad y anulabilidad) e ineficacia del Negocio Jurídico (estructural y funcional).	66

Tema 3. Aplicación a la Compraventa de Bien Ajeno: Estudio de la ineficacia de la Compraventa de bien ajeno cuando el comprador ignora la ajenidad del bien.....	77
Resumen.....	85
Autoevaluación.....	86
Lecturas Propuestas.....	87
Casos Propuestos.....	88

## UNIDAD I



**ALCANCES DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA  
ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ:  
¿ES NECESARIO REGISTRAR?**

## PRESENTACIÓN

La presente unidad desarrolla lo concerniente al Sistema de Transferencia de Propiedad Inmobiliaria en el Perú con el propósito de identificar cuál es el sistema existente en el Código Civil Peruano y evaluar el alcance de los Registros Públicos para el ejercicio del derecho real de propiedad por el adquirente del bien.

Del mismo modo analizará la trascendencia de la inscripción registral en el ámbito contractual y en la eficacia de las relaciones obligatorias.



### PREGUNTAS GUIA

1. ¿Qué persigue un Sistema de Transferencia de Propiedad Inmobiliaria? Indique qué debe ser privilegiado.
2. ¿Cuáles son los diversos tipos y subtipos de los Sistemas de Transferencia de Propiedad Inmueble?
3. ¿Qué debe ser privilegiado: la propiedad inmueble no inscrita o el embargo inscrito?

## ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE EL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO A TREINTA AÑOS DE SU VIGENCIA<sup>1</sup>.

**“Artículo 949 del Código civil Peruano: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.**

### TEMA 1: INTRODUCCIÓN

El 14 de noviembre de 2014 se cumple los treinta años de vigencia del Código Civil Peruano. Estas tres décadas de existencia de nuestro principal cuerpo de leyes en materia civil nos obliga a preguntarnos nuevamente: *¿debemos celebrar o lamentarnos por los problemas que existen en nuestro Código Civil?* La respuesta puede ser diversa, siendo la nuestra que el *Código Civil*, que sufre de muchos problemas de índole conceptual y de aplicación sistemática normativa, *podría ser subsanado mediante la riqueza de la interpretación jurídica tanto en el mundo académico, jurisdiccional y cotidiano*. Por tanto nuestra celebración es como aquella en la que el festejado es un muy cercano amigo que ha sufrido una serie de problemas y nosotros acudimos a él para apoyarlo y decirle que todo mañana será mejor. A continuación efectuaremos un análisis superficial (a modo de diagnóstico) del artículo 949 del Código civil peruano, nuestros deseos de que nuestro estudio sea objeto de diálogo y debate.

---

<sup>1</sup> Deseo citar las valiosas palabras de LEYSSER LEÓN HILARIO sobre la reforma del Código Civil: “*Es de ilusos pensar que la reforma del Código Civil será una oportunidad para resolver mediante reglas todos los conflictos privados imaginables o las palpables demandas sociales; pero ello no justifica que la tarea sea tomada a la ligera. No creo que el Código Civil será mejor o más eficiente porque incorporará tal o cual institución jurídica ,ni porque se llenará de tecnicismos, ni porque estará a la moda, ni porque incluirá todas las novedades del Código Civil holandés o del Código Civil de Brasil o de los Principles European Contract Law o del alguno de los Restatements del American law Institute. Mi fe en la codificación es la de alguien que cree, sencillamente que las normas jurídicas deben, y pueden, elaborarse a la luz de la razón.* Ver: LEON HILARIO, LEYSSER. “La Reforma del Código Civil vista en serio”. En: DOXA. Tendencias MODERNAS DEL DERECHO. Editora Normas Legales. Trujillo. 2004

## TEMA 2: ASPECTOS HISTÓRICOS DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL

El presente artículo reconoce como antecedentes<sup>2</sup> los siguientes: a) Proyecto de la Comisión Reformadora de 1980 presentado por el Dr. Jorge Avendaño Valdez, cuyo texto del artículo 4 era: “La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”. B) Ponencia ante la Comisión Reformadora por la Dra. Lucrecia Maisch von Humboldt presentada el 16 de enero de 1981 en cuyo artículo 125 indicaba: “La transmisión de los bienes inmuebles se opera con el consensus. La inscripción del inmueble a nombre del propietario en el Registro de la Propiedad inmueble es facultativa”. C) El Proyecto de la Comisión Revisora de 1984 que en su artículo 925 establecía: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

En el Código Civil de 1936, cabe recordar, que el artículo 1172 establecía que “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”.

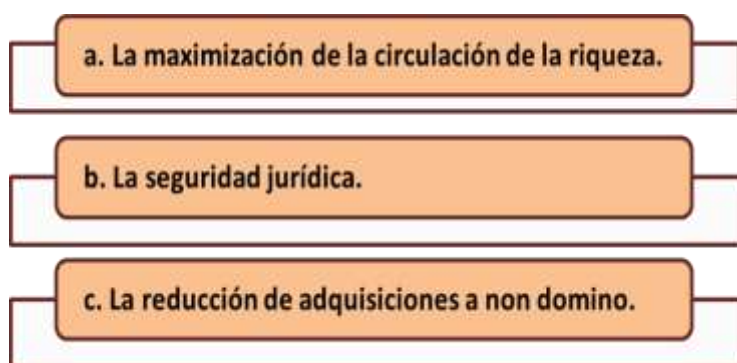
Se puede apreciar que el antecedente más próximo al actual dispositivo legal lo encontramos en la ponencia de Maisch Von Humboldt que reconocía expresamente al **consenso** como fuente del efecto real (adquisición de la propiedad inmobiliaria), por lo que no es posible afirmar la existencia de una teoría del título y el modo (sustentada por aquellos que proponen la existencia de un modo abstracto de adquisición, como expondremos más adelante).

---

<sup>2</sup> REVOREDO DE DEBAKEY, DELIA. “CÓDIGO CIVIL. Antecedentes legislativos. Comparación con el Código de 1936”. Diagramación E.I.B.M Lima, 1985.

**TEMA 3: SISTEMAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD:**

Un sistema de transferencia de propiedad es aquel que establece los principios y reglas que orientan y regulan la adquisición del derecho de propiedad, ordenando el traslado de la titularidad de los bienes en la búsqueda de los siguientes objetivos<sup>3</sup>:



El enfrentamiento se suscita entre los dos primeros objetivos. Así tenemos que la riqueza, para que circule de modo dinámico, requiere la reducción de todo aquello que implique un costo innecesario o traba como son los trámites ante el Registro o los costosos (para muchos) requisitos notariales. Por otro lado, cuando se indica que debemos estimular la “seguridad jurídica” nos encontramos ante aquella posición que estimula la aprobación de los Registros Públicos como modo de adquisición de los bienes inmuebles puesto que reduce todo aquello que implique un costo de información, facilitando la confianza en las adquisiciones e incentivando la contratación. Pero, no consideramos que estos dos objetivos puedan ser excluyentes sino éstos deben resultar complementarios, puesto que sin seguridad no hay estímulo a las transferencias y sin incentivo a la riqueza (al mayor número de transacciones) no hay necesidad de consolidar un Registro Público, puesto que los sujetos son los llamados a regular el modo más adecuado para publicitar su derecho.

Ahora bien, **¿Qué sistemas de transferencia de propiedad existen?**

---

<sup>3</sup> En: FERNANDEZ CRUZ, Gastón. “La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de propiedad de la propiedad inmueble en el Perú. En: Themis, revista de Derecho, N°30, pp. 149-173. Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú, 1994.



Se establece en la Doctrina<sup>4</sup> que los sistemas de transferencia son:

- a. **Unidad del Contrato:** Que consideran que el contrato es la base de la adquisición del Derecho Real de Propiedad, siendo la única fuente del efecto real y obligatorio. No obstante estos efectos pueden presentarse al mismo tiempo, es decir de modo coexistencial, como en el caso del sistema de causa única o consensual o pueden presentarse de manera separada, al existir la necesidad de un “modo” (signo de reconocimiento público) que determine el nacimiento del derecho real como lo tenemos en el sistema de causa doble de adquisición. En este último tenemos al sistema del título y el modo (que regula la transferencia de los bienes muebles en el Perú) y al sistema del Registro Constitutivo que no convalida, como es aquel que se busca reconocer en nuestro país.
  
- b. **Separación del Contrato:** Que consideran que el contrato no es único, sino son dos (uno que produce el efecto obligatorio y otro que determina el efecto real), siendo éstos diversos, por lo que si uno de ellos es nulo, ello no significa que el otro también lo sea. En este sistema tenemos de manera principal al **sistema registral convalidante**. Este sistema establece que el Registro *implica un acto real* (un segundo acto o contrato en virtud del cual se inscribe el bien) siendo autónomo del contrato que determinó el nacimiento de la obligación de dar el bien inmueble.

### ¿Qué sucede en el Perú?

Existen diversas posiciones sobre el artículo 949 del Código Civil peruano, así el Dr. Manuel de la Puente y Lavalle establece que este artículo es uno que reconoce la teoría del Título y el Modo y por ende resulta postizo en una regulación como la nuestra<sup>5</sup>. Otra tesis es la que establece que el artículo 949 del Código Civil es un artículo que no reconoce un verdadero modo de adquisición puesto que éste requiere de una existencia concreta, siendo aplicable este artículo sólo a los contratos atípicos<sup>6</sup>. Por otro lado, FERNANDEZ

<sup>4</sup> En: FERNANDEZ CRUZ, Gastón. Op.cit

<sup>5</sup> Ver: DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “El contrato con efectos reales”. En: Ius et Veritas, año 4, N°7. También: DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “Estudios sobre el contrato de compraventa”. Lima. Gaceta Jurídica S.A, 1999. La tesis de MANUEL DE LA PUENTE es compartida por CARDENAS QUIRÓS, quien considera que este artículo es uno que reconoce un modo de adquisición .

<sup>6</sup> Ver: TORRES MENDEZ, Miguel. Estudio sobre el contrato de compraventa. Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú, 1992.

CRUZ<sup>7</sup> Y FORNO FLOREZ<sup>8</sup> establecen que el artículo 949 es uno que regula un sistema de unidad del contrato de causa única (consensual), por lo que lleva a afirmar a FORNO que el contrato en el Perú puede producir efectos reales inmediatos.

Coincidimos con la posición de FORNO y FERNANDEZ en tanto consideramos que el artículo 949 resulta un artificio dado que regula una obligación que no cumple estructuralmente con los elementos que existen en toda relación jurídica obligatoria, así podemos afirmar que esta llamada “obligación de enajenar” carece de prestación y por ende de objeto. Además, somos de la opinión (al igual que FORNO) que cuando el artículo 1351 del Código Civil peruano establece que “el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades destinadas a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales<sup>9</sup>” no se restringe a la “relación jurídica obligatoria”, tal como podría afirmarse de una estricta interpretación sistemática entre el artículo 1351 y el 1402 del Código Civil, dado que en este último se afirma que “el objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones”.

Por tanto, el artículo 949 del Código civil peruano es uno de carácter consensual tal como fue propuesto por la doctora MAISCH VON HUMBOLDT, lo que también debe ser materia de estudio y análisis desde la perspectiva jurisdiccional<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup>FERNANDEZ CRUZ. Op.cit

<sup>8</sup> FORNO FLOREZ, Hugo. El contrato con efectos reales. En: Ius et Veritas, Año 4 N°7, pp. 77-87.

<sup>9</sup> Las relaciones jurídicas patrimoniales no se pueden restringir a aquellas en las que dos sujetos o más se vinculan en virtud del cual uno de ellos se compromete a realizar o ejecutar una prestación a favor del otro. Siendo el primero un sujeto deudor (puesto que asume un deber jurídico) y el segundo un acreedor (titular de un derecho subjetivo). Las relaciones jurídicas pueden ser diversas, pudiendo vincular situaciones jurídicas subjetivas distintas al deber y al derecho subjetivo, así tenemos situaciones tales como **el derecho potestativo** y el **estado de sujeción** (que existen en el contrato de opción) en virtud del cual el primero de los sujetos (que asume un derecho potestativo) puede elegir entre *ejercer un derecho o no* quedando ello a su libre decisión, mientras que el titular de una *situación de desventaja de estado de sujeción* es aquel que se somete a la decisión del titular del derecho potestativo, debiendo soportar las consecuencias de dicho acto de voluntad (situación jurídica subjetiva pasiva).

<sup>10</sup> Existen graves problemas en la interpretación jurisdiccional del precepto del 949 del Código Civil, así tenemos por ejemplo: CASACIÓN N°408-95 que establece “La regla genérica de transferencia de propiedad contenida en el artículo 949 del Código Civil es de aplicación cuando de por medio existe una relación obligacional donde haya prestación y contraprestación respectivamente, no siendo de aplicación para los supuestos de traslación de dominio a título gratuito, como es el caso de una donación o anticipo de legítima..”. **Es evidente el error en la apreciación judicial.**

## TEMA 4: PROBLEMAS DE INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA ENTRE EL ARTÍCULO 949 Y OTROS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO.

### a. El artículo 949 y el artículo 1135 del Código Civil:

Para iniciar nuestro comentario debemos afirmar que el artículo 1135 del Código Civil no regula un tema de derechos reales sino un asunto eminentemente del derecho de obligaciones, por lo que la presente interpretación jurídica la efectuamos por curiosidad académica y además porque muchos magistrados y otros quienes aplican el Derecho confunden los alcances del presente precepto legal.

Así, suele afirmarse que cuando un sujeto dispone de un mismo bien frente a diversas personas (quienes no se conocen entre sí) tendrá que decidirse quién tendrá derecho a recibir el bien (en calidad de acreedor), en otras palabras quién podrá realizar su **facultas agendi** o facultad de actuar frente al deudor permitiéndole la satisfacción de su interés. De este modo el Código Civil establece que será preferido aquel sujeto que proteja mejor su derecho (quien fue más diligente) siendo éste, en primer lugar, aquel que registre primero, en segundo lugar y a falta de registro aquel sujeto que tenga el documento de fecha cierta más antigua, es decir, que exista certeza en la fecha de realización de su contrato (por ejemplo, cuando existe una escritura pública de fecha más antigua). Finalmente, a falta de registro y de documento de fecha cierta más antigua, se preferirá a quien tenga el documento de fecha más antigua, es decir, a quien exhiba un documento simple más antiguo.

La discusión recae en que es propietario aquel sujeto que adquirió primero mediante un contrato (consenso) por lo que no puede ser que se le entregue primero a quien registre (a pesar de que su título sea de fecha posterior), dado que ese sujeto NO TENDRÍA DERECHO DE PROPIEDAD ALGUNO. Este conflicto jurídico no le corresponde al artículo 1135 del C.C puesto que como hemos señalado NO REGULA UN TEMA DE ORDEN REAL SINO DE CARACER OBLIGACIONAL, no obstante debemos señalar que el sujeto acreedor que registra tendría, dentro de nuestro sistema jurídico, privilegio puesto que sería un propietario **erga omnes**, es decir, un sujeto cuyo derecho es conocido por todos, lo que (salvo que se demuestre su mala fe) lo hace único y exclusivo propietario (en este caso el derecho de propiedad se constituye de modo mixto por la voluntad de las partes y por Ley, aunque algunos podrían discutir

que en el momento en que se vendió el bien, por ejemplo, YA NO PODÍA EL VENDEDOR TRANSFERIR A FUTURO UN NUEVO DERECHO DE PROPIEDAD). Dentro del mismo tema se cuestiona cómo un sujeto puede ser preferido como propietario cuando sólo tiene un contrato con fecha cierta, que es incluso posterior, cuando el vendedor (al momento de efectuar la segunda venta) ya no era propietario al haber vendido el bien con anterioridad, trasladando así la propiedad del bien por el solo consenso. Consideramos que esta discusión no corresponde al artículo en mención puesto que en ningún momento se afirma en éste que el sujeto acreedor será propietario del bien (o mejor propietario) simplemente se indica que tendrá un derecho de crédito privilegiado.

**b. El artículo 949 y el artículo 1529 del Código Civil peruano.**

El artículo 1529 del Código Civil peruano regula lo concerniente a la compraventa, así se indica que “por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

La compraventa es el principal contrato traslativo de propiedad del Código Civil Peruano lo que genera un problema de aplicación sistemática con el artículo 949 del mismo cuerpo de leyes, puesto que surge la pregunta ¿cuándo se vende un bien inmueble el comprador es propietario por el solo consenso? La respuesta es NEGATIVA, dado que la norma especial debe privilegiarse sobre la norma general, es decir, en la norma del Libro de Reales se establece que el acreedor es propietario desde el solo consenso (la sola obligación de enajenar), lo que implicaría decir que el comprador desde que se compromete con el vendedor YA SERÍA PROPIETARIO, no obstante en la norma especial, propia del Libro de Fuente De Las Obligaciones, establece que en virtud de la compraventa el vendedor se obliga a transferir propiedad y no es que transfiere con el solo consenso el derecho real, pero puede surgir la incógnita siguiente: ¿acaso la obligación de transferir no es lo mismo que la obligación de enajenar?. Consideramos que NO, puesto que en el propio articulado del Código Civil dice que el vendedor se compromete a perfeccionar la venta realizando los actos indispensables para que el comprador sea propietario del bien, lo que sería contradictorio con lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, donde ya sería propietario con el solo acto de contratar. Así tenemos que en el Perú la compraventa no puede

ser considerada una de carácter consensual como existe en otros países tales como Italia. Así el Código civil Italiano establece lo siguiente en lo que refiere a compraventa:

**Artículo 1470 del Codice Civile:**

***“La vendita é il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo”<sup>11</sup>.*** (La venta es el contrato que tiene por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa o la transferencia de algún otro derecho a cambio del correspondiente precio).

Como se puede apreciar en el presente caso la compraventa transfiere directamente la propiedad del bien lo que resulta diferente a lo que nuestro Código Civil estipula.

---

<sup>11</sup> Ver: Rassegna di giurisprudenza sul Codice Civile. Diretta da Rosario Nicoló y Mario Stella Richeter. Anni 1984-1988. Tomo III. Milano. Dott. A. Giuffré Editore-1990. Ver: Cass. 22 aprile 1986, n. 2823, Giust. Civ., Mass, 1986, fasc. 4; Cass. 5 marzo 1984, n. 1513, Giust, civ. Mass, 1984, fasc. 3-4; Cass. 8 marzo 1984, n. 1627, Giust. Civ, Mass. 1984, fasc. 3-4

## TEMA 5: PROPUESTA DE ENMIENDA EN EL ARTICULO 949 DEL CODIGO CIVIL:

Como ideas finales del presente trabajo es preciso señalar que algunos autores nacionales como CASTILLO FREYRE<sup>12</sup> proponen como enmienda al artículo 949 la siguiente:

*“Artículo 949.- La transferencia de propiedad de un bien inmueble determinado se efectúa de la siguiente manera:*

- 1. Si se trata de un inmueble no registrado, operará con la sola obligación de enajenar, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.*
- 2. Si se trata de un inmueble registrado, operará mediante la inscripción del título en los registros Públicos”.*

Nos permitimos disentir con nuestro apreciado amigo CASTILLO FREYRE en la medida que estamos incurriendo en el mismo equívoco del actual artículo del Código Civil en tanto consideramos una ficción la “sola obligación de enajenar”, por lo que consideramos más apropiado reconocer de modo directo al sistema consensual así éste debería regularse así:

***“La transferencia de la propiedad inmobiliaria se realiza mediante el solo consenso cuando el bien no está registrado. Si éste estuviera registrado la adquisición de propiedad será desde el acto del registro”.***

---

<sup>12</sup> CASTILLO FREYRE, MARIO. “Tentaciones académicas”. Tomo II. Pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial. Lima, 1998



## RESUMEN

1. El Sistema de Transferencia de Propiedad es el conjunto de principios, reglas y procedimientos que determinan la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.
2. La función de este sistema se manifiesta en tres aspectos: a) Favorecer la circulación de la riqueza; b) Reducir las adquisiciones de no propietarios y c) Eliminar (progresivamente) las adquisiciones de no propietarios.
3. Los tipos de Sistemas son: 1) Unidad del contrato y 2) Separación del contrato.
4. En el Sistema de Unidad del Contrato son subtipos: a) Causa única (consensual) y b) Causa Doble (título y modo).
5. En el Sistema de Separación del Contrato son subtipos: a) Causa Abstracta; b) Registro Constitutivo no convalidante.
6. La propiedad inmueble en el Perú se basa en el artículo 949 del Código Civil y no es necesaria la inscripción registral.
7. La oponibilidad de los derechos reales se logra principalmente con el Registro pero no es el único modo de lograrla.



## AUTOEVALUACIÓN

1. ¿Qué es un Sistema de Transferencia de Propiedad?
2. ¿Cuál es el alcance (manifestación) de los sistemas de Transferencia de Propiedad en el Perú?
3. ¿Cuáles son los tipos de Sistemas existentes?
4. ¿Qué subtipos encontramos en el Sistema de Unidad del Contrato?
5. ¿Qué subtipos encontramos en el Sistema de Separación del Contrato?
6. ¿Es necesario inscribir la adquisición de la propiedad inmueble en el Perú?
7. ¿Cómo se opone la adquisición de la Propiedad Inmueble en el Perú?





## LECTURAS PROPUESTAS

### **Lectura Obligatoria:**

- VIDAL RAMOS, Roger. “El sistema de transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano”.

### **Lectura Complementaria:**

- ESCAJADILLO CHIMAYCO, Francisco. “¿PROPIEDAD SIN REGISTRO? Reflexiones en torno a la Transferencia de la Propiedad en el Perú”.

(Disponible en el anexo de lecturas).



## CASOS SUGERIDOS

- Caso N° 1: Casación 4094-2001-La Libertad.
- Caso N° 2: Casación 3671-2014-Lima (Sétimo Pleno Casatorio Civil).

(Disponibles en el aula virtual)

## CASO N° 1: CAS. N° 4094-2001-LA LIBERTAD

**Tipo de proceso:** Recurso de Casación

**Recurrente:** Custodio Juárez Rubio

**Contraparte:** Orión Corporación de Crédito Banco y otros

**Materia:** Tercería de propiedad

**Fecha de Res. :** 14/05/2002

**Pronunciamiento:** Recurso FUNDADO

**Base Normativa:** Artículo 949 y 2022 del Código Civil

**Base Normativa:** Código Civil: Artículos 63°, 64°, 65° y 66°

### **Reseña:**

En el caso que veremos a continuación, el señor Custodio Juárez Rubio interpone recurso de casación contra la resolución que expide la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, la cual confirma la apelada que declara infundada la Tercería de Propiedad.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema alega que, en el caso de autos el recurrente junto con su esposa, la señora Celia Martínez Caballero, adquirieron mediante contrato de compraventa un inmueble, el cual fue elevado a Escritura Pública con fecha 12 de octubre de 1993, el mismo que fue inscrito en Registros Públicos el 07 de octubre de 1999. Sin embargo, sobre el inmueble pesaba una medida cautelar que habría sido inscrita en Registro Públicos el 19 de agosto de 1998, es decir meses antes de la inscripción de transferencia de dominio.

Al respecto, la Sala refiere que no se podría considerar como derecho preferente en registros la medida cautelar inscrita antes que la de transferencia de dominio, puesto que nos encontramos con dos derechos de distinta naturaleza.



## PREGUNTAS SOBRE EL CASO Nº 1

### CAS. Nº 4094-2001-LA LIBERTAD

1. Precise Usted cuáles son los principios aplicables en la decisión jurisdiccional evaluada.
2. Analice los alcances del conflicto entre una medida cautelar inscrita y la transferencia de dominio.
3. ¿Es determinante para la constitución de un derecho real de propiedad el acto de inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble?



## PREGUNTAS SOBRE EL CASO N° 2

### CASO N° 2: SÉTIMO PLENO CASATORIO CIVIL

1. ¿Está usted de acuerdo con la Parte Resolutiva de la Decisión Jurisdiccional?
2. ¿Qué realizaría Usted para evitar la desprotección de los acreedores sin que ello implica dejar de proteger a los propietarios legítimos de un bien inmueble?

## UNIDAD II



### LA INOPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO CUANDO NO SE EXPONE LA AJENIDAD DEL BIEN

## PRESENTACIÓN

La presente unidad desarrolla la estructura del Negocio Jurídico (presupuestos, elementos y requisitos) para luego estudiar lo concerniente a la ineficacia estructural (o invalidez) y la ineficacia funcional de los mismos. Así y partiendo de esta base se procederá al estudio de los contratos de compraventa de bien ajeno y la sanción legal que existe cuando el comprador ignora la ajenidad del bien.

El tema es sumamente interesante porque en la judicatura nacional existen posiciones disímiles que sustentan la nulidad de los actos jurídicos (por fin ilícito o ausencia de manifestación de voluntad) o la ineficacia del negocio por rescisión o inoponibilidad.



### PREGUNTAS GUIA

1. ¿Cuáles son los presupuestos, elementos y requisitos de los Negocios Jurídicos?
2. ¿Qué diferencias existen entre ineficacia estructural y funcional del negocio jurídico?
3. ¿La Compraventa de Bien Ajeno es nula, anulable, rescindible o inoponible? Exponga sus argumentos

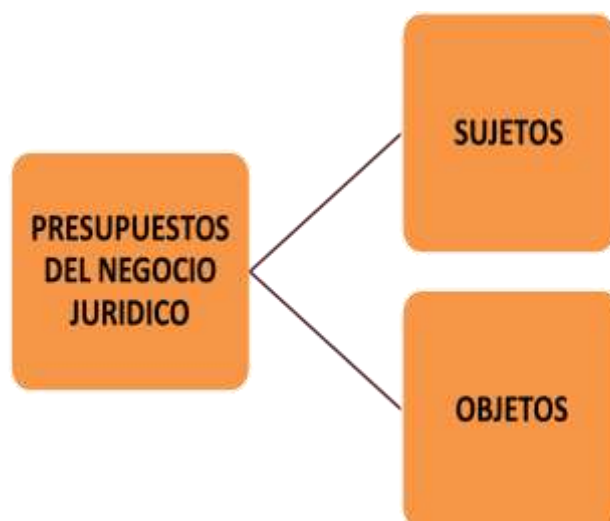
## ESTRUCTURA DEL NEGOCIO JURÍDICO Y ESTUDIO DE LA INVALIDEZ E INEFICACIA DE LOS MISMOS: EL CASO DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO

### TEMA 1: ESTRUCTURA DEL NEGOCIO JURÍDICO

Dentro de las diversas clasificaciones que se han planteado respecto a la estructura del negocio jurídico, nosotros somos partícipes de aquella que señala que la estructura del negocio jurídico está compuesta por presupuestos, elementos y requisitos, toda vez que estamos convencidos que explica de una manera integral y didáctica el desenvolvimiento estructural del fenómeno negocial.

#### A. PRESUPUESTOS DEL NEGOCIO JURÍDICO

Los presupuestos si bien no componen el interior del negocio jurídico son necesarios para su estructuración, siendo, de esta manera, antecedentes (previos) e indispensables de la construcción del supuesto normativo del negocio jurídico. Los presupuestos (puntos de referencia) del negocio jurídico son dos: los sujetos y los objetos.





## A.1. Sujetos

Nuestro Código Civil (en adelante C.C.) indica, respecto a este punto, que para la validez del acto jurídico se requiere de la presencia de un “agente capaz”<sup>13</sup>, sin realizar mayor descripción, ni precisión sobre el mismo.

Desde un estricto punto de vista literal, el término “agente” no resulta apropiado para explicar el presupuesto bajo análisis, esto debido a la poca precisión del mismo; de este modo, “agente” puede referir tanto al “que obra o tiene virtud de obrar”, como a la “persona o cosa que produce un efecto”, e inclusive la “persona que obra con poder de otra”.

Si bien podría rescatarse que al emplear el vocablo “agente”, se hace alusión a un concepto amplio que permite al intérprete fijar su contenido específico en cada caso concreto, no es menos cierto que la ambigüedad del término no explica de la manera correcta, todos los matices o particularidades que se pueden presentar en la actuación jurisprudencial o casuística, como lo demostraremos.

Desde nuestro punto de vista, el primer paso para comprender este presupuesto, es realizar una constatación fáctica del fenómeno de las relaciones negociales: sólo y únicamente podremos apreciar vinculaciones negociales, en un sentido amplio, cuando estemos frente a uno (negocios jurídicos unilaterales) o más (negocios jurídicos plurilaterales) sujetos titulares de situaciones jurídicas, los cuales, en última instancia no son otra cosa que **centros de imputación de situaciones y relaciones jurídicas por parte del ordenamiento jurídico**.

Cuando los sujetos deciden interrelacionarse (establecer una promesa unilateral o concluir un contrato de compraventa, por ejemplo) se convierten en parte o partes<sup>14</sup> del negocio jurídico celebrado, es por ello que en la

---

<sup>13</sup> Código Civil Peruano. Artículo 140.-. “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. **Agente capaz.** (...)” (las negritas son nuestras)

<sup>14</sup> En este punto es necesaria realizar una precisión de índole terminológica, ya que se ha indicado, en otra sede, que la utilización de algunos términos (entre ellos el de “parte”) son un indicativo de la preponderancia que, dentro del espectro negocial, tiene la figura jurídica del contrato, lo cual es ajeno a los negocios jurídicos unilaterales. Por nuestra parte, somos de la opinión que si se toma como punto de partida el entender el término “**parte**” como un **centro de imputación de intereses**, (BIGLIAZZI GERI, Lina; BRECCIA, Humberto; BUSNELLI, Francesco D. y NATOLI,

práctica profesional, se habla de “parte promitente”, en el primer ejemplo; y “parte vendedora” y “parte compradora”, en el segundo ejemplo.

En ese sentido, no podemos confundir los conceptos de “sujetos” y de “parte”, toda vez que una parte puede estar conformada por varios sujetos<sup>15</sup> e inclusive, un sujeto puede conformar, al mismo tiempo, más de una “parte” en un negocio jurídico<sup>16</sup>.

Además, debemos señalar que puede suceder que el negocio sea realizado, o celebrado, por (y así ser imputado a) una “parte” distinta de aquella en cuya esfera jurídica se producen los efectos negociales<sup>17</sup>, así en el primer supuesto estaremos ante una “parte formal” o “parte en el acto”; mientras que en segundo caso estaremos ante una “parte sustancial” o “parte en la relación”.

Sin embargo, la “parte” o “partes” dentro un negocio debe reunir una serie de cualidades o requisitos que le permitan configurarse plenamente como tal. Los requisitos que debe tener todo sujeto, que conforme una “parte” dentro de un negocio jurídico, son los siguientes: capacidad, determinabilidad y legitimación<sup>18</sup>.

Ugo. “Presupuestos y elementos del negocio y del contrato”. En: *Derecho Civil*. Tomo I. Volumen 2. Hechos y actos jurídicos. Reimpresión de la primera edición. Traducción de Fernando Hinestrosa. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 1995. p. 694) no existiría mayor problema (tanto a nivel funcional como estructural) de utilizar esta nomenclatura en los negocios jurídicos unilaterales. Así se ha indicado que “El negocio jurídico se dice unilateral cuando está constituido por una declaración de voluntad o del comportamiento negocial de **una sola parte**” (Traducción libre, las negritas son nuestras). Ver: TRIMARCHI, Pietro. *Istituzioni di diritto privato*. Dodicesima edizione. Milano: Giuffrè Editore, 1998. p. 176.

<sup>15</sup> Por ejemplo, piénsese en el siguiente supuesto: “A y B han perdido a su manso perrito *Asesino* y deciden lanzar una pública promesa de recompensa, a quien entregue vivo a *Asesino*”. Como se podrá apreciar, en esta promesa unilateral la única parte (promitente) está conformada por dos sujetos plenamente determinados: A y B.

<sup>16</sup> Esta hipótesis recibe el nombre en doctrina de autocontrato o contrato consigo mismo y ello es plenamente posible, imagínese el siguiente ejemplo: “A es representante de B para que venda determinadas parcelas de terreno y celebra el contrato de compraventa definitivo con A como comprador”. Aquí se puede apreciar, como la parte vendedora esta conformada por el sujeto A (a nivel formal, claro está) y la parte compradora también esta compuesta por el sujeto A. Lo mismo ocurriría si el comprador fuese C quien para el caso concreto se hace representar por A.

<sup>17</sup> BIGLIAZZI GERI, Lina y otros. *Op. cit.* pp. 698 y ss.

<sup>18</sup> Respecto a la legitimación, de la cual no realizaremos un detallado desarrollo en las páginas siguientes, no por su poca importancia, sino por lo extenso de su problemática, daremos algunos alcances: debemos precisar que este constituye un requisito de eficacia y no de validez del negocio jurídico; es decir, ante su no constatación estaremos ante un supuesto de ineficacia funcional y no de invalidez. En estricto, la legitimación es la aptitud o competencia que tiene un determinado sujeto para transferir sus situaciones jurídicas, así se indica que es la “competencia para obtener o para sentir los efectos jurídico de la regulación de intereses que se ha tenido presente, competencia que resulta de una específica posición del sujeto con respecto a los intereses que se trata de regular” (BETTI, Emilio. Citado

A continuación, analizaremos, brevemente, cada uno de estos requisitos del presupuesto “parte”, desde un punto de vista doctrinario, pero sin dejar de tomar en cuenta el dato legislativo nacional.

En primer lugar, respecto a la **capacidad**<sup>19</sup>, como requisito de validez, es imprescindible responder a las siguientes interrogantes: ¿a qué capacidad se refiere este requisito? ¿Será a la de goce o a la de ejercicio? O, acaso, ¿otro tipo de capacidad?

Somos conscientes de que la institución de la capacidad es uno de los puntos de conexión entre el derecho patrimonial y no patrimonial, creemos que la capacidad puede ser cabalmente entendida y aplicada a partir de la distinción entre capacidad jurídica, capacidad de actuar y capacidad natural, necesitándose las tres<sup>20</sup> para configurar este requisito a plenitud.

Por un lado, se ha afirmado que la capacidad jurídica<sup>21</sup> es la capacidad de una persona de ser sujeto de derechos y obligaciones. Sin embargo, somos de la opinión que la capacidad jurídica (denominada como **capacidad de goce**<sup>22</sup> en el C.C.) no solo se limita a la titularidad de derechos u obligaciones, ya que la gama de situaciones jurídicas es mucho mayor (poderes, potestades, facultades, expectativas, sujeciones, cargas, etc.), en tal sentido creemos que la capacidad de goce refiere a la aptitud de ser titular de situaciones jurídicas subjetivas, la cual es inmanente al ser humano desde que se verifica su propia existencia.

por MESSINEO, Francesco. *Doctrina General del Contrato*. Traducción de R. O. Fontanarrosa, S. Sentis Melendo y M. Voltera. Lima: Ara Editores, 2007. pp. 126-127)

<sup>19</sup>Para un mayor detalle sobre la capacidad como presupuesto del negocio jurídico es importante destacar lo señalado por: PRIORI POSADA, Giovanni. “La capacidad negocial en el negocio jurídico”. En: “Negocio Jurídico y Responsabilidad Civil. Estudios en memoria de Lizardo Taboada Córdova”

<sup>20</sup> En principio, para efectos obligatorios, basta la capacidad jurídica o de goce, pues el efecto jurídico siempre se producirá en aquel que tiene dicha capacidad, ya que la falta de capacidad de actuar o de ejercicio se suplirá con la representación legal.

<sup>21</sup> TRIMARCHI, Pietro. Op. cit. p. 65. En el mismo sentido se ha afirmado que “La capacidad jurídica o capacidad de derecho es la aptitud de ser titular de derechos y deberes: es la misma personalidad en su actuación receptiva: *ius capiendi*” (Traducción libre tomada de TRABUCCHI, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil*. Traducción de la decimoquinta edición italiana, con notas y concordancias de Luis Martínez-Calcerrada. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1967. p. 85).

<sup>22</sup> Código Civil Peruano. Artículo 3.- “Toda persona tiene el goce de los derechos civiles, salvo las excepciones establecidas por ley”.

Por otro lado, la capacidad de actuar o de obrar<sup>23</sup> es entendida como la aptitud reconocida a un sujeto determinado para realizar válidamente manifestaciones de voluntad dirigidas a modificar la propia situación jurídica. En la legislación nacional, no estamos sino frente a la conocida **capacidad de ejercicio**<sup>24</sup>; es decir, es la aptitud para ejercitar por uno mismo determinadas situaciones jurídicas, en otros términos, refiere a la aptitud de producir efectos jurídicos mediante la celebración de negocios jurídicos; esta capacidad está condicionada a una serie de causas que podrían modificarla (el transcurso del tiempo -la edad-, por ejemplo).

Dentro de la capacidad de ejercicio es que aparecen las patologías referidas a la incapacidad absoluta e incapacidad relativa, normada por los artículos 43<sup>25</sup> y 44<sup>26</sup> de nuestro C.C. que a la postre podrían determinar la ineficacia funcional (nulidad en el primer supuesto y anulabilidad en el segundo) del negocio jurídico celebrado.

Respecto a la **capacidad natural**<sup>27</sup>, denominada también como capacidad de discernimiento, es preciso indicar que es la aptitud cognitiva y volitiva que tiene un determinado sujeto de los actos o negocios que está realizando, esto es, la “parte” goza de capacidad natural cuando tiene la idoneidad de

<sup>23</sup> TRABUCCHI, Alberto. Op. cit. pp. 85-86. Del mismo modo debe tenerse en consideración que “La capacidad de obrar es la capacidad de disponer de los propios derechos y de asumir deberes mediante manifestaciones de voluntad” (TRIMARCHI. Op. cit. p. 69)

<sup>24</sup> Código Civil peruano. Artículo 42.- “Tienen plena capacidad de ejercicio de sus derechos civiles las personas que hayan cumplido dieciocho años de edad, salvo lo dispuesto en los artículos 43 y 44”.

<sup>25</sup> Código Civil peruano. Artículo 43.- “Son absolutamente incapaces:

1. Los menores de dieciséis años, salvo para aquellos actos determinados por la ley.
2. Los que por cualquier causa se encuentren privados de discernimiento.
3. Los sordomudos, los ciegosordos y los ciegosordos que no puedan expresar su voluntad de manera indubitable.”

<sup>26</sup> Código Civil peruano. Artículo 44.- “Son relativamente incapaces:

1. Los mayores de dieciséis y menores de dieciocho años de edad.
2. Los retardados mentales.
3. Los que adolecen de deterioro mental que les impide expresar su libre voluntad.
4. Los pródigos.
5. Los que incurrn en mala gestión.
6. Los ebrios habituales.
7. Los toxicómanos.
8. Los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil”.

<sup>27</sup> TRIMARCHI. Op. cit. pp. 70-71. También, FERRI, Luigi. “Los sujetos del contrato”. En: *Lecciones sobre el contrato. Curso de Derecho Civil*. Traducción de Nélvor Carreteros Torres. Presentación, notas y edición al cuidado de Rómulo Morales Hervías y Leysser L. León. Primera edición en castellano de la segunda edición italiana (1982). Lima: Grijley, 2004. p. 200

conocer y querer la actividad que vaya a desarrollar, al tener estos efectos jurídicos que, directa o indirectamente, afecten su esfera jurídica.

En función a lo señalado, debe indicarse que esta capacidad no encuentra un reconocimiento autónomo<sup>28</sup> como requisito de los sujetos, menos aún sistemático en nuestra normativa nacional<sup>29</sup>, a diferencia de los otros dos supuestos; sin embargo, lo mencionamos en la medida que representa un importante criterio doctrinario a tener en cuenta al momento de determinar los casos en los cuales se presenten vicios en la voluntad del sujeto participante del negocio .

En segundo lugar, es requisito del presupuesto bajo estudio, la **determinabilidad**; es decir, la “parte” de un negocio debe estar plenamente determinado o, por lo menos, ser susceptible de serlo en función a parámetros recogidos por el mismo negocio.

Aquí es importante diferenciar claramente entre las categorías de “sujetos determinados” y “sujetos determinables”; en el primer supuesto, la “parte” debe estar plenamente identificada en sus cualidades y características propias (nombre y Documento Nacional de Identidad, en el caso de una persona natural o razón –denominación social- y Registro único de Contribuyente en el caso de una persona jurídica, por ejemplo); en el segundo supuesto, en algún momento la identificación de la “parte” fue indeterminado, pero luego, a través de mecanismos indicados en el reglamento negocial o en la ley, se determina plenamente.

Este requisito tampoco está recogido de manera expresa en el C.C., pero lo mencionamos, ya que se desprende a través de la interpretación de alguna de sus normas<sup>30</sup>, sobre todo por la incidencia que tiene su no verificación en

<sup>28</sup> Así la lectura del inciso 2 del artículo 43 nos lleva a concluir que la falta de discernimiento es un supuesto de incapacidad absoluta y por ende la capacidad natural estaría subsumida en la capacidad de ejercicio, pero otras normas, como el artículo 1358 del C.C., negarían esta tesis.

<sup>29</sup> Código Civil peruano. Artículo 748.- “No pueden ser desheredados los incapaces menores de edad, ni los mayores que por cualquier causa se encuentren **privados de discernimiento**. Estas personas tampoco pueden ser excluidas de la herencia por indignidad”

Código Civil peruano. Artículo 1358.- “Los incapaces **no privados de discernimiento** pueden celebrar contratos relacionados con las necesidades ordinarias de su vida diaria”

<sup>30</sup> Código Civil peruano. Artículo 202.- “El error es esencial: (...)

2. Cuando recae sobre las **cualidades personales de la otra parte**, siempre que aquellas hayan sido determinantes de la voluntad. (...)” (las negritas son nuestras).

plano funcional del negocio jurídico (ante la indeterminabilidad del sujeto se gatillaría un supuesto de anulabilidad<sup>31</sup>).

En conclusión, si los sujetos que conforman la “parte” del negocio gozan de la capacidad de goce, natural (capacidad para diferenciar entre un resultado positivo y otro negativo) y de ejercicio respectivas, además están correctamente determinados o es posible de serlo y cuentan con la legitimación respectiva (a nivel funcional antes que estructural), habremos constituido correctamente este presupuesto, a menos, claro está, que la ley determine requisitos especiales para su configuración<sup>32</sup>.

**Veamos nuestro caso:** *“En el primer negocio (contrato de depósito), la parte depositante es Julio y la parte depositaria es Martín. En el segundo negocio (contrato de compraventa), la parte vendedora es Martín y la parte compradora es Carlos. Como se aprecia de los hechos expuestos, en ambos negocios participa Martín, sobre el cual, como se podrá intuir, realizaremos el análisis de los requisitos en particular.*

*En el contrato de depósito, la primera pregunta a responder es: ¿Martín es capaz?, la respuesta es afirmativa, nos explicamos: respecto a la capacidad natural (ya que su capacidad de discernimiento no se vio afectada al momento de contratar con Julio) y a la de goce (de los cuales todos somos titulares) no habría mayor duda, el tema relevante es el referido a la posible incapacidad de ejercicio de Martín basada en su toxicomanía. Aquí debe precisarse un punto que para nuestro caso es capital, y es que a pesar de que en los hechos se demuestre la toxicomanía de Martín ello no importa la configuración de un supuesto de incapacidad relativa, debido a que no existe sentencia judicial que lo declare, y en tal medida no puede ser opuesta a terceros. En consecuencia, es válido concluir que*

---

<sup>31</sup> Código Civil peruano. Artículo 221.- “El acto jurídico es anulable: (...)

2. Por vicio resultante de **error**, dolo, violencia o intimidación. (...)” (las negritas son nuestras).

<sup>32</sup> Un claro ejemplo de un **requisito especial** del presupuesto ‘parte’ lo encontramos en el contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero, regulado por el Decreto Legislativo 299, en el cual la parte arrendadora debe estar compuesta por un sujeto que se encuentre registrado en el Sistema Financiero.

*Martín es capaz. Sobre la base de lo anterior se entenderá porque no resulta de aplicación, para el caso concreto, el artículo 1815 del C.C. Las preguntas respecto a la determinabilidad y a la legitimación, o no, de la parte, también se responden afirmativamente, ello se desprende de los hechos del caso.*

*En el contrato de compraventa, siempre analizando a Martín, la pregunta respecto a su capacidad y determinabilidad, se responde manera similar al primer negocio. En cuanto a lo que legitimación respecta, en la medida que Martín está disponiendo de bienes que no son de su titularidad, no goza de la aptitud para transferirlos, con lo cual no se verifica el requisito de legitimación.”*

## A.2. Objeto

Este presupuesto del negocio jurídico es recogido por nuestro C.C.<sup>33</sup> y es, ciertamente, uno sobre los cuales más ha debatido la doctrina nacional<sup>34</sup> y comparada<sup>35</sup>. Sin embargo, somos de la opinión que si bien este *item* reviste una importancia gravitante en la institución negocial, la complejidad del tema se reduce si se parte por realizar una diferenciación entre lo que la doctrina entiende por objeto del negocio jurídico y lo que la normatividad nacional concibe como tal. Comenzaremos por explicar esta última postura.

Nuestro C.C. no define en una norma específica lo que entiende como el objeto del negocio jurídico, ante ello, la mayoritaria doctrina nacional tradicional<sup>36</sup> ha señalado, por un lado, que el objeto del negocio jurídico

<sup>33</sup> Código Civil Peruano. Artículo 140.- “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: (...)

3. **Objeto física y jurídicamente posible (...)** (las negritas son nuestras)

<sup>34</sup> Es importante destacar los trabajos de TABOADA CÓRDOVA. Op. cit. p. 226. y PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. La nulidad del negocio jurídico. Principios y su aplicación práctica. Lima: Jurista Editores, 2002. p. 135

<sup>35</sup> Por mencionar algunos, tenemos a: UGAS, ANNA PAOLA. Il negozio giuridico come fonte di qualificazioni e disciplina di fatti. Pubblicazioni Della Facoltà di Giurisprudenza. Università de Cagliari. Serie I. Volume 60. Torino: G. Giappichelli Editore, 2002. pp. 37-46. ALPA, Guido. “El objeto del negocio jurídico. Estudio de Derecho italiano”. En: *Revista Jurídica del Perú*. Traducción de Leysser León. Año LI. No 24. Lima. 2001. pp. 69-85. FERRI, Luigi. Op. cit. pp. 213-226. FERRI, Giovanni Battista. “Los requisitos del contrato en el art. 1325 del Código Civil”. En: *El negocio jurídico*. Traducción y notas de Leysser León. Lima: Ara Editores, 2002. pp. 268-318.

<sup>36</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. El Acto Jurídico. Cuarta edición. Lima: Gaceta Jurídica, 1999. p. 121, TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Lima: San Marcos, 1998. p. 136

estaría conformado por las relaciones jurídicas que este produce; y por otro lado se afirma<sup>37</sup>, que la posición que asume el C.C. es dual al ser tanto la relación jurídica como el bien materia de la relación jurídica objetos del negocio jurídico.

El razonamiento que se sigue para realizar la anterior afirmación está basada en una interpretación, y razonamiento, extensivo de las normas que regulan la materia contractual<sup>38</sup> en el Perú, de esta manera, si la obligación, que es la principal (mas no la única) manifestación de relación jurídica, es el objeto del contrato, que es la principal (mas no la única) manifestación del negocio jurídico, entonces la relación jurídica es el objeto del negocio jurídico.

Sobre la base de esta concepción es que se han explicado que son tres los requisitos de validez del objeto: la determinabilidad<sup>39</sup>, la licitud<sup>40</sup> y la posibilidad<sup>41</sup>.

Este es el panorama que presenta la problemática del objeto a la luz de los dispositivos legales contemplados en el C.C., es decir, lo que hemos realizado hasta aquí es una explicación de “*lo que es*” (*lege data*), y no de “*lo que debería -o podría- ser*” (*lege ferenda*) el objeto del negocio jurídico para el C.C. Con ello, advertimos que discrepamos abiertamente de la forma como

<sup>37</sup> ESPINOZA ESPINOZA, Juan. Acto jurídico negocial. Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial. Lima: Gaceta Jurídica, 2008. p. 81. Aunque el autor, en estricto, tiene una “supra” concepción de objeto del negocio jurídico, al señalar que comprende las posiciones que ocupa el sujeto de derecho frente al ordenamiento jurídico, la vinculación entre dos o más situaciones jurídicas y la realidad del mundo exterior, material o inmaterial, sobre la cual recae el poder de los sujetos de derecho, materia de la relación jurídica.

<sup>38</sup> Código Civil peruano. Artículo 1402 .-“El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones”

Código Civil peruano Artículo 1403.- “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”

<sup>39</sup> Esto se concluye realizando una interpretación a contrario de lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 219 del C.C. ya que al estar frente a un objeto indeterminable el negocio jurídico sería nulo, luego la determinabilidad es requisito de validez y consistiría en la necesidad de individualizar a plenitud las características, principales y accesorias del objeto.

<sup>40</sup> Lo cual se extrae de la lectura concordada de los artículos 1403 y 1404, los cuales refieren a la licitud de la obligación (que tendría directa influencia en la prestación), lo cual se extendería a considerar a la licitud (no contravención a normas que interesen al orden público o a las buenas costumbres) como un requisito de la relación jurídica objeto del negocio jurídico.

<sup>41</sup> La cual puede expresarse de dos maneras: (i) posibilidad física, referida a la existencia material del comportamiento y (ii) posibilidad jurídica, referida a la protección legal del resultado obtenido, bajo los parámetros impuestos por normas imperativas, buenas costumbres y orden público. Hecho que impide distinguir con claridad entre imposibilidad jurídica e ilicitud.



ha sido regulado esta institución de la teoría negocial, pero; sin embargo, creemos necesario diferenciar ambos planos, para evitar las confusiones y complejidades de las que advertíamos al iniciar este párrafo.

Toca ahora enunciar, dentro del universo de posturas asumidas en la doctrina<sup>42</sup>, cuál es nuestra forma de concebir este presupuesto, lo cual, recalcamos, no se corresponde expresamente con lo dispuesto por las normas del C.C., pero que podrían corresponderse si se realiza una lectura creativa de sus dispositivos, como lo mostraremos a continuación.

El objeto del negocio jurídico, desde nuestro punto de vista debe ser entendido como el bien jurídico en sentido amplio; es decir, como todo aquel medio idóneo que permita a las partes satisfacer sus necesidades a través de negocios jurídicos; en otros términos, el objeto del negocio jurídico comprenderá todos aquellos otros valores acostumbradamente, pero no exclusivamente, económicos (bienes, servicios y abstenciones) que pueden constituir el punto de referencia objetivo de un interés<sup>43</sup>.

Con ello, negamos expresamente que el objeto del negocio jurídico sea la relación jurídica, ya que somos de la opinión que la relación jurídica es un efecto (*ex post*) del negocio y, en consecuencia, no puede formar parte de su estructura (*ex ante*), lo contrario sería caer en una abierta contradicción en términos (en la cual, lamentablemente, parece haber caído el legislador y algún sector de la doctrina antes anotado). Así la constatación de la relación jurídica aparece a nivel funcional y no a nivel estructural de la fenomenología negocial.

Al cambiar nuestra concepción de objeto, tendrá que variar necesariamente, si queremos ser coherentes, las cualidades de validez, y su

---

<sup>42</sup> Así ante la pregunta ¿qué es el objeto del negocio jurídico? Se han esbozado una serie (y de las más variadas) respuestas; a saber, entre las más representativas tenemos: (i) la cosa o entidades materiales, que ciertamente excluía a las entidades inmateriales; (ii) los derechos o entidades inmateriales, que negaba a las entidades materiales; (iii) las obligaciones, que en su versión de relación jurídica ha sido asumida por el legislador peruano; (iv) las prestaciones, lo cual solo se limita a supuestos en los cuales exista un comportamiento a ser realizado por el deudor para satisfacer el interés del acreedor (se excluirían los supuestos de negocios jurídicos unilaterales); (v) los resultados o efectos idealmente programados, que llega a confundirse con la noción de causa del negocio; (vi) el contenido, que sería una noción muy amplia, ya que también comprendería a la manifestación de voluntad, a la causa y a la forma; y (v) el bien. Para mayor detalle revisar el trabajo de ESPICHAN MARIÑAS, Miguel Ángel. Reflexiones sobre el objeto del negocio jurídico. En: <http://derecho.unmsm.edu.pe/talleres/ilbarandiaran/Reflexionesdelnegociojuridico.pdf>

<sup>43</sup> FERRI, Giovanni Batista. Op. cit. pp. 268-318.

respectivo contenido, que debe cumplir el mismo; así, desde nuestra perspectiva, son dos dichos requisitos: la determinabilidad y la posibilidad<sup>44</sup>.

En primer lugar, la **determinabilidad** puede estar referida, por un lado a la total individualización del objeto en cuanto a su cantidad y calidad (entiéndase estos requisitos aplicables tanto a los supuestos de bienes, como servicios y abstenciones) o; por el otro lado, a la posibilidad de que, posteriormente, a la celebración del negocio, se pueda determinar las características del objeto.

Normalmente, el objeto es determinado por la(s) parte(s); sin embargo, existen situaciones en las cuales, por acuerdo de las partes o por disposición de la ley, la determinación del objeto es dejada a un tercero-arbitrador<sup>45</sup>.

Este tercero arbitrador podrá realizar la determinación del objeto; a través, de las siguientes modalidades: (i) el “arbitrio de equidad”, en el cual el tercero seguirá un criterio de razonabilidad promedio; es decir, el de una persona razonable en una situación normal; o (ii) el “mero arbitrio”, en el cual el tercero, recurre a su ‘leal saber y entender’, lo cual no tiene porque coincidir con la razonabilidad promedio o socialmente reconocida.

En segundo lugar, la **posibilidad** del objeto refiere a las cualidades que este tiene para producir el resultado satisfactorio. Esta posibilidad tiene que ser tanto concreta (física) como abstracta (jurídica).

Así, el objeto será físicamente posible, en tanto reúna las condiciones materiales necesarias para el cumplimiento del resultado esperado por los sujetos que intervienen en el negocio jurídico<sup>46</sup>; es decir, si un bien no existe (y no tiene la posibilidad de existir) materialmente en el plano fáctico al

---

<sup>44</sup> En la judicatura nacional se ha advertido que: “No puede interpretarse el inciso 3° del artículo 219° del Código Civil, sobre nulidad del acto jurídico restringiéndola al supuesto de la existencia física del bien, cuando a lo que se refiere es al objeto del acto jurídico, es decir a su contenido, el cual no puede ser física o jurídicamente imposible” (Casación N° 1728 – 97 Lima. Diario El Peruano del 07 – 07 – 98. Pág. 1411)

<sup>45</sup> Debe de precisarse la diferencia existente entre árbitro, arbitrador y mandatario. El árbitro es aquel sujeto que desempeña la función arbitral reconocida, en el Perú, constitucionalmente. El arbitrador será aquel que complementará el contenido del negocio en ayuda de las partes. El mandatario es una de las partes del contrato de mandato, el cual puede ser con representación o sin representación.

<sup>46</sup> BIGLIAZZI GERI, Lina y otros. Op. cit. p. 869

momento de la celebración del negocio, entonces estaremos ante un supuesto de imposibilidad física; estamos ante un supuesto de imposibilidad, que genera la nulidad del negocio jurídico, siempre que esta sea objetiva, absoluta y del tipo originaria.

Por su parte, la posibilidad jurídica, como requisito del objeto, ha enfrentado una serie de cuestionamientos frente a la postura que sostiene al bien (y no la relación jurídica o prestación) como objeto del negocio jurídico, y es que, con gran congruencia se ha afirmado que no cabe hablar de “bienes imposibles jurídicamente”, sin caer en una abierta contradicción en términos.

Sin embargo, desde nuestra perspectiva la posibilidad jurídica del objeto (entendido como el bien en su sentido más amplio) sí es requisito de validez del mismo, reconocido expresamente por la normatividad civil nacional, y debe entenderse referido a la protección jurídica del objeto<sup>47</sup>, previa y necesaria, para que el resultado valorado por los sujetos pueda ser cumplido en la práctica. Asimismo, se sostiene que la posibilidad de libre negociabilidad o intercambio económico<sup>48</sup> de un bien hace alusión en última instancia a la posibilidad jurídica del objeto<sup>49</sup>.

Un comentario adicional merece el tema de la licitud. Desde nuestra perspectiva, la licitud, que se encuentra regulada en el artículo V del Título Preliminar del C.C.<sup>50</sup>, no es un requisito del objeto del negocio jurídico, ya

<sup>47</sup> Puede causar extrañeza el que nos refiramos, indirectamente, a la noción de “tutela jurídica objetiva” (en ‘contraposición’ a la tutela jurídica subjetiva), toda vez de que si el Derecho, se dice, está para regular la vida en relación (función relacional del Derecho) no cabría hablar de la existencia de mecanismos de tutela de entes que no son sujetos o no representan una situación jurídica subjetiva. Sin embargo, somos de la opinión (con cargo a desarrollar nuestra posición en otro artículo), que es perfectamente posible estructurar “situaciones jurídicas objetivas” sobre la base de la constatación de la función ordenadora del Derecho (tan función como lo es la relacional) y en consecuencia hablar de mecanismos de tutela jurídica sustancial objetiva.

<sup>48</sup> Si se presta la suficiente atención, se podrá advertir que en este punto se idnetifica la noción de “posibilidad jurídica del objeto” con la de “patrimonialidad de la utilidad de la relación jurídica obligatoria”, para un mayor detalle explicativo sobre esta última noción, revisar los trabajos de por FORNO, Hugo. Apuntes sobre el contenido patrimonial de la obligación. En: *Advocatus* No. 10. 2004 y FERNANDEZ CRUZ, Gastón. “La obligación: apuntes para una dogmática jurídica del concepto”. En: *Themis*. Revista de Derecho. Publicación editada por los alumnos de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Segunda época. Número 27. Lima. Perú. 1994

<sup>49</sup> En la judicatura nacional se ha advertido que: “Se hace una interpretación errónea del inciso 3 del artículo 219° del Código Civil, si se considera que la venta que hizo quien había transferido el mismo bien a otra persona, es un acto física o jurídicamente imposible, pues se estaría confundiendo el objeto del contrato con el acto jurídico, y en este caso el objeto es la transferencia en venta de un bien que se halla entre el comercio de los hombres, como es un lote de terreno, que no tiene la connotación de ese dispositivo” (Casación N° 27 – 98 Lima. Diario El Peruano del 22 – 01 – 99. Pág. 2524)

<sup>50</sup> Código Civil peruano. Artículo V Título Preliminar.- “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”

que, ontológicamente, la licitud está referida a conductas o actos de comportamiento<sup>51</sup> y no al bien (en su sentido amplio, como lo hemos indicado).

De lo evaluado diremos finalmente que el objeto del negocio jurídico es aquel medio idóneo para satisfacer las necesidades de la partes o partes (lo cual difiere, no nos cansaremos de advertirlo, de la noción que el C.C. asume respecto al objeto como relación jurídica), dentro del marco de cooperación humana, que supone el negocio jurídico y que debe contar con las cualidades de determinabilidad y posibilidad (según el C.C. los requisitos aplicables serían, con un sentido diverso, la determinabilidad, la posibilidad y la licitud).

**Veamos nuestro caso:** *“Concentrémonos, en específico, en el contrato de compraventa celebrado entre Martín y Carlos. Conforme a lo que hemos precisado líneas arriba, nuestro análisis se realizará en dos planos, (i) respecto a lo que norma literalmente el C.C. y (ii) respecto a lo que nosotros interpretamos de dicha normatividad. En ambos planos, ya sea entendiendo como objeto del negocio a la obligación de transferir la propiedad de las computadoras, o a las computadoras en sí mismas (bienes), nosotros afirmamos rotundamente que se verifican los requisitos de determinabilidad, posibilidad (física y jurídica) y licitud (aplicable para lo que sostiene la literalidad del C.C.). En este sentido, no creemos que se configure un supuesto de imposibilidad jurídica del objeto, en ninguno de los dos planos de análisis, nos explicamos: (i) la obligación de transferir la propiedad de un bien sobre el cual no se ostenta titularidad alguna, no configura un supuesto de imposibilidad jurídica del objeto, toda vez que el ordenamiento jurídico peruano permite que la prestación materia de la obligación creada por el contrato pueda versar sobre bienes ajenos (ex. Art. 1409); mismo sustento puede darse para sostener la no ilicitud del*

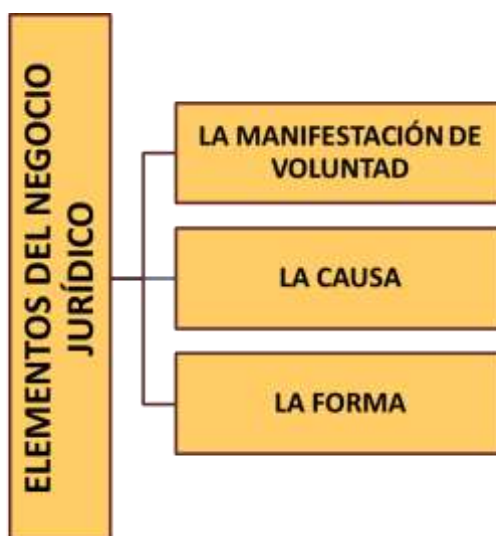
---

<sup>51</sup> Por ello consideramos que el requisito de la licitud es aplicable a un doble nivel en los actos de cooperación humana: (i) en el plano estructural, el análisis de la licitud debe realizarse sobre la causa del negocio jurídico; y, (ii) en el plano funcional, es plenamente aplicable a la prestación, que es un elemento de la relación jurídica obligatoria.

*objeto, (ii) las computadoras no son jurídicamente imposibles, ya que su libre negociabilidad, no se encuentra vetada por el ordenamiento jurídico.”*

## B. ELEMENTOS DEL NEGOCIO JURÍDICO

Los elementos del negocio jurídico no son meros puntos de referencia de los intereses de las partes (como el caso de los presupuestos), sino son los componentes o partes integrantes de la construcción del negocio jurídico<sup>52</sup>.



### B.1. Manifestación de voluntad

Este elemento del negocio jurídico es uno de los cuales ha sido mayor estudiado en la doctrina ya que por mucho tiempo, y por influencia de la doctrina alemana, se realizó una plena identificación entre la noción de negocio jurídico y la de declaración negocial; sin embargo, ello ya ha sido superado por la doctrina moderna y a nivel nacional por el dato legislativo en el C.C.<sup>53</sup>.

---

<sup>52</sup> BIGLIAZZI GERI, Lina y otros. Op. cit. p. 685

<sup>53</sup> Contra esta afirmación se puede oponer el contenido del primer párrafo del artículo 140 del C.C. en el cual se indica que el “acto jurídico es la manifestación de voluntad”, pero ello no puede desconocer lo dispuesto por su segundo párrafo, en el cual se precisan los demás elementos del negocio.

Desde nuestro punto de vista, un primer tema a abordar, es el distinguir entre los conceptos de manifestación de voluntad y declaración de voluntad, así como la relación existente entre ambos, ello con la finalidad de estructurar un discurso claro y sobre todo coherente al explicar este punto.

La **conducta expresiva** o **conducta negocial**<sup>54</sup> o manifestación de voluntad (para nuestro C.C.) es la exteriorización, voluntaria y conciente, de la voluntad interna de un determinado individuo, ya sea porque se tuvo la intención de expresar su voluntad o porque estaba destinada a satisfacer un interés práctico del sujeto (que no era la intención de expresar la voluntad). Es dentro de este ámbito que podemos distinguir entre declaración de voluntad y manifestación tácita de voluntad<sup>55</sup>, con ello planteamos una relación de género a especie entre ambas nociones<sup>56</sup>.

De esta manera; por un lado, la voluntad puede ser **declarada** expresamente por medio del lenguaje (verbal o escrito) o también con cualquier otro signo que, según el uso común o por una particular convención o acuerdo de los sujetos interesados, valga como tal para comunicar un mensaje; por otro lado la voluntad puede ser **manifestada** también de modo tácito a través de un “comportamiento concluyente” (*facta concludentia*)<sup>57</sup>. Esta distinción aparece recogida por la normatividad civil nacional<sup>58</sup>.

<sup>54</sup> Utilizamos la terminología adoptada por DE CASTRO Y BRAVO (Op. cit. p. 66), debido a, como el referido autor indica, posee doble ventaja: (i) no se deja de lado a los procederes socialmente relevantes que importen comunicación de voluntad y (ii) la función comprensiva o compendiosa que deben tener las exteriorizaciones de voluntad.

<sup>55</sup> En la jurisprudencia nacional se ha advertido que “Para que exista voluntad jurídica se requiere de la concurrencia de elementos internos (discernimiento, intención y voluntad) y externos (manifestación); que, con los elementos internos queda formada la voluntad, la misma que para producir efectos jurídicos requiere que sea manifestada; que, la voluntad declarada es la voluntad exteriorizada por medio de declaraciones y comportamientos, siendo la única que puede ser conocida por el destinatario” (Casación N° 1772 – 98 Apurímac. Diario El Peruano del 16 – 04 – 99. Pág. 2904)

<sup>56</sup> FLUME, Werner. El negocio jurídico. Traducción de José María Miquel González y Esther Gómez Calle. Cuarta edición, no modificada. Madrid: Fundación Cultural del Notariado, 1998. pp 73-75.

<sup>57</sup> TRIMARCHI, Pietro. Op. cit. pp. 180-181 (traducción libre)

<sup>58</sup> Código Civil peruano. Artículo 141.- “La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita, cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia.  
No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario”.

Repárese en los siguiente, si en la declaración de voluntad<sup>59</sup>, como hemos afirmado, el sujeto emisor tiene la intención clara y manifiesta de exteriorizar su voluntad interna<sup>60</sup>, entonces ello tiene como lógica consecuencia que emplee los mecanismos adecuados y socialmente aceptados como capaces de revelar dicha voluntad; es decir, recurrirá al lenguaje oral, escrito o gesticular, en general a cualquier signo lingüístico objetivamente reconocido para decodificarlo.

La problemática en la manifestación de voluntad tácita, es ciertamente particular, y reside en que el sujeto no tiene la intención de exteriorizar ninguna voluntad, sino que simplemente, busca satisfacer una necesidad basada en un interés inmediato y directo sobre el objeto del negocio, en consecuencia, no se puede esperar que el sujeto recurra a signos (ya que no tiene la intención de expresar voluntad alguna), y por ello es explicable que solo realice comportamientos -no lingüísticos-<sup>61</sup>, de los cuales, no obstante, se “infiere indubitablemente”<sup>62</sup> la voluntad interna.

Un segundo tema a abordar es el referido a los requisitos que debe cumplir la manifestación de voluntad (en su sentido amplio), para que estemos ante un elemento válidamente construido y no genere la ineficacia estructural del

---

<sup>59</sup> Cabe señalar que la clasificación de declaraciones recepticias y no recepticias, solo se aplican respecto de este tipo de conductas expresivas negociales. Así, TRIMACHI nos indica que las declaraciones por su naturaleza siempre están destinadas a comunicar algo a otra persona, y se distinguen en recepticias y no recepticias, en función a que la eficacia jurídica sea subordinada a la recepción en la esfera del sujeto particular o no (Traducción libre). TRIMARCHI, Pietro. Op. cit. p. 180.

<sup>60</sup> En ese sentido resulta aplicable la estructura que plantea Taboada respecto a la declaración de voluntad (y no respecto a la manifestación de voluntad tácita), la cual estaría conformada por: (i) la voluntad declarada, que es propiamente el contenido de la declaración de voluntad; y (ii) la voluntad de declarar, que esta compuesta tanto por a voluntad del acto externo y por el conocimiento del valor declaratorio de la conducta en que consiste la propia declaración de voluntad. TABOADA, Lizardo. Op. cit. pp.150-151.

<sup>61</sup> Realizamos esta precisión, ya que en el caso de las declaraciones expresas si estamos ante verdaderos comportamientos (el hablar, escribir o hacer mímicas son en última instancias comportamientos), solo que estos revisten una características en particular, son lingüísticos (referido al lenguaje como toda forma de comunicación). Ello no sucede en los comportamientos que generan manifestaciones tácitas, ya que estos no son lingüísticos (pues no buscan exteriorizar un pensamiento o voluntad).

<sup>62</sup> Nótese como esta expresión, empleada por el legislador peruano, no implica un razonamiento directo, sino uno basado en la deducción de los comportamientos realizados por los sujetos. Aquí debemos realizar un comentario crítico (y en consecuencia no vinculante respecto a lo dispuesto por el C.C., mas si ilustrador de la riqueza del tema), al respecto: si bien hemos establecido con la suficiente claridad la distinción entre declaración de voluntad y manifestación tácita, creemos que los supuestos en los cuales se obtiene una “**inferencia indubitable** de los hechos acaecidos como exteriorizadores de voluntad” se deben al suficiente grado de objetividad de dichos comportamientos; es decir, al valor o reconocimiento socialmente aceptados que reciben los mismos como exteriorizaciones de voluntad (quizá tan iguales como lo son los signos lingüísticos), en ese sentido, la consecuencia, dentro del contexto de actividades de intercambio económico en el que nos encontramos inmersos, será que el espectro de declaraciones de voluntad se amplíe, convirtiéndose la categoría de manifestación de voluntad tácita en una de carácter residual aplicable a las nuevas categorías de negocios jurídicos que la autonomía privada cree.

negocio jurídico. Al respecto, somos de la opinión que son dos los requisitos que se deben verificar: (i) formación de la voluntad libre de vicios y (ii) adecuación al procedimiento, determinado por la ley o por las partes, para la estructuración de la manifestación.

Respecto al primer requisito, formación de voluntad libre de vicios, afirmamos que la voluntad declarada del sujeto debe ser plena; es decir, carecer de defectos en su construcción y eficacia, en ese sentido la voluntad que será objeto de declaración no deberá estar afectada por los denominados “**vicios de la voluntad**”<sup>63</sup>, a saber: error, dolo, violencia e intimidación; de lo contrario se incurriría en un supuesto de anulabilidad<sup>64</sup> (ineficacia estructural) que eventualmente puede privar de efectos definitivos al negocio.

En cuanto al segundo requisito, adecuación al procedimiento para la estructuración de la manifestación de voluntad, está referido a aquellos supuestos en los cuales, las partes (a través de su reglamento comercial normativo) o el Estado (a través de dispositivos legales preestablecidos) determinan los mecanismos exactos y determinados; a través de los cuales, se debe realizar el procedimiento de la formación de la conducta expresiva comercial<sup>65</sup>, y en consecuencia, cualquier particular que quiera exteriorizar su voluntad referido al negocio en concreto, tendrá que adecuarse a dicho procedimiento, de lo contrario se estructuraría un supuesto de ausencia de manifestación de voluntad, lo que determine la nulidad<sup>66</sup> del negocio jurídico.

---

<sup>63</sup> Para un desarrollo sobre estos temas, en particular, revisar BIGLIAZZI GERI, Lina y otros. Op. cit. pp. 810-865, PIETROBON, Vittorino. El error en la doctrina del negocio jurídico. Traducción y extensas anotaciones y concordancias al Derecho Español por Mariano Alonso Pérez. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1971. pp. 425-492, CORSARO, Luigi. La violencia en el Derecho civil italiano. Traducción de Leysser L. León del título original: voz “Violenza (diritto civile)”. En: *Enciclopedia Giuridica Treccani*. Vol. XXXII. Roma: Istituto della Enciclopedia Italiana, 1994.; y desde una perspectiva voluntarista del tema, a nivel nacional, ver el trabajo de LEÓN, Leysser L. “Apuntes sobre el papel de la voluntad en los negocios jurídicos (con especial referencia a los contratos). En: *Estudios sobre el contrato en general por los sesenta años del Código Civil italiano (1942-2002)*. Selección, traducción y notas de Leysser L. León. Segunda edición. Lima: Ara editores, 2004. pp. 877-936

<sup>64</sup> Código Civil peruano. Artículo 221.- “El acto jurídico es anulable: (...) 2. Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación. (...)”

<sup>65</sup> Esto resulta de especial aplicación, por ejemplo, en los supuestos contrataciones y adquisiciones con el Estado, en sus diversas modalidades; o en los supuesto de redes contractuales complejas (fideicomisos, franquicias, arrendamientos, edición, etc.)

<sup>66</sup> Código Civil peruano. Artículo 219.- “El acto jurídico es nulo: 1. Cuando falta manifestación de voluntad del agente. (...)”



Un último tema a tratar en este acápite es el referido al silencio y a las manifestaciones de voluntad presuntas. En primer lugar, el silencio, como regla general, no constituye una conducta expresiva negocial; sin embargo, en determinadas circunstancias (pacto expreso de las partes o cuando la ley lo señale expresamente), el silencio sí puede asumir el valor de una manifestación de voluntad<sup>67</sup>. En segundo lugar, la manifestación de voluntad presunta refiere a aquella conducta a la que el ordenamiento jurídico (mediante la norma jurídica pública resultado de la valoración del legislador) le atribuye carácter vinculante como voluntad exteriorizada. Así por ejemplo, la ejecución de la prestación, ante una oferta, sin declaración (previa) de aceptación; caso en el cual la norma entiende que el receptor de la oferta la ha aceptado dado que ha iniciado la ejecución de lo ofrecido.

En conclusión, la conducta expresiva negocial (manifestación de voluntad para nuestro C.C.) puede ser expresa o tácita, y para su plena validez, la voluntad expresada no debe presentar vicios, así como, la declaración debe respetar los mecanismos que se determinan para su configuración.

**Veamos nuestro caso:** *“Empezaremos por el análisis del segundo de los requisitos, así en ninguno de los dos negocios, la ley o las partes han impuesto un procedimiento en especial, para que se forme y declare la voluntad, por lo cual tanto las conductas expresivas negociales de Julio como de Martín, en este punto, no se encuentran afectadas por algún vicio que determine su invalidez. En lo que refiere a la ausencia de vicios en la voluntad manifestada a través de la conducta expresiva negocial, debemos precisar que los sujetos intervinientes en los dos negocios jurídicos (contratos de depósito y compraventa) no han actuado con error (ya que para su configuración se requiere de una falsa percepción de la realidad que sea esencial y conocible; si bien, en el primer negocio, puede indicarse que la toxicomanía de Martín es un error esencial ya que recae sobre las cualidades del sujeto interviniente en el negocio, no cumple con el segundo requisito, toda vez que de*

---

<sup>67</sup> Respecto al silencio debe realizar una precisión carácter capital: **ningún sujeto puede, unilateralmente, atribuir un significado particular (aceptación o rechazo) al silencio de otra persona.** Esto que parece obvio, no lo es en la práctica, ya que no es raro encontrar comunicaciones contractuales (contratos de seguros, de obra, memorandum of agreement, etc.) o convocatorias a asambleas generales (en el caso de asociaciones) o juntas generales de accionistas (en el caso de sociedades anónimas) en las cuales no se cumple con esta máxima.

*los hechos del caso, dicha situación no era conocible por Julio), dolo (de los hechos del caso, para el segundo negocio, no se desprende la existencia de una intención, por parte de Martín, de inducir a error a Carlos), violencia o intimidación, configurándose así una manifestación de voluntad plenamente válida y eficaz.”*

## B.2.Causa

La causa como concepto<sup>68</sup>, en primer lugar, y luego como elemento del negocio jurídico ha sido objeto de diversos estudios tanto por la doctrina nacional, como por la extranjera, generándose de este modo una serie de teorías y variantes<sup>69</sup> al respecto, lo cual demuestra, ciertamente lo complejo del tema, en vista de ello, aquí solo daremos a conocer nuestra postura al respecto, ya que desarrollarla a profundidad excedería de los fines del presente trabajo.

Empezaremos por señalar aquello que, desde nuestro punto de vista, no constituye el concepto de causa; de esta manera, ni el interés (subjetivo), ni la función son causa del negocio jurídico.

---

<sup>68</sup> Así se llega a diferenciar en algún momento hasta tres tipos de causa: (i) la causa de la atribución patrimonial, la cual por ejemplo explicaría la fenomenología del “enriquecimiento sin causa”; (ii) la causa de la obligación, que refiere, indirectamente, a la concepción clásica (romana) de causa y que se ha revalorado actualmente en tanto se la pretende equiparar con la figura, propia del *common law*, de la *consideration*, en el sentido de corresponsividad; y (iii) la causa del negocio jurídico, de la cual daremos algunos alcances en las líneas siguientes. Al respecto, DIEZ-PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid: Tecnos, 1986.

<sup>69</sup> Podemos encontrar hasta cinco posturas referidas a la problemática de la causa: (i) tesis inicial (causa clásica), la cual corresponde a la noción clásica de causa, referida a la obligación; (ii) tesis subjetiva o psicológica, refiere a que constituye el fin determinante el motivo manifestado y conocido o conocible; (iii) tesis objetiva o causa-función, que a lo largo de su evolución presentó dos variantes, la primera que asimilaba el concepto de causa al de función jurídica y la segunda que equiparaba a la causa con la función socialmente trascendente y relevante que responda a un interés social; (iv) tesis eclécticas o unitarias, la cual se desarrolló a través de tres manifestaciones: el neocausalismo bilateral (causa clásica y causa subjetiva), el neocausalismo sincrético (causa clásica y algunas veces causa subjetiva) y el neocausalismo hipersincrético (una sola noción de causa con dos matices, uno objetivo –causa función socialmente relevante- y otro subjetivo –causa subjetiva-); y (v) tesis anticausalista, la cual sostiene la inutilidad del concepto de causa en cualquiera de sus manifestaciones. Al respecto ver, para un sustento de la tesis causalista en el Perú, ver por todos, TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. La causa del negocio jurídico. Lima: Editorial Grijley, 1996. Y en la postura anticausalista revisar el trabajo de LIZÁRRAGA UGARTE, William. El cuarto lado del triángulo (el problema de la causa del acto o negocio jurídico). Arequipa: Editorial universitaria, 2000.

Explicamos: (i) el interés, al ser aquella valoración subjetiva<sup>70</sup> que realiza un sujeto particular de las cualidades del objeto (en los términos antes señalados) capaz de satisfacer su necesidad, no constituye un elemento estructural del negocio jurídico<sup>71</sup>; (ii) la función (para algunos autores recibe el nombre de causa objetiva) es un concepto diferente al de causa del negocio jurídico, aunque tiene en común que son presupuestos de eficacia de la relación jurídica derivada del negocio jurídico, ya que esta representa un dato fáctico aprehendido y regulado por el ordenamiento jurídico de dos maneras, la primera como el rol económico social relevante del negocio jurídico y la segunda bajo la estructura de la tipicidad (ya sea legal como social).

Ahora bien, la causa del negocio jurídico, como elemento determinante de este, es concebido por nosotros, en su variable concreta<sup>72</sup>, como el propósito práctico perseguido por los sujetos<sup>73</sup>; es decir en buena cuenta, la causa es la función económica individual<sup>74</sup> del negocio jurídico, la cual se desprende del texto expreso del negocio o, en función a circunstancias concretas, del

<sup>70</sup> Para revisar una noción objetiva del interés, contrapuesta a la que estamos planteando, revisar: CARNELUTTI, Francisco. Sistema de Derecho Procesal Civil, Tomo I: Introducción y Función del Proceso Civil. Traducción por Niceto Alcalá-Zamora y Castillo y Santiago Sentís Melendo. Editorial Uteha, Buenos Aires, Argentina. p 11.

<sup>71</sup> Suele afirmarse, por el contrario, y a diferencia de lo que sostenía la doctrina patrimonialista del siglo XIX, que el interés sólo forma parte de la relación jurídica obligatoria creada por el negocio jurídico, esto implica que su constatación se da a nivel funcional, más no genético, ello encuentra justificativo básicamente en la idea que los intereses o motivos permanecen en la faz interna de los sujetos y en tanto no se exterioricen, a nivel estructural, no merecen tutela por parte del ordenamiento jurídico. Nuestro enfoque nos conduce a afirmar la preexistencia del interés como conductor de la cooperación humana y por ende noción sustentada en la necesidad individual (subjetiva) que se torna relevante únicamente cuando se exterioriza (incorporándose en la causa del negocio) o cuando, sin exteriorizarse, concuerda con la determinación típica (en un plano fisonómico) o, ante una patología, se torna en relevante para delimitar el incumplimiento.

<sup>72</sup> Aunque no con la terminología más adecuada esto se ha reconocido a nivel judicial, de la siguiente manera: “La causa del acto jurídico deberá entenderse como el motivo que inclina a hacer alguna cosa. En el derecho civil será el fin esencial que los contratantes se proponen al contratar. Es el **propósito o razón del contrato**. En conclusión, se entenderá como causa al motivo jurídico y **no al motivo personal**” (Casación N° 2248 – 99 Tacna. Diario El Peruano 20 – 06 – 00. Pág. 5507) (las negritas son nuestras)

<sup>73</sup> Aquí debe realizarse una precisión respecto a lo que sucede en los negocios jurídicos unilaterales, ya que a diferencia de los negocios jurídicos bilaterales (en los cuales, la causa se constituye por el propósito práctico perseguido común incorporado en el consentimiento –encuentro de oferta y aceptación–), en estos la causa se conforma por el interés o motivo externalizado e incorporado en la declaración de voluntad, la cual, para surtir efectos debe llegar a conocimiento de la contraparte. Respecto a la exteriorización de los motivos (conocido con la terminología de “**causalización del interés**”), se ha afirmado en sede judicial nacional que: “Teniéndose en cuenta que el fin del acto jurídico como elemento esencial está relacionado con una obligación que produce un contrato, **aquel fin debe ser compartido por las partes contratantes y no debe ser personal**. Para que **una causa personal o particular tenga trascendencia jurídica, este motivo particular deberá ser compartido por la otra parte también y expresarse**” (Casación N° 2248 – 99 Tacna. Diario El Peruano 20 – 06 – 00. Pág. 5507) (las negritas son nuestras). Debe precisar que en esta Casación confunde la aplicación del concepto en cuanto a su nivel estructural y funcional.

<sup>74</sup> Es la postura asumida, entre otros, por FERRI, Giovanni Battista. “El negocio jurídico de la ideología corporativista al sistema actual”. En: *El negocio jurídico*. Traducción y notas de Leysser León. Lima: Ara Editores, 2002. pp. 191-252..

contexto del mismo, en caso ello no sea posible, la causa del negocio, siempre estará en última instancia subordinada o coincidirá (pero nunca se equiparará) con el interés típico; es decir, con el interés socialmente relevante en su configuración abstracta<sup>75</sup>.

Es bajo esta perspectiva que reconocemos, a nivel doctrinario, tres requisitos que debe cumplir la causa como elemento de validez del negocio jurídico: realizabilidad, seriedad y la licitud.

La realizabilidad de la causa refiere a la verificación de que el negocio jurídico, simplemente, funcione; es decir, despliegue sus efectos (nivel funcional), debe tenerse presente que no se requiere de la efectiva y concreta realización de la causa, sino de la posibilidad y determinabilidad de su realización. Ello determina que ante el incumplimiento de este requisito, al ubicarnos dentro del plano funcional del negocio, se genere un supuesto de ineficacia y no de invalidez; muestra de ellos es la figura conocida como “frustración de la causa”.

La seriedad de la causa está relacionada con un juicio de relevancia respecto de la misma y no respecto a un juicio de protección<sup>76</sup>; en otros términos, la causa debe estar presente en el negocio y caracterizada por su sensatez, de tal manera si nos encontramos ante una vinculación basada en finalidades concretas hechas “en juego”, el negocio jurídico sería nulo, al incumplirse un requisito de validez que afecta la estructura misma del negocio.

---

<sup>75</sup> Con esta afirmación dejamos entrever nuestra postura respecto a la no existencia de negocios abstractos (categoría que se contraponen a los negocios causales), en los cuales, supuestamente, no se reconoce una causa del negocio, ya que esta es siempre posible de presentarse, bajo las consideraciones expuestas. En sede judicial, a la misma conclusión, pero bajo premisas no necesariamente correctas se ha llegado, cuando se ha afirmado que “El pagaré es un negocio jurídico abstracto, en virtud de su naturaleza cambiaria. La norma cartular la trata como carente de causa pero en estricto sentido sí la tiene, sólo que no tiene influencia alguna sobre la eficacia de los vínculos obligatorios nacidos de ella. Sin embargo, esa abstracción tiene excepción, por ejemplo, cuando el deudor acciona en vía de excepción personal, en el. Proceso ejecutivo respectivo, oponiendo las relaciones extracambiarías a su acreedor” (Casación 1011 – 97 Lima. Diario El Peruano del 26 – 11 – 98. Pág. 2121)

<sup>76</sup> BATISTA FERRI, Giovanni. “Ancora in tema di meritevolezza dell’interesse”. En: *Saggi di diritto civile*. pp. 429-430. Citado por MORALES HERVIAS, Rómulo. Estudios sobre Teoría general del contrato. Lima: Editora Jurídica Grijley, 2006. p. 282.

Finalmente, la licitud (que es el único requisito que el legislador nacional ha reconocido expresamente a la causa, al hablar de un fin lícito<sup>77</sup>) refiere a la protección legal de la finalidad; es decir, a la juridicidad del interés concreto exteriorizado del sujeto, aquí se aprecia que nos referimos a un juicio de protección. Por ende, como hemos indicado, no debe ser contrario a la ley, al orden público y a las buenas costumbres<sup>78</sup>.

**Veamos el caso:** *“En el primer negocio jurídico, podemos encontrar la causa concreta del mismo, en la finalidad, por ambos compartida, de establecer un negocio de cabinas de Internet, la cual no se obtiene del texto del negocio, sino del contexto del mismo, pero que cumple con los requisitos de realizabilidad, seriedad y licitud. En el segundo negocio, vemos que no se ha expresado o casualizado algún interés, y tampoco se aprecia que se pueda desprender alguna función económica individual del contexto del mismo; bajo este escenario, no creemos que estemos ante un supuesto de ausencia de causa, ya que como se indicó la causa coincidirá con el interés típico del negocio; es decir, la causa del negocio será la función de intercambio entre el bien y el precio, cumpliéndose en este caso, los requisitos de la causa, tanto a nivel estructural como funcional.”*

### B.3. Forma

La forma es la manera o modo como exteriorizamos la voluntad, la cual constituye el elemento extrínseco del negocio jurídico dado que “representa”

<sup>77</sup> Código Civil Peruano. Artículo 140.- “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: (...)

3. **Fin lícito (...)**” (las negritas son nuestras)

<sup>78</sup> Respecto al tema es importante tener presente la noción de licitud que nuestra Corte Suprema considera. Así podemos apreciarla en las siguientes Casaciones: “El acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito. Esta norma hace alusión a la finalidad del acto jurídico, la misma que exige que sea lícito, pues éste no puede servir de instrumento para realizar efectos antisociales, por ende, el legislador quiso aludir a la finalidad del acto como repercusión social y económica del negocio celebrado” (Casación N° 1011 – 97 Lima. Diario El Peruano 26 – 11 – 98. Pág. 2121). “Deberá interpretarse el fin ilícito también como finalidad del acto jurídico contra las buenas costumbres, lo que, en todo caso, corresponderá calificar al Juez. La invocación del fin ilícito del acto jurídico resulta suficiente para sancionarlo con nulidad” (Casación N° 2988 – 99 Lima. Diario El Peruano 17 – 09 – 00. Pág. 6293). “Hay que convenir que es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas (ius cogens), especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal, y que, para determinar si se produce ese fin, será necesario examinar la causal del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto” (Casación N° 2988 – 99 Lima. Diario El Peruano 17 – 09 – 00. Pág. 6293).

una manera de exteriorizar la voluntad; en otros términos, es una técnica de comunicación social con la que se manifiesta la voluntad<sup>79</sup>.

La forma, en términos generales, puede ser de dos tipos: libre o impuesta. La primera será denominada simplemente forma, mientras que la segunda, en tanto se sancione con nulidad su inobservancia, recibirá el nombre de formalidad. Desde esta perspectiva, se puede afirmar que todos los negocios jurídicos (unilaterales o plurilaterales) tienen una forma, pero no todos tienen una formalidad.

La forma es libre o facultativa cuando el sujeto o sujetos determinan cuál es el modo, más adecuado, en función a sus necesidades y sus intereses, para plasmar el contenido de su voluntad; ello encuentra sustento, a nivel negocial y contractual, en el reconocimiento legislativo de la libertad de formas<sup>80</sup>. Así, se puede encontrar una forma escrita (documento privado o instrumento público) o una verbal.

Aquella forma que es impuesta por la ley, se produce cuando una norma jurídica pública exige a los sujetos un determinado modo especial de exteriorización de la voluntad declarada. La imposición de una forma implica la determinación de una formalidad.

La formalidad puede materializarse de dos maneras: (i) solemne o “*ad solemnitatem*”, siempre que se sancione con nulidad su inobservancia; y (ii) de prueba o “*ad probationem*”, en la medida que la norma imponga la formalidad, pero no sancione con nulidad su inobservancia, lo cual significa que su función será la de acreditar la existencia del negocio<sup>81</sup>.

Al respecto debemos realizar algunos comentarios: en primer lugar, desde nuestro punto de vista, la formalidad solemne se manifiesta de dos maneras: (i) directa, en la medida que es la propia ley la que sanciona con nulidad cuando se incumple una determinada forma; y (ii) por remisión, cuando son las partes, en la medida que el ordenamiento jurídico los habilita para ello, las que convienen anticipadamente y por escrito un determinado tipo de

---

<sup>79</sup> FERRI, Luigi. Op. cit. pp. 117-139

<sup>80</sup> Código Civil peruano. Artículo 143.- “Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”

Código Civil peruano. Artículo 1352.- “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por ley, bajo sanción de nulidad”

<sup>81</sup> Código Civil peruano. Artículo 144.- “Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye sólo un medio de prueba de existencia del acto.”

formalidad, bajo sanción de nulidad<sup>82</sup>. En segundo lugar, en los supuestos en los cuales por imperio de la ley se imponga una formalidad, pero no se sancione con nulidad su inobservancia, ello no implicará que en todos los casos estemos frente a una formalidad de prueba, ya que si del texto de la norma se desprende que esta es imperativa, podremos colegir que estamos frente a una formalidad solemne. Finalmente, la formalidad de prueba carece de utilidad a la luz del Código Procesal Civil ya que este reconoce la libertad probatoria de las partes y la sana crítica del magistrado.

La formalidad es la manera especial de manifestación de la voluntad, la que es impuesta por el ordenamiento jurídico como condición de existencia. Esta formalidad permite al sujeto construir un negocio jurídico que implique la construcción de una norma jurídica privada válida y oponible.

**Veamos el caso:** *“En el primer negocio, estamos ante un tipo de formalidad solemne, ello debido a que, según las normas que regulan el contrato de depósito voluntario (la norma aplicable por remisión es el Art. 1605 del C.C.), en los supuestos en los cuales el contrato se celebre a título de liberalidad, debe contar por escrito, bajo sanción de nulidad, hecho que no se ha incumplido en el caso concreto. En el supuesto de que el contrato de depósito haya sido a título oneroso, no estaríamos ante un supuesto de formalidad solmene, sino de prueba, ya que el C.C. señala que para estos casos, el documento escrito prevalecerá sobre los demás medios probatorios (hecho que, como habíamos advertido, contradice lo señalado por el Código Procesal Civil, y el principio constitucional de la libre valoración de la prueba), pero; sin embargo, cualquier forma es la adecuada para probar la existencia y el contenido del negocio En el segundo negocio, estamos ante una compraventa, en la cual la forma es libre o facultativa, pues ni la ley, ni las partes en el caso concreto, han impuesto algún tipo de formalidad (ni solemne ni de*

---

<sup>82</sup> Código Civil peruano. Artículo 1411.- “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”

prueba), eligiendo en nuestro supuesto un documento por escrito privado.”

### C. REQUISITOS DEL NEGOCIO JURÍDICO

Son complementos necesarios de los presupuestos y elementos para que el negocio jurídico sea válido. Así tenemos:



#### C.1. Capacidad y determinación del sujeto.

Nuestro Código Civil (en adelante C.C.) indica, respecto a este punto, que para la validez del acto jurídico se requiere de la presencia de un “agente capaz”<sup>83</sup>, sin realizar mayor descripción, ni precisión sobre el mismo.

Respecto a la **capacidad**<sup>84</sup>, como requisito de validez, es imprescindible responder a las siguientes interrogantes: ¿a qué capacidad se refiere este requisito? ¿Será a la de goce o a la de ejercicio? O, acaso, ¿otro tipo de capacidad?

<sup>83</sup> Código Civil Peruano. Artículo 140.-. “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

4. **Agente capaz.** (...)” (las negritas son nuestras)

<sup>84</sup>Para un mayor detalle sobre la capacidad como presupuesto del negocio jurídico es importante destacar lo señalado por: PRIORI POSADA, Giovanni. “La capacidad negocial en el negocio jurídico”. En: “Negocio Jurídico y Responsabilidad Civil. Estudios en memoria de Lizardo Taboada Córdova”



Somos conscientes de que la institución de la capacidad es uno de los puntos de conexión entre el derecho patrimonial y no patrimonial, creemos que la capacidad puede ser cabalmente entendida y aplicada a partir de la distinción entre capacidad jurídica, capacidad de actuar y capacidad natural, necesitándose las tres<sup>85</sup> para configurar este requisito a plenitud.

Por un lado, se ha afirmado que la capacidad jurídica<sup>86</sup> es la capacidad de una persona de ser sujeto de derechos y obligaciones. Sin embargo, somos de la opinión que la capacidad jurídica (denominada como **capacidad de goce**<sup>87</sup> en el C.C.) no solo se limita a la titularidad de derechos u obligaciones, ya que la gama de situaciones jurídicas es mucho mayor (poderes, potestades, facultades, expectativas, sujeciones, cargas, etc.), en tal sentido creemos que la capacidad de goce refiere a **la aptitud de ser titular de situaciones jurídicas subjetivas, la cual es inmanente al ser humano desde que se verifica su propia existencia.**

Por otro lado, la capacidad de actuar o de obrar<sup>88</sup> **es entendida como la aptitud reconocida a un sujeto determinado para realizar válidamente manifestaciones de voluntad dirigidas a modificar la propia situación jurídica.** En la legislación nacional, no estamos sino frente a la conocida **capacidad de ejercicio**<sup>89</sup>; es decir, es la aptitud para ejercitar por uno mismo determinadas situaciones jurídicas, en otros términos, refiere a la aptitud de producir efectos jurídicos mediante la celebración de negocios jurídicos; esta capacidad está condicionada a una serie de causas que podrían modificarla (el transcurso del tiempo -la edad-, por ejemplo).

---

<sup>85</sup> En principio, para efectos obligatorios, basta la capacidad jurídica o de goce, pues el efecto jurídico siempre se producirá en aquel que tiene dicha capacidad, ya que la falta de capacidad de actuar o de ejercicio se suplirá con la representación legal.

<sup>86</sup> TRIMARCHI, Pietro. Op. cit. p. 65. En el mismo sentido se ha afirmado que “La capacidad jurídica o capacidad de derecho es la aptitud de ser titular de derechos y deberes: es la misma personalidad en su actuación receptiva: *ius capiendi*” (Traducción libre tomada de TRABUCCHI, Alberto. Instituciones de Derecho Civil. Traducción de la decimoquinta edición italiana, con notas y concordancias de Luis Martínez-Calcerrada. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1967. p. 85).

<sup>87</sup> Código Civil Peruano. Artículo 3.- “Toda persona tiene el goce de los derechos civiles, salvo las excepciones establecidas por ley”.

<sup>88</sup> TRABUCCHI, Alberto. Op. cit. pp. 85-86. Del mismo modo debe tenerse en consideración que “La capacidad de obrar es la capacidad de disponer de los propios derechos y de asumir deberes mediante manifestaciones de voluntad” (TRIMARCHI. Op. cit. p. 69)

<sup>89</sup> Código Civil peruano. Artículo 42.- “Tienen plena capacidad de ejercicio de sus derechos civiles las personas que hayan cumplido dieciocho años de edad, salvo lo dispuesto en los artículos 43 y 44”.

Dentro de la capacidad de ejercicio es que aparecen las patologías referidas a la incapacidad absoluta e incapacidad relativa, normada por los artículos 43<sup>90</sup> y 44<sup>91</sup> de nuestro C.C. que a la postre podrían determinar la ineficacia funcional (nulidad en el primer supuesto y anulabilidad en el segundo) del negocio jurídico celebrado.

Respecto a la **capacidad natural**<sup>92</sup>, denominada también como capacidad de discernimiento, es preciso indicar que es la aptitud cognitiva y volitiva que tiene un determinado sujeto de los actos o negocios que está realizando, esto es, la “parte” goza de capacidad natural cuando tiene la idoneidad de conocer y querer la actividad que vaya a desarrollar, al tener esta efectos jurídicos que, directa o indirectamente, afecten su esfera jurídica.

En función a lo señalado, debe indicarse que esta capacidad no encuentra un reconocimiento autónomo<sup>93</sup> como requisito de los sujetos, menos aún sistemático en nuestra normativa nacional<sup>94</sup>, a diferencia de los otros dos supuestos; sin embargo, lo mencionamos en la medida que representa un importante criterio doctrinario a tener en cuenta al momento de determinar

<sup>90</sup> Código Civil peruano. Artículo 43.-: “Son absolutamente incapaces:

4. Los menores de dieciséis años, salvo para aquellos actos determinados por la ley.
5. Los que por cualquier causa se encuentren privados de discernimiento.
6. Los sordomudos, los ciegosordos y los ciegomudos que no puedan expresar su voluntad de manera indubitable.”

<sup>91</sup> Código Civil peruano. Artículo 44.- “Son relativamente incapaces:

9. Los mayores de dieciséis y menores de dieciocho años de edad.
10. Los retardados mentales.
11. Los que adolecen de deterioro mental que les impide expresar su libre voluntad.
12. Los pródigos.
13. Los que incurrn en mala gestión.
14. Los ebrios habituales.
15. Los toxicómanos.
16. Los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil”.

<sup>92</sup> TRIMARCHI. Op. cit. pp. 70-71. También, FERRI, Luigi. “Los sujetos del contrato”. En: *Lecciones sobre el contrato. Curso de Derecho Civil*. Traducción de Nélvor Carreteros Torres. Presentación, notas y edición al cuidado de Rómulo Morales Hervías y Leysser L. León. Primera edición en castellano de la segunda edición italiana (1982). Lima: Grijley, 2004. p. 200

<sup>93</sup> Así la lectura del inciso 2 del artículo 43 nos lleva a concluir que la falta de discernimiento es un supuesto de incapacidad absoluta y por ende la capacidad natural estaría subsumida en la capacidad de ejercicio, pero otras normas, como el artículo 1358 del C.C., negarían esta tesis.

<sup>94</sup> Código Civil peruano. Artículo 748.- “No pueden ser desheredados los incapaces menores de edad, ni los mayores que por cualquier causa se encuentren **privados de discernimiento**. Estas personas tampoco pueden ser excluidas de la herencia por indignidad”

Código Civil peruano. Artículo 1358.- “Los incapaces **no privados de discernimiento** pueden celebrar contratos relacionados con las necesidades ordinarias de su vida diaria”

los casos en los cuales se presenten vicios en la voluntad del sujeto participante del negocio

En segundo lugar, es requisito del presupuesto bajo estudio, la **determinabilidad**; es decir, la “parte” de un negocio debe estar plenamente determinado o, por lo menos, ser susceptible de serlo en función a parámetros recogidos por el mismo negocio.

Aquí es importante diferenciar claramente entre las categorías de “sujetos determinados” y “sujetos determinables”; en el primer supuesto, la “parte” debe estar plenamente identificada en sus cualidades y características propias (nombre y Documento Nacional de Identidad, en el caso de una persona natural o razón –denominación social- y Registro único de Contribuyente en el caso de una persona jurídica, por ejemplo); en el segundo supuesto, en algún momento la identificación de la “parte” fue indeterminado, pero luego, a través de mecanismos indicados en el reglamento negocial o en la ley, se determina plenamente.

Este requisito tampoco está recogido de manera expresa en el C.C., pero lo mencionamos, ya que se desprende a través de la interpretación de alguna de sus normas<sup>95</sup>, sobre todo por la incidencia que tiene su no verificación en plano funcional del negocio jurídico (ante la indeterminabilidad del sujeto se gatillaría un supuesto de anulabilidad<sup>96</sup>).

En conclusión, si los sujetos que conforman la “parte” del negocio gozan de la capacidad de goce, natural (capacidad para diferenciar entre un resultado positivo y otro negativo) y de ejercicio respectivas, además están correctamente determinados o es posible de serlo y cuentan con la legitimación respectiva (a nivel funcional antes que estructural), habremos constituido correctamente este presupuesto, a menos, claro está, que la ley determine requisitos especiales para su configuración<sup>97</sup>.

---

<sup>95</sup> Código Civil peruano. Artículo 202.- “El error es esencial: (...)”

5. Cuando recae sobre las **cualidades personales de la otra parte**, siempre que aquellas hayan sido determinantes de la voluntad. (...)” (las negritas son nuestras).

<sup>96</sup> Código Civil peruano. Artículo 221.- “El acto jurídico es anulable: (...)”

2. Por vicio resultante de **error**, dolo, violencia o intimidación. (...)” (las negritas son nuestras).

<sup>97</sup> Un claro ejemplo de un **requisito especial** del presupuesto ‘parte’ lo encontramos en el contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero, regulado por el Decreto Legislativo 299, en el cual la parte arrendadora debe estar compuesta por un sujeto que se encuentre registrado en el Sistema Financiero.

## C.2. Determinabilidad y posibilidad del objeto.

Al cambiar nuestra concepción de objeto, tendrá que variar necesariamente, si queremos ser coherentes, las cualidades de validez, y su respectivo contenido, que debe cumplir el mismo; así, desde nuestra perspectiva, son dos dichos requisitos: la determinabilidad y la posibilidad<sup>98</sup>.

En primer lugar, la **determinabilidad** puede estar referida, por un lado a la total individualización del objeto en cuanto a su cantidad y calidad (entiéndase estos requisitos aplicables tanto a los supuestos de bienes, como servicios y abstenciones) o; por el otro lado, a la posibilidad de que, posteriormente, a la celebración del negocio, se pueda determinar las características del objeto.

Normalmente, el objeto es determinado por la(s) parte(s); sin embargo, existen situaciones en las cuales, por acuerdo de las partes o por disposición de la ley, la determinación del objeto es dejada a un tercero-arbitrador<sup>99</sup>.

Este tercero arbitrador podrá realizar la determinación del objeto; a través, de las siguientes modalidades: (i) el “arbitrio de equidad”, en el cual el tercero seguirá un criterio de razonabilidad promedio; es decir, el de una persona razonable en una situación normal; o (ii) el “mero arbitrio”, en el cual el tercero, recurre a su ‘leal saber y entender’, lo cual no tiene porque coincidir con la razonabilidad promedio o socialmente reconocida.

En segundo lugar, la **posibilidad** del objeto refiere a las cualidades que este tiene para producir el resultado satisfactorio. Esta posibilidad tiene que ser tanto concreta (física) como abstracta (jurídica).

Así, el objeto será físicamente posible, en tanto reúna las condiciones materiales necesarias para el cumplimiento del resultado esperado por los

---

<sup>98</sup> En la judicatura nacional se ha advertido que: “No puede interpretarse el inciso 3° del artículo 219° del Código Civil, sobre nulidad del acto jurídico restringiéndola al supuesto de la existencia física del bien, cuando a lo que se refiere es al objeto del acto jurídico, es decir a su contenido, el cual no puede ser física o jurídicamente imposible” (Casación N° 1728 – 97 Lima. Diario El Peruano del 07 – 07 – 98. Pág. 1411)

<sup>99</sup> Debe de precisarse la diferencia existente entre árbitro, arbitrador y mandatario. El árbitro es aquel sujeto que desempeña la función arbitral reconocida, en el Perú, constitucionalmente. El arbitrador será aquel que complementará el contenido del negocio en ayuda de las partes. El mandatario es una de las partes del contrato de mandato, el cual puede ser con representación o sin representación.

sujetos que intervienen en el negocio jurídico<sup>100</sup>; es decir, si un bien no existe (y no tiene la posibilidad de existir) materialmente en el plano fáctico al momento de la celebración del negocio, entonces estaremos ante un supuesto de imposibilidad física; estamos ante un supuesto de imposibilidad, que genera la nulidad del negocio jurídico, siempre que esta sea objetiva, absoluta y del tipo originaria.

Por su parte, la posibilidad jurídica, como requisito del objeto, ha enfrentado una serie de cuestionamientos frente a la postura que sostiene al bien (y no la relación jurídica o prestación) como objeto del negocio jurídico, y es que, con gran congruencia se ha afirmado que no cabe hablar de “bienes imposibles jurídicamente”, sin caer en una abierta contradicción en términos.

Sin embargo, desde nuestra perspectiva la posibilidad jurídica del objeto (entendido como el bien en su sentido más amplio) sí es requisito de validez del mismo, reconocido expresamente por la normatividad civil nacional, y debe entenderse referido a la protección jurídica del objeto<sup>101</sup>, previa y necesaria, para que el resultado valorado por los sujetos pueda ser cumplido en la práctica. Asimismo, se sostiene que la posibilidad de libre negociabilidad o intercambio económico<sup>102</sup> de un bien hace alusión en última instancia a la posibilidad jurídica del objeto<sup>103</sup>.

---

<sup>100</sup> BIGLIAZZI GERI, Lina y otros. Op. cit. p. 869

<sup>101</sup> Puede causar extrañeza el que nos refiramos, indirectamente, a la noción de “tutela jurídica objetiva” (en ‘contraposición’ a la tutela jurídica subjetiva), toda vez de que si el Derecho, se dice, está para regular la vida en relación (función relacional del Derecho) no cabría hablar de la existencia de mecanismos de tutela de entes que no son sujetos o no representan una situación jurídica subjetiva. Sin embargo, somos de la opinión (con cargo a desarrollar nuestra posición en otro artículo), que es perfectamente posible estructurar “situaciones jurídicas objetivas” sobre la base de la constatación de la función ordenadora del Derecho (tan función como lo es la relacional) y en consecuencia hablar de mecanismos de tutela jurídica sustancial objetiva.

<sup>102</sup> Si se presta la suficiente atención, se podrá advertir que en este punto se identifica la noción de “posibilidad jurídica del objeto” con la de “patrimonialidad de la utilidad de la relación jurídica obligatoria”, para un mayor detalle explicativo sobre esta última noción, revisar los trabajos de por FORNO, Hugo. Apuntes sobre el contenido patrimonial de la obligación. En: *Advocatus* No. 10. 2004 y FERNANDEZ CRUZ, Gastón. “La obligación: apuntes para una dogmática jurídica del concepto”. En: *Themis*. Revista de Derecho. Publicación editada por los alumnos de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Segunda época. Número 27. Lima. Perú. 1994

<sup>103</sup> En la judicatura nacional se ha advertido que: “Se hace una interpretación errónea del inciso 3 del artículo 219° del Código Civil, si se considera que la venta que hizo quien había transferido el mismo bien a otra persona, es un acto físico o jurídicamente imposible, pues se estaría confundiendo el objeto del contrato con el acto jurídico, y en este caso el objeto es la transferencia en venta de un bien que se halla entre el comercio de los hombres, como es un lote de terreno, que no tiene la connotación de ese dispositivo” (Casación N° 27 – 98 Lima. Diario El Peruano del 22 – 01 – 99. Pág. 2524)

Un comentario adicional merece el tema de la licitud. Desde nuestra perspectiva, la licitud, que se encuentra regulada en el artículo V del Título Preliminar del C.C.<sup>104</sup>, no es un requisito del objeto del negocio jurídico, ya que, ontológicamente, la licitud está referida a conductas o actos de comportamiento<sup>105</sup> y no al bien (en su sentido amplio, como lo hemos indicado).

De lo evaluado diremos finalmente que el objeto del negocio jurídico es aquel medio idóneo para satisfacer las necesidades de la partes o partes (lo cual difiere, no nos cansaremos de advertirlo, de la noción que el C.C. asume respecto al objeto como relación jurídica), dentro del marco de cooperación humana, que supone el negocio jurídico y que debe contar con las cualidades de determinabilidad y posibilidad (según el C.C. los requisitos aplicables serían, con un sentido diverso, la determinabilidad, la posibilidad y la licitud).

### **C.3. Realizabilidad, seriedad y licitud de la causa.**

La realizabilidad de la causa refiere a la verificación de que el negocio jurídico, simplemente, funcione. Ello determina que ante el incumplimiento de este requisito, al ubicarnos dentro del plano funcional del negocio, se genere un supuesto de ineficacia y no de invalidez; muestra de ellos es la figura conocida como “frustración de la causa”.

La seriedad de la causa está relacionada con un juicio de relevancia respecto de la misma y no respecto a un juicio de protección<sup>106</sup>; en otros términos, la causa debe estar presente en el negocio y caracterizada por su sensatez, de tal manera si nos encontramos ante una vinculación basada en finalidades concretas hechas “en juego”, el negocio jurídico sería nulo, al

---

<sup>104</sup> Código Civil peruano. Artículo V Título Preliminar.- “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”

<sup>105</sup> Por ello consideramos que el requisito de la licitud es aplicable a un doble nivel en los actos de cooperación humana: (i) en el plano estructural, el análisis de la licitud debe realizarse sobre la causa del negocio jurídico; y, (ii) en el plano funcional, es plenamente aplicable a la prestación, que es un elemento de la relación jurídica obligatoria.

<sup>106</sup> BATISTA FERRI, Giovanni. “Ancora in tema di meritevolezza dell’interesse”. En: *Saggi di diritto civile*. pp. 429-430. Citado por MORALES HERVIAS, Rómulo. Estudios sobre Teoría general del contrato. Lima: Editora Jurídica Grilley, 2006. p. 282.

incumplirse un requisito de validez que afecta la estructura misma del negocio.

Finalmente, la licitud (que es el único requisito que el legislador nacional ha reconocido expresamente a la causa, al hablar de un fin lícito<sup>107</sup>) refiere a la protección legal de la finalidad; es decir, a la juridicidad del interés concreto exteriorizado del sujeto, aquí se aprecia que nos referimos a un juicio de protección. Por ende, como hemos indicado, no debe ser contrario a la ley, al orden público y a las buenas costumbres<sup>108</sup>.

#### C.4. La formalidad.

Conforme lo hemos indicado, al desarrollar los elementos del negocio jurídico, la formalidad refiere a la exigencia normativa (pública) de la observancia de un modo especial de exteriorización de la voluntad interna. Ésta se impone por razones de seguridad jurídica dinámica, así, por ejemplo, si un sujeto desea que otro actúe a su nombre e interés, mediante un negocio de apoderamiento, y además disponga de bienes que son de su propiedad deberá celebrar dicho negocio utilizando la forma escritural pública. La ausencia de este requisito determinará la nulidad del mismo, conforme a la sanción impuesta por el sistema jurídico (que se sustenta en la protección especial de determinadas situaciones jurídicas de interés social).

#### C.5. Voluntad sin vicios y estructurada.

La manifestación de voluntad (en su sentido amplio), para que estemos ante un elemento válidamente construido y no genere la ineficacia estructural del

<sup>107</sup> Código Civil Peruano. Artículo 140.- “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: (...)

3. **Fin lícito (...)**” (las negritas son nuestras)

<sup>108</sup> Respecto al tema es importante tener presente la noción de licitud que nuestra Corte Suprema considera. Así podemos apreciarla en las siguientes Casaciones: “El acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito. Esta norma hace alusión a la finalidad del acto jurídico, la misma que exige que sea lícito, pues éste no puede servir de instrumento para realizar efectos antisociales, por ende, el legislador quiso aludir a la finalidad del acto como repercusión social y económica del negocio celebrado” (Casación N° 1011 – 97 Lima. Diario El Peruano 26 – 11 – 98. Pág. 2121). “Deberá interpretarse el fin ilícito también como finalidad del acto jurídico contra las buenas costumbres, lo que, en todo caso, corresponderá calificar al Juez. La invocación del fin ilícito del acto jurídico resulta suficiente para sancionarlo con nulidad” (Casación N° 2988 – 99 Lima. Diario El Peruano 17 – 09 – 00. Pág. 6293). “Hay que convenir que es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas (ius cogens), especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal, y que, para determinar si se produce ese fin, será necesario examinar la causal del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto” (Casación N° 2988 – 99 Lima. Diario El Peruano 17 – 09 – 00. Pág. 6293).

negocio jurídico debe cumplir dos requisitos: (i) formación de la voluntad libre de vicios y (ii) adecuación al procedimiento, determinado por la ley o por las partes, para la estructuración de la manifestación.

Respecto al primer requisito, formación de voluntad libre de vicios, afirmamos que la voluntad declarada del sujeto debe ser plena; es decir, carecer de defectos en su construcción y eficacia, en ese sentido la voluntad que será objeto de declaración no deberá estar afectada por los denominados “**vicios de la voluntad**”<sup>109</sup>, a saber: error, dolo, violencia e intimidación; el error (falsa representación de la realidad), el dolo (intención de engañar o inducir a un equívoco en la formación de la voluntad conjunta), violencia (ejercicio de una fuerza física o psicológica con el propósito de reducir o eliminar la resistencia de un sujeto e imponerle una voluntad diversa a la suya) y la intimidación (coacción o amenaza, cierta e inminente, de afectación con el propósito de imponer una voluntad).

Para nuestro Código Civil, conforme al artículo 221, se incurriría en un supuesto de anulabilidad<sup>110</sup> (ineficacia estructural). Por ende, los sujetos involucrados podrían subsanar dicha anomalía mediante un acto de confirmación. No obstante, creemos que la violencia y la intimidación no son supuestos subsanables (vía confirmación) al existir un caso de privación de la libertad del sujeto la que, desde nuestro punto de vista, es esencial para la formación de un negocio jurídico.

En cuanto al segundo requisito, adecuación al procedimiento para la estructuración de la manifestación de voluntad, está referido a aquellos supuestos en los cuales, las partes (a través de su reglamento negocial normativo) o el Estado (a través de dispositivos legales preestablecidos)

---

<sup>109</sup> Para un desarrollo sobre estos temas, en particular, revisar BIGLIAZZI GERI, Lina y otros. Op. cit. pp. 810-865, PIETROBON, Vittorino. El error en la doctrina del negocio jurídico. Traducción y extensas anotaciones y concordancias al Derecho Español por Mariano Alonso Pérez. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1971. pp. 425-492, CORSARO, Luigi. La violencia en el Derecho civil italiano. Traducción de Leysser L. León del título original: voz “*Violenza (diritto civile)*”. En: *Enciclopedia Giuridica Treccani*. Vol. XXXII. Roma: Istituto della Enciclopedia Italiana, 1994.; y desde una perspectiva voluntarista del tema, a nivel nacional, ver el trabajo de LEÓN, Leysser L. “Apuntes sobre el papel de la voluntad en los negocios jurídicos (con especial referencia a los contratos). En: *Estudios sobre el contrato en general por los sesenta años del Código Civil italiano (1942-2002)*. Selección, traducción y notas de Leysser L. León. Segunda edición. Lima: Ara editores, 2004. pp. 877-936

<sup>110</sup> Código Civil peruano. Artículo 221.- “El acto jurídico es anulable: (...) 2. Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación. (...)”



determinan los mecanismos exactos y determinados; a través de los cuales, se debe realizar el procedimiento de la formación de la conducta expresiva negocial<sup>111</sup>, y en consecuencia, cualquier particular que quiera exteriorizar su voluntad referido al negocio en concreto, tendrá que adecuarse a dicho procedimiento, de lo contrario se estructuraría un supuesto de ausencia de manifestación de voluntad, lo que determine la nulidad<sup>112</sup> del negocio jurídico.

**Finalmente, en nuestro caso: el primer negocio es plenamente válido, ya que se configuran todos y cada uno de los elementos, presupuesto y requisitos del contrato de depósito (se debe precisar, que, de manera intencional no se han abordado los supuestos de ineficacia sobrevenida del negocio, ni los de responsabilidad por incumplimiento de obligaciones). El segundo negocio, ha sido celebrado por un sujeto capaz, pero carente de legitimidad (dado que no es propietario del bien, y en consecuencia ineficaz frente a Julio), sin que ello obste a que el negocio produzca efectos frente a Carlos, debido a que se presume su buena fe (salvo que se demuestre lo contrario), esto último ex artículo 948 del C.C.<sup>113</sup>**

---

<sup>111</sup> Esto resulta de especial aplicación, por ejemplo, en los supuestos contrataciones y adquisiciones con el Estado, en sus diversas modalidades; o en los supuesto de redes contractuales complejas (fideicomisos, franquicias, arrendamientos, edición, etc.)

<sup>112</sup> Código Civil peruano. Artículo 219.- “El acto jurídico es nulo:  
1. Cuando falta manifestación de voluntad del agente. (...)”

<sup>113</sup> Código Civil peruano. Artículo 948.- “Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal”

## TEMA 2: INEFICACIA DEL NEGOCIO JURÍDICO

Un problema frecuente del litigante es la labor demostrativa de la invalidez del negocio jurídico. Así, a continuación, propondremos algunas ideas respecto a los negocios inválidos con el propósito de coadyuvar a la solución de algunos impases en la resolución de controversias. Para tal fin efectuaremos nuestro análisis teniendo en cuenta las causales expuestas en el Código Civil sobre nulidad<sup>114</sup> y anulabilidad del negocio jurídico (acto jurídico).

En primer lugar debemos indicar que la invalidez es una categoría que se encuentra inmersa en la “INEFICACIA DEL NEGOCIO JURÍDICO”. Así, la ineficacia (género) refiere a la inoperatividad del negocio jurídico, es decir, cuando éste no produce efectos por existir una causa estructural o funcional que determina tal consecuencia.

Así, la norma jurídica privada comercial no produce las consecuencias jurídicas valoradas cuando existen problemas en sus presupuestos, elementos o requisitos. De este modo, la causa invocada puede implicar un defecto estructural insubsanable (por imperio de la voluntad de los involucrados) o subsanable (mediante la confirmación). En el primero de los escenarios nos encontramos ante un supuesto de NULIDAD y en el segundo de los casos, es un supuesto de ANULABILIDAD.

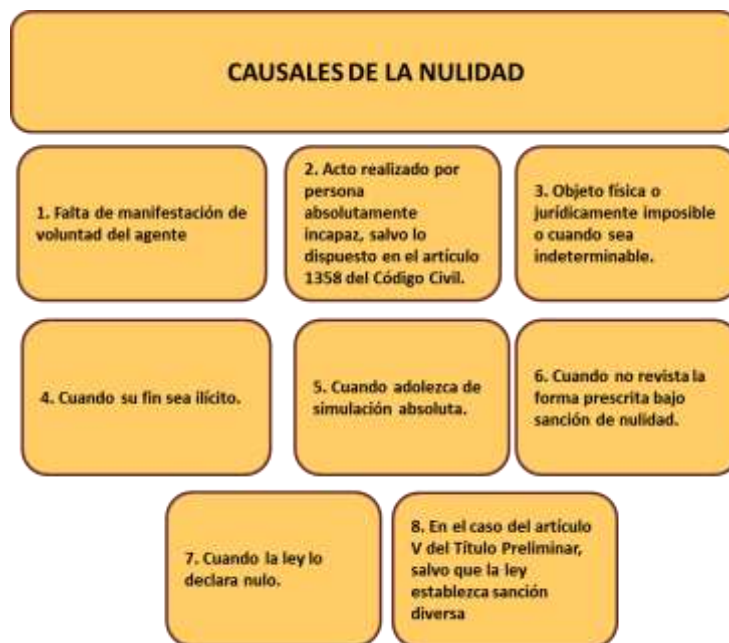
Cabe desarrollar las diferencias esenciales entre éstas dos situaciones anómalas del negocio jurídico para luego exponer algunas ideas sobre las causas que la determinan.

---

<sup>114</sup> Una Doctrina autorizada (Ver: Rómulo Morales Hervías. “Material del Programa de Formación de Aspirantes (PROFA) del módulo de Derecho Civil”) considera que en el Perú también existe la categoría de inexistencia aplicable a tres supuestos: la ausencia de las partes, del objeto y de la causa. Ello se sustenta en lo dispuesto por el numeral 7 del artículo 219 del Código Civil, dado que dicho dispositivo legal considera que para invocar la nulidad del negocio jurídico tiene éste que estar expresamente regulado en la ley. Nosotros discrepamos con ello puesto que el numeral 1 del artículo 219 del Código Civil considera que hay nulidad por ausencia de manifestación de voluntad o cuando el objeto es indeterminable. Por ende, éstos refieren a un caso de invalidez y no de inexistencia.

NULIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO	ANULABILIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afecta un interés público.</li> <li>• Implica un defecto esencial en la estructura del negocio (presupuestos, elementos o requisitos).</li> <li>• Se sustenta en las causales previstas de modo literal en el artículo 219 del Código Civil pero también puede ser tácita (virtual).</li> <li>• No cabe la confirmación pero si la conversión (por propia postulación de la norma jurídica).</li> <li>• La legitimidad para obrar activa recae en cualquier afectado e incluso el Ministerio Público.</li> <li>• La sentencia es declarativa.</li> <li>• Prescribe a los diez años.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afecta un interés privado.</li> <li>• Implica un defecto esencial en la estructura del negocio aunque subsanable o remediable.</li> <li>• Se sustenta en las causales previstas de modo literal en el artículo 221 del Código Civil. No cabe la aplicación de una causa virtual o aparente.</li> <li>• Cabe la confirmación del negocio jurídico siempre que se realice con las mismas formalidades del negocio jurídico subsanado.</li> <li>• La legitimidad para obrar activa sólo recae en el perjudicado, conforme al contenido del negocio.</li> <li>• La sentencia es constitutiva.</li> <li>• Prescribe a los dos años.</li> </ul>

A continuación detallaremos cada una de las causales de nulidad y anulabilidad poniendo énfasis en la actividad probatoria de las partes.

**A. NULIDAD:****1. Falta de manifestación de voluntad del agente.**

Conforme al Código Civil peruano es nulo el acto jurídico cuando hay una falta de manifestación de voluntad de agente<sup>115</sup>, es decir, cuando no existe ni manifestación de voluntad expresa ni manifestación tácita de quien se le atribuye la celebración de un negocio jurídico. En este caso, la labor demostrativa, dependiendo quién tiene el dominio de la prueba, se efectuará del siguiente modo:

Si la prueba es de dominio del demandante, éste tiene la carga de acreditar que el negocio que se le atribuye no ha sido suscrito por él, así por ejemplo, si se ha exhibido un documento que aparentemente él ha elaborado y firmado, tendrá que ofrecer como medio probatorio una pericia grafotécnica que determine que la letra y firma que yacen en el documento no son suyas; de ser el caso, que sí es su firma pero ésta fue signada en un

<sup>115</sup> Conforme a HORSTER (citado por Morales Hervias, op.cit) la declaración de voluntad implica la unión de tres voluntades: la voluntad de acción, la voluntad de declaración y la voluntad de reglamento de intereses. La voluntad de acción implica el querer y conocer del actor respecto a lo que hace. La voluntad de declaración existe cuando hay conciencia de que el comportamiento o manifestación expuesta significan una declaración. Finalmente, hay voluntad de reglamento de intereses cuando la voluntad está dirigida a la celebración de un acto de autonomía privada mediante la reglamentación de intereses.

papel en blanco (descuido frecuente en el que se incurre en nuestro país) deberá ofrecer una pericia con el propósito de acreditar la antigüedad del documento (mediante el uso del carbono catorce) y la autenticidad del mismo.

Si la prueba es dominio del demandado, el demandante puede solicitar al demandado la exhibición del documento que “aparentemente” firmó y en el que, se afirma, yacen las normas del contrato suscrito.

Suele, además, indicarse que el presente supuesto de nulidad también refiere a la existencia de violencia o intimidación, así como a los negocios sin seria intención de contratar. Respecto a la acreditación de la violencia debemos indicar que hay que demostrar su existencia y el efecto determinante de ésta (la suscripción no deseada de un documento negocial); así, la acreditación de la violencia requerirá de la respectiva certificación del médico legista (por las lesiones sufridas) o de un galeno autorizado (aunque esta prueba podría ser cuestionada) y el efecto o acreditación de la conexidad entre esta agresión y la suscripción del documento podrá ser demostrado ofreciendo una declaración de parte y testimoniales. En el caso de la intimidación, será necesario un informe psicológico que acredite la existencia de temores o miedos que conllevaron a la suscripción del negocio no deseado.

Finalmente debemos puntualizar que, para nuestro Código Civil, la violencia y la intimidación son causas de anulabilidad.

## **2. Acto realizado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358 del Código Civil.**

Conforme a los artículos 42 y 43 del Código Civil peruano, el negocio jurídico debe celebrarse por persona capaz, siendo nulo el negocio suscrito por persona absolutamente incapaz. Las causas de incapacidad absoluta son: a) ser menor de dieciséis años, salvo para aquellos actos determinados por ley (en el presente caso, la labor demostrativa, relativa a la edad, no es necesaria dado que el juez deberá acceder al sistema interconectado de RENIEC para acreditar la edad del sujeto, así mismo, la partida de nacimiento (documento público) no es necesario que sea ofrecido en el proceso dada la naturaleza de éste y del hecho acreditado. No obstante, si se afirma la existencia de un acto permitido por la ley para que un menor de dieciséis años celebre, bastará con acudir al artículo 1358 del Código Civil que refiere

a los “actos de la vida cotidiana” y apelar a una interpretación judicial al respecto.

Respecto a las causales del numeral segundo y tercero, bastará ofrecer un examen psiquiátrico (para los privados de discernimiento) o médico (para acreditar que el sujeto es sordomudo, ciegosordo o ciegomudo) salvo que en la documentación obrante en RENIEC se indique tal situación. Ahora bien, el Código Civil ha introducido un hecho adicional que debe ser considerado: “que no puedan expresar su voluntad de manera indubitable”. Al respecto, creemos conveniente que el demandante ofrezca como medio demostrativo la aplicación de un informe pericial respecto a la capacidad comunicativa del incapaz o, de ser posible, que el juez se entreviste con tal sujeto con el propósito de verificar si éste es capaz de comunicarse por sí sólo de modo indubitable.

### **3. Objeto física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.**

Tal como lo habíamos advertido en el estudio preliminar, el objeto es el bien que reporta una utilidad al sujeto que lo valora, por lo que la imposibilidad (originaria) física<sup>116</sup> o jurídica, así como su indeterminación, deben ser acreditados:

- a) Cuando refiere a la imposibilidad física, mediante documentos, pericia (cuando sea indispensable una opinión técnica) o una inspección judicial (cuando se requiera que el juez se constituya en el lugar y aprecie la imposibilidad material del bien) salvo que sea un hecho o suceso notorio o evidente (que un ser humano sea contratado para volar por sus propios medios; ello es imposible y no necesita de prueba alguna dado su evidencia).

---

<sup>116</sup> Conforme a NAVARRETA (cita de MORALES HERVIAS, op.cit) la posibilidad física refiere a la obtención de un bien que pueda materialmente existir o que exista sucesivamente o una utilidad derivada de un comportamiento programático en concreto realizable. Mientras que la posibilidad jurídica refiere al caso en que a priori particulares tipos de acto de autonomía privada no toleran tener determinados objetos. Por ejemplo: no puedo hipotecar un bien mueble.

- b) Cuando refiere a una imposibilidad jurídica, con el simple señalamiento de la norma jurídica dado que no es necesario demostrar la existencia de un dispositivo legal.
- c) La indeterminación: con documentos (como el propio documento negocial en el que yace la falta de determinación del objeto).

#### **4. Cuando su fin sea ilícito.**

Tal como se había indicado en la primera parte del presente artículo, el fin refiere a la causa y ésta al propósito práctico individual perseguido con el negocio jurídico. La ilicitud alude a la contravención de la ley, el orden público y las buenas costumbres.

Desde nuestro punto de vista, bastará con la exhibición del documento (en caso en éste se perciba el propósito perseguido por los sujetos) o con la declaración de parte (en el que se cuestione al demandado para que responda cuál fue el propósito perseguido) para que se contraste con la norma jurídica (que no debe acreditarse sino sólo invocarse) y se demuestre que existe una incompatibilidad o ilicitud.

#### **5. Cuando adolezca de simulación<sup>117</sup> absoluta.**

En el presente supuesto deberá exhibirse el documento (en el que yace el “aparente negocio jurídico”) y acreditarse que la situación descrita no existe. Para tal fin, podrá solicitarse la inspección judicial para que aprecie personalmente los hechos (por ejemplo, visualice que el bien nunca fue vendido y que el demandante habita el bien como propietario conforme a ley; o que nunca fue adquirido el bien que se describe en el contrato ni pagado precio alguno), la exhibición de otros documentos que acrediten la realidad de los hechos o la toma de declaraciones (de parte o testimoniales) por la que se cuestione la existencia de los sucesos acaecidos y se acredite que estos no ocurrieron.

---

<sup>117</sup> Hay simulación cuando existe un acuerdo entre las partes (acuerdo simulatorio) con el propósito de engañar (inducir a error) a terceros.

## 6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

En el presente caso, es suficiente la exhibición del documento con el propósito de acreditar que éste no ha cumplido con la formalidad requerida.

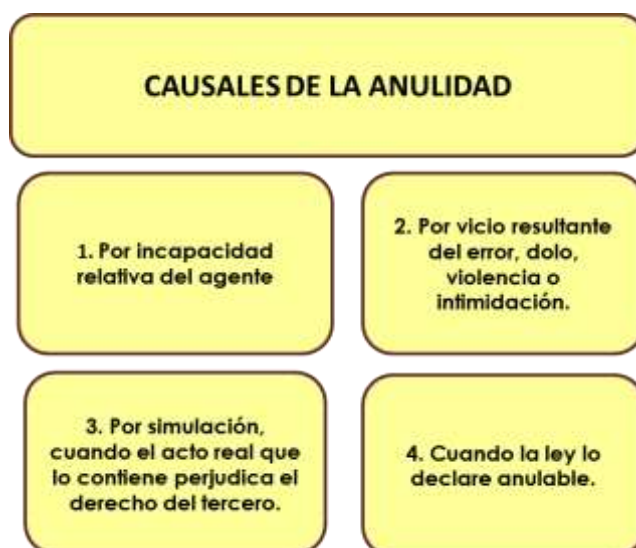
## 7. Cuando la ley lo declara nulo.

En el presente supuesto, no es necesaria la acreditación o labor demostrativa respecto a la causa de invalidez, en tanto refiere a la existencia de una norma jurídica que declara nulo el negocio celebrado por lo que sólo será necesario ofrecer como medio demostrativo la exhibición del documento (en el que yace el negocio jurídico) para que el juez constate si éste es nulo por mandato de la ley.

## 8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

Tal como sucede en el supuesto anterior, sólo será suficiente la exhibición del documento negocial para que el juez constate si éste es contrario a una norma que interesa al orden público o a las buenas costumbres.

### B. ANULABILIDAD:





## 1. Por incapacidad relativa del agente.

Del mismo modo como lo hemos indicado en el comentario al supuesto de nulidad por incapacidad absoluta del agente, en el presente caso bastaría con remitirnos a lo dispuesto en los artículos 42 y 44 del Código Civil peruano. Así, el demandante tendrá que acreditar mediante pruebas psicológicas que el sujeto sufre de retardo mental que le impide celebrar negocios jurídicos; así mismo, mediante pruebas psiquiátricas deberá acreditar la existencia del deterioro mental que le impide expresar libremente su voluntad (aunque en este último aspecto, tendrá que acreditarse si el sujeto puede o no comunicarse con libertad, no es suficiente la prueba del deterioro; en lo que concierne al pródigo y al mal gestor será necesaria una prueba psicológica; y respecto a los ebrios habituales y los toxicómanos será importante la prueba médica y psicológica del sujeto.

Es importante señalar que la incapacidad del sujeto es objeto de un proceso de interdicto por lo que podría afirmarse que la labor probatoria, en estos casos, sería suficiente (y necesario) con la exhibición de la sentencia que resuelve declarar la incapacidad del sujeto y el nombramiento de un representante legal; por lo que la ausencia de esta resolución implicaría que el sujeto es plenamente capaz y por lo tanto el negocio es válido. Desde nuestro punto de vista, ello no es exacto puesto que la incapacidad puede ser evidente y afectar la celebración de un negocio jurídico sin que haya existido un proceso de interdicto previo.

## 2. Por vicio resultante del error, dolo, violencia o intimidación.

La causa de anulabilidad por vicio de voluntad se acredita dependiendo cuál causa es invocada. Así, si se invoca el error tendrá que acreditarse que éste es esencial (se sustenta en la norma jurídica), es cognoscible (no pudo evitarse en situaciones similares y con la normal diligencia) y es determinante de la voluntad (que conociéndose la realidad no se hubiese celebrado el negocio). Si se invoca el dolo, además de lo anterior debe acreditarse el acto de engaño o la omisión necesaria para evitar que el sujeto incurra en error. En el caso de la violencia y la intimidación nos remitimos a lo antes expuesto (ver punto uno sobre nulidad; ausencia de manifestación de voluntad).

### **3. Por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho del tercero.**

La presente causa de anulación no es clara dada la pésima redacción del supuesto normativo. Tal como es de nuestro conocimiento, la simulación relativa es aquel supuesto en el que se aparenta la celebración de un determinado negocio jurídico (negocio aparente o simulante) cuando en realidad existe otro (negocio real o disimulado). En este caso, consideramos que el negocio simulante no existe y el disimulado, será válido siempre que cumpla con los presupuestos, elementos y requisitos del negocio. Por tal razón, no entendemos por qué el Código Civil considera a la simulación relativa como un supuesto de anulabilidad. Primero, no resulta claro cuál es el negocio anulable dado que (aparentemente) refiere al negocio simulante (dice: “el acto real que lo contiene”; por lo que el continente es el “negocio aparente”) no obstante, hemos señalado, que este negocio no existe. Segundo, si refiere al acto disimulado y este perjudica el derecho de tercero entonces es nulo dada su ilicitud, por lo que tampoco justifica la anulabilidad.

### **4. Cuando la ley lo declare anulable.**

Respecto a la causa señalada, será suficiente invocar la norma dado que no es necesario probar la existencia de un supuesto normativo. El juez tendrá que constatar la existencia de un supuesto de invalidez tras la revisión de su contenido y el mandato normativo.

Finalmente, cabe la siguiente pregunta: ¿Qué diferencia la invalidez con la ineficacia funcional?

Para dar respuesta a esta pregunta elaboraremos un cuadro comparativo y luego presentaremos cada una de las pretensiones de ineficacia en otro cuadro.

<b>INEFICACIA ESTRUCTURAL</b>	<b>INEFICACIA FUNCIONAL</b>
Refiere a los problemas existentes en el contenido del negocio jurídico, sea en sus presupuestos, elementos o requisitos.	Refiere a problemas existentes en el funcionamiento del negocio, es decir, en su operatividad por una causal diversa a la estructura negocial.

**TIPOS DE INEFICACIA FUNCIONAL**

<b>RESCISIÓN</b>	Es aquella que se produce por problemas de funcionamiento al momento de la celebración del negocio jurídico. Tenemos a la lesión, a la compraventa de bien ajeno como propio y la compraventa de un bien por extensión o cabida cuando la diferencia es mayor a la décima parte.
<b>RESOLUCIÓN</b>	Es aquella que se produce por una causal sobreviniente que afecta al funcionamiento del negocio. Puede ser: a) Por incumplimiento; b) Por imposibilidad y c) Por frustración.  Tipos de Resolución: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Resolución por cláusula.</li> <li>• Resolución por incumplimiento.</li> <li>• Resolución de pleno derecho.</li> </ul>
<b>REVOCACIÓN</b>	Cuando se deja sin efecto una designación unilateral o un efecto

	jurídico nacido de actos unilaterales.
<b>RETRACTO</b>	Cuando al existir un derecho de preferencia, se afecta el derecho del preferido al ofrecerse el bien a un tercero. En dicho caso, cabe el retracto para que el acto de disposición del bien no se aplique contra el preferido, sustituyendo éste al tercero adquirente.
<b>REVERSIÓN</b>	Cuando el negocio jurídico es unilateral y gratuito; en cuyo caso se pueden imponer cargos o modos y al no cumplirse éstos entonces el bien debe ser devuelto.
<b>INOPONIBILIDAD</b>	Cuando el negocio jurídico no puede producir efectos contra el acreedor accionante al existir actos de disposición “no autorizados” que perjudican el cobro del crédito (fraude).
<b>CADUCIDAD</b>	Transcurso del tiempo que extingue el derecho surgido; o suceso que determina la ineficacia del contrato.

### TEMA 3: APLICACIÓN EN LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO

#### (i) La validez del contrato de compraventa de bien ajeno:

Conforme lo dispone el artículo 1537 del Código Civil peruano:

“El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470°, 1471° y 1472°”.

De la lectura literal del presente artículo aprecio que es válida la celebración de un contrato que tenga por objeto un bien que es ajeno a las partes<sup>118</sup>. Ello coincide con lo regulado en el artículo 1409 del Código Civil que establece:

“La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre:

(...) 2. Bienes ajenos (...)”

Así, resulta equívoco afirmar la imposibilidad de una compraventa de bien ajeno o su eventual ilicitud si es que se celebra conforme lo dispone nuestra legislación<sup>119</sup>. El problema recae en la vaguedad en la que incurre el citado artículo al carecer de una efectiva descripción de la manera como se ejecuta la “compraventa de bien ajeno”.

De la lectura textual del citado artículo tenemos que es posible la celebración de un contrato (no se indica de manera alguna que sea una “compraventa de bien ajeno”) que tiene por efecto el compromiso (deber) de una de las partes a obtener (deber de hacer lo posible para transferir el bien) que la otra adquiera la propiedad de un bien (propósito de la

<sup>118</sup> De una interpretación sistemática por ubicación del texto legislativo entendemos que dicho contrato refiere a la “compraventa” no obstante no existe un *nomen iuris* al respecto.

<sup>119</sup> En esa línea de pensamiento se adscribe la presente resolución cuando afirma en su considerando 14 que: “(...) si bien nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, per se, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias. Así, no será lo mismo la compra venta de bien ajeno celebrada por un vendedor en nombre ajeno, con la compra venta de bien ajeno celebrado por el vendedor en nombre propio; toda vez que en el primer caso se podrían dar hasta tres escenarios: i) Que el vendedor cuente con poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación (*falsus procurador*); mientras que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos: i) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, ii) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar qué efectos generan este tipo de actos jurídicos”.

compraventa: la transferencia de la propiedad y su adquisición por el comprador) que ambas saben (aspecto subjetivo: conocimiento de la ajenidad) que es ajeno (situación jurídica objetiva: bien ajeno). ¿Cómo se logra la adquisición de propiedad? Continuando con la lectura literal del texto legal el Código Civil nos remite a los artículos 1470°, 1471° y 1472°. Pero ¿qué nos dicen esos artículos?

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

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

Artículo 1472.- Puede pactarse de modo anticipado el monto de la indemnización”.

De lo expuesto se puede concluir que el compromiso del vendedor (transferente) consiste en prometer que el propietario del bien ajeno cumplirá con la entrega del bien a favor del comprador. Desde mi óptica ello es errado. Considero que el compromiso es personal (sujeción) puesto que el vendedor debe realizar todo acto indispensable para obtener el bien y una vez que lo obtiene transferirlo al comprador. De este modo, la compraventa de bien ajeno tiene dos momentos en su ejecución: (a) *obtener la propiedad del bien ajeno convirtiéndolo en propio* y (b) *transferir el bien al comprador*. Por lo que la particularidad de la compraventa de bien ajeno recae en que al momento de la celebración del contrato de compraventa el vendedor no es propietario del bien debiéndolo informar al comprador.

## **(ii) ¿Fin ilícito y el objeto jurídicamente imposible en la compraventa de bien ajeno?**

El artículo 140 del Código Civil peruano establece que para la validez del acto jurídico se requiere de: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y forma exigida por ley bajo sanción de nulidad.

En primer lugar, la capacidad del sujeto refiere a la potestad que tiene este para actuar libremente y con discernimiento produciendo consecuencias jurídicas. En segundo lugar, el objeto<sup>120</sup> es el contenido del negocio jurídico el cual debe reunir las características requeridas por los sujetos para lograr el resultado material esperado (posibilidad fáctica) y el efecto legal perseguido (posibilidad jurídica). En tercer lugar, el fin lícito alude a que el interés (juicio de valor del sujeto respecto de las cualidades de los bienes) y la causa (fin práctico del negocio jurídico) a la que se sujeta deben ser conformes a la ley<sup>121</sup>, al orden público<sup>122</sup> y a las buenas costumbres<sup>123</sup>. Finalmente, la forma solemne refiere al cumplimiento del modo o manera requerida para exteriorizar la voluntad.

En tal sentido ¿cabe asimilar la compraventa de bien ajeno con un supuesto de ilicitud? Desde mi perspectiva no es posible tal afirmación puesto que, como lo hemos visto en un punto precedente, la compraventa de bien ajeno es plenamente válida. El escenario de ilicitud<sup>124</sup> podría darse si es que el vendedor se apropia indebidamente del bien o si es que aplica artificios para engañar<sup>125</sup> a una persona cometiendo un delito contra el patrimonio<sup>126</sup>. No

<sup>120</sup> Asumo una “idea material del objeto” tal como lo afirma ENRICO GABRIELLI en su texto “I contratti in generale” UTET, 2008. Pág.642. También ver: Così, Irti. Disposizione rimessa all’arbitrio altrui, cit, 129; y De Nova, “L’oggetto del contratto: considerazioni di método”.

<sup>121</sup> Conforme lo señala Manuel de la Puente y Lavalle: “Las normas legales (leyes en sentido lato) imperativas son aquellas que se imponen a la voluntad de las partes, de tal manera que deben ser necesariamente acatadas por los particulares, lo cual excluye, desde luego, la posibilidad de pacto en contrario o en sentido distinto. La característica pues, de las leyes imperativas es que no admiten derogación por parte de los particulares, de tal manera, como dice SACCO, entre inderogabilidad e imperatividad de la norma existe una realidad de identidad, y de no de mera derivación lógica” (Ver: DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “El Contrato en General”. Tomo I, Vol. XI Editorial PUCP, 2010, pág.277)

<sup>122</sup> Comparto plenamente la referencia que DE LA PUENTE y LAVALLE hace a DORAL y DEL ARCO cuando afirma que “la noción de orden público se aproxima por razón de la materia a la norma imperativa, cuando el interés es público, de lo que se colige que cuando el interés que se desea proteger no es público sino privado, la norma imperativa no es de orden público” (DE LA PUENTE y LAVALLE; op. cit; pag.282)

<sup>123</sup> Conjunto de valores que un grupo cultural tiene como válidos en un espacio y tiempo determinados. Esta noción es variable puesto que se adecúa a acontecimientos históricos.

<sup>124</sup> Al parecer en el presente caso se postula la existencia de un fin ilícito en tanto se afirma que “(...) las demandadas han vendido un inmueble que saben no les pertenece, dándose la figura denominada como “la causa falsa” o “causa putativa” donde el acto jurídico no se da en realidad”. Es en este extremo donde debemos evaluar si la ilicitud del negocio recae en el propósito práctico perseguido “en abstracto” (en cuyo caso no hay ilicitud porque la compraventa de bien ajeno es plenamente válida en el Perú) o si debe analizarse “en concreto” teniendo en cuenta el propósito de los sujetos intervinientes. Considero que el magistrado sí debe evaluar cada caso y por ende debe efectuar una valoración “en concreto” pero sin que ello implique una descalificación *per se* de la compraventa de bien ajeno. Por mi parte asumo la posición de la inoponibilidad del contrato celebrado más que la ilicitud del mismo.

<sup>125</sup> Es evidente que si un sujeto se dedica al robo de vehículos para luego venderlos estará disponiendo de bienes que no le pertenecen (ajenos) y cometiendo un ilícito penal, pero esa acción no tiene relación con la compraventa de bien ajeno (objeto de estudio) puesto que carece de los requisitos de validez del negocio jurídico.

<sup>126</sup> Conforme los hechos narrados en la Casación objeto de estudio el acto ilícito consiste en: “(...) El acto ilícito radica además en que la codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León es cónyuge del gerente general y accionista de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, que figura como compradora, Mario César Espinoza Navaro, quien además suscribió la minuta y escritura pública, en representación de la empresa; tal como lo acredita con la copia literal de la partida electrónica uno uno cero siete seis nueve siete y las partidas de nacimiento de los hijos de las referidas personas, nacidos en el año mil novecientos noventa y cinco y mil novecientos noventa y nueve; 6. El representante de la empresa compradora, que firma la minuta y escritura pública, como pariente de los codemandados sabían perfectamente que el inmueble no les pertenecía, por lo que resulta evidente la nulidad de acto jurídico pues se

obstante, soy partícipe de cuestionar aquellos actos, donde el enajenante se manifiesta como propietario sin serlo, como uno de “ilegitimidad” que determina una causa de ineficacia funcional por inoponibilidad. Por ello discrepo con lo expuesto por la resolución casatoria N°443-2014- LIMA en el siguiente extremo:

*“(…) 15. Cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno, estamos ante un acto jurídico válido, ya que en este caso el vendedor sólo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador. **En cambio, cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno, ya sea porque en el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), estamos ante un acto jurídico inválido.** 16. Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia (6) sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219 inciso tres del Código Civil); ii) El fin es ilícito (artículo 219 inciso cuatro del Código Civil); o, iii) Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo doscientos dieciocho inciso ocho del Código Civil). Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres*

---

*transfiere el inmueble al yerno, cuñado y esposo de las vendedoras y dueño y gerente general de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada”. Es decir, ha existido un acto de disposición en el que tanto los vendedores como los compradores conocían la ajenidad del bien pero lo consideraron como un bien propio a fin de apropiarse del mismo. No hay duda en ese escenario que los sujetos intervinientes actuaron infringiendo la ley civil y la ley penal (de acreditarse los hechos) pero nuevamente surge la pregunta: ¿ello determina la ilicitud del negocio? Es claro que el negocio es ilícito cuando el propósito de las partes implica la trasgresión de las normas jurídicas imperativas del sistema jurídico por lo que, aparentemente, estamos ante un escenario de “nulidad” pero desde mi perspectiva en el presente caso estamos ante un escenario de “ilegitimidad” (asumir una posición jurídica que no se tiene) por lo que determinaría un supuesto de ineficacia funcional más que uno de invalidez encontrándonos ante una inoponibilidad.*



*porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo ciento noventa y siete inciso cuatro del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aún cuando el artículo mil cuatrocientos nueve del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula”. (el subrayado es propio)*

Reiterando mi posición, el vendedor de bien ajeno debe comunicarle al comprador la especial calidad del bien asumiendo una situación jurídica de desventaja de efectuar todo acto necesario para adquirirlo de su legítimo propietario y tras ello transferirlo al adquirente (comprador). Por ende, de asumir una posición ilegítima considerándose propietario (cuando no lo es) determinaría un supuesto inoponible para con el real propietario.

Del mismo modo, no asumimos la posición que asimila la compraventa de bien ajeno con la imposibilidad física o jurídica. Tal como lo expone CAMPOS GARCÍA<sup>127</sup> la “imposibilidad” podrá ser física o jurídica siendo la “imposibilidad física” aquella que, desde una perspectiva material, no es “abstractamente susceptible de realización” mientras que la “imposibilidad

---

<sup>127</sup> CAMPOS GARCÍA, Héctor. “Invalidez e ineficacia negocial (apuntes introductorias para su estudio en el Código Civil peruano). En: LAZARTE ZABARBURÚ, Marina y otros. “El Negocio Jurídico”. Fundación M.L.Bustamante de la Fuente, Lima. 2014, pág 171.

jurídica” refiere a la “inidoneidad del acto para realizar el efecto jurídico programado”. Del mismo modo, es importante señalar que el citado autor considera que *“existe una cercanía entre la imposibilidad jurídica y la contravención a una norma imperativa, lo que permitiría, de cara a la solución de casos concretos, aplicar el remedio de la nulidad a ambos tipos de casos”*<sup>128</sup>. Por ende, mi crítica al fin ilícito (donde se afecta una norma imperativa) también resulta plenamente aplicable para aquella que afirma la aplicación de la imposibilidad jurídica (o física) a la compraventa de bien ajeno. En tal sentido, no considero que sea posible cuestionar el citado contrato con la causal prevista en el artículo 219 numeral 2 del Código Civil peruano.

**(iii) ¿Se puede discutir el mejor derecho de propiedad en el proceso de nulidad del negocio jurídico?**

El proceso de nulidad del negocio jurídico busca determinar si es que se ha producido alguna causa de las previstas en el artículo 219 del Código Civil. Como consecuencia de la valoración de los hechos y de los fundamentos jurídicos se precisará si es que el negocio está adecuadamente construido y produce los efectos jurídicos esperados por los sujetos intervinientes. Ello puede implicar (de manera indirecta) una revisión de la legitimidad del derecho adquirido y por lo tanto, una posición sobre quién merece la tutela legal en un eventual debate sobre la situación propietaria.

No obstante ello, no considero que el magistrado deba pronunciarse sobre una pretensión de naturaleza real cuando el punto controvertido recae en aspectos de carácter personal. Así, si bien el magistrado puede esbozar alguna opinión (en los fundamentos de su resolución) sobre quién tiene la titularidad real de un bien y merece la protección jurídica de esta, ello no significa que el meollo del proceso sea determinar quién es el propietario de un bien.

---

<sup>128</sup> CAMPOS GARCÍA, Héctor. Op. cit.

**(iv) La aplicación del iura novit curia y el principio de congruencia en un proceso por nulidad del negocio jurídico<sup>129</sup>.**

La potestad que tiene el magistrado de evaluar la pertinencia de lo pretendido y complementar aquello que ha sido propuesto por las partes de manera limitada no implica una posición paternalista que determine una intromisión (e incluso, sustitución) en la construcción y expresión de la voluntad del sujeto. De esta manera “el juez conoce el Derecho” porque es interprete de la ley y, por lo tanto, es el llamado a eliminar las ambigüedades del texto legal construyendo la “norma jurídica”.

Por lo expuesto, aquella parte que formule de manera errada o ambigua su pretensión debe merecer un llamado de atención (a modo aleccionador) para evitar trámites engorrosos y retrasos innecesarios del proceso.

El juez debe ser imparcial y por lo tanto no puede asumir (de modo personal) la posición de los sujetos involucrados en la litis. Así, el magistrado puede declarar inadmisibles las demandas para que se precise el petitorio y sus fundamentos; y en el peor de los escenarios, determinar su improcedencia.

A pesar de lo antedicho, en el caso de la invalidez del negocio jurídico la actuación de los magistrados puede ser de oficio por lo que de detectar (el juez) alguna causa no invocada por las partes y que afecte la plena validez del negocio entonces ésta podrá ser agregada por el magistrado como un punto por resolver.

<sup>129</sup> A propósito de lo resuelto en segunda instancia. Cabe indicar que como lo señala la Casación (objeto de estudio): “(...) La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha veintidós de julio de dos mil trece, obrante a fojas setecientos noventa y cinco, revocó la apelada que declaró fundada en parte la demanda y reformándola declara infundada la demanda; en base a los siguientes fundamentos: 1. Pretender cuestionar el acto jurídico bajo el supuesto de estar incurso en la causal de fin ilícito por el hecho de ser un bien ajeno no resulta viable, puesto que en todo caso se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto, discutir el mejor derecho de propiedad que ostentan las partes sobre el inmueble en cuestión. En esta línea de pensamiento, tampoco resulta procedente disponer la nulidad del acto por estar incurso en la causa de objeto jurídicamente imposible como se ha considerado en la apelada, en tanto ello es una pretensión no debatida a través del presente proceso (...)” (el subrayado es propio).

De allí que la materia de la presente Casación es:

**“III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

*En el caso de autos, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, consiste en determinar si al emitirse la sentencia de vista se ha infringido o no, el principio de iura novit curia; al revocar la apelada declarando infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, por considerar que respecto a la venta de bien ajeno, se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto discutir el mejor derecho de propiedad; y que tampoco resulta procedente disponer la nulidad del acto por estar incurso en la causa de objeto jurídicamente imposible como se ha considerado en la apelada, en tanto ello es una pretensión no debatida a través del presente proceso.*”

De esta manera se pronuncia la Corte Suprema (en la Casación antes citada) señalando:

*“10. En lo que concierne a la premisa citada en el ítem ocho punto uno de la presente, teniendo en cuenta que la pretensión contenida en la demanda versa únicamente sobre nulidad de acto jurídico, dicho razonamiento no vulnera el principio de iura novit curia, pues como se ha precisado en los considerandos precedentes, el principio de congruencia constituye el límite el primer principio mencionado, y por tanto la instancia de mérito no estaba habilitada a emitir pronunciamiento respecto de la ineficacia de acto jurídico que considera guarda relación con la venta de bien ajeno. 11. Respecto de la premisa citada en el ítem ocho punto dos, se tiene que la instancia de mérito sí se encontraba habilitada a emitir pronunciamiento, por cuanto, si bien la actora no ha encuadrado los hechos de su demanda en la causal contenida en el artículo doscientos diecinueve inciso tres del Código Civil, referida al objeto jurídicamente imposible; el A Quo estaba autorizado a aplicar el derecho que considera pertinente al hecho que sustenta la pretensión, pues ello no implica ir más allá de la pretensión de nulidad de acto jurídico que se plantea; de lo cual se colige que la instancia de mérito ha infringido el principio de iura novit curia, al no emitir pronunciamiento respecto de la causal in comento”.*

No hacerlo implicaría un actuar cómplice del juez con la afectación de intereses públicos y esenciales del sistema legal.



## RESUMEN

1. Los presupuestos son los antecedentes de la construcción del Negocio Jurídico. Son: sujetos y objetos.
2. Los Elementos son los componentes de la construcción del Negocio Jurídico. Tenemos: manifestación de voluntad, causa y forma.
3. Los Requisitos son los complementos de la construcción del Negocio Jurídico. Tenemos: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito, forma solemne y voluntad sin vicios.
4. La ineficacia refiere a la no producción de efectos legales por existir una causa estructural o funcional. En las primeras tenemos a la nulidad y anulabilidad y en las segundas a la rescisión, resolución, caducidad, retracto, revocación, reversión e inoponibilidad.
5. El contrato de compraventa de bien ajeno es válido y puede ser rescindible si el comprador ignora la ajenidad.



## AUTOEVALUACIÓN

1. ¿Cuáles son los presupuestos del Negocio Jurídico?
2. ¿Cuáles son los Elementos del Negocio Jurídico?
3. ¿Cuáles son los Requisitos del Negocio Jurídico?
4. ¿Qué es la ineficacia del Negocio Jurídico? ¿Cuáles son los tipos de ineficacia existentes?
5. ¿Es válido el contrato de compraventa de bien ajeno? ¿Puede sufrir alguna anomalía funcional? ¿En qué escenario?



## LECTURAS PROPUESTAS

### **Lectura Obligatoria:**

- BARCHI VELAUCHAGA, Luciano. Algunas Consideraciones Sobre la Compra Venta de Bien Ajeno a partir de la Jurisprudencia.

### **Lectura Complementaria:**

- MOSQUEIRA MEDINA, Edgardo. La Venta de Bien Ajeno en el Código Civil Peruano.

(Disponible en el anexo de lecturas).



## CASO SUGERIDO

- Caso N° 3: Casación 443-2014-LIMA



**Casación N° 443-2014-Lima**

Nulidad de Acto Jurídico. SUMILLA: el acto jurídico de compra venta de un bien ajeno, en el cual el vendedor no se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o a adquirir el bien de éste para luego transferir la propiedad al comprador; es nulo si el comprador conocía tal hecho o estaba en posibilidades de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien (pese a que se identificó como tal).

Lima, trece de enero de dos mil quince.- LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatrocientos cuarenta y tres – dos mil catorce, con su acompañado; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico, la parte demandante, Yna Liz Helen Chauca Solano, interpuso recurso de casación a fojas ochocientos veintiséis, contra la sentencia de vista de fecha veintidós de julio de dos mil trece, expedida por Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda y reformándola declara infundada la demanda interpuesta por su parte.

**II. ANTECEDENTES:****DEMANDA**

Según escrito de fojas cincuentitres, Yna Liz Helen Chauca Solano a través de su representante Donato Amador Chauca Gonzáles plantea como pretensión principal la nulidad del acto jurídico de compra venta contenido en la Escritura Pública de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en el que se pretende vender el inmueble ubicado en la calle los Mochicas manzana seiscientos diez, lote nueve Urbanización San Pablo, distrito de La Victoria; inmueble que constituye una unidad inmobiliaria con los números seiscientos

dieciocho, seiscientos veintidós, seiscientos veinticuatro, seiscientos veintiséis de la calle los Mochicas, según certificación municipal; contra Rosa Valentina León Cerna viuda de Salhuana, Rosaura Evarista Salhuana León, Lidia Guadalupe Salhuana León y Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada. Planeta como pretensiones accesorias indemnización por daños y perjuicios ascendente a treinta y tres mil dólares americanos pagables en forma solidaria y la restitución del inmueble. El demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

1. El acto que se pretende nulificar, es el contenido en la Escritura Pública del once de mayo de mil novecientos noventinueve, en la que consta que por minuta de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventinueve, Rosa León Cerna viuda de Salhuana y sus hijas Rosaura Evarista y Lidia Guadalupe Salhuana León; vendieron el inmueble sub litis a favor de Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, en la que se consigna que las vendedoras adquirieron el inmueble por derecho sucesorio de quien en vida fuera Augurio Salhuana Cafferata, lo cual es errado, por cuando el referido finado y la demandada Rosa León Cerna fueron vencidos por el demandante en un juicio de retracto sobre el mismo inmueble, por tanto, fueron subrogados en sus derechos y obligaciones del mismo.

2. Ocho años antes del acto jurídico en cuestión, ya habían sido subrogados, por cuanto el proceso sobre retracto culminó mediante ejecutoria suprema del doce de abril de mil novecientos noventa y uno

3. Se evidencia el fin ilícito, por cuanto las demandadas han vendido un inmueble que saben no les pertenece, dándose la figura denominada como “la causa falsa” o “causa putativa” donde el acto jurídico no se da en realidad.

4. Que, resulta incuestionable el tracto sucesivo registral de transmisión de la propiedad del inmueble a favor del demandante, cuyo origen está en el proceso de retracto; que si bien declaró fundada la demanda a su favor, sin embargo no se llegó a ejecutar lo resuelto por la Corte Suprema, hasta que el Tribunal Constitucional por resolución de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y ocho se ordenó en definitiva llevar a cabo la referida ejecución de sentencia, así como el otorgamiento de escritura pública, otorgada por el cincuenta y dos - B Juzgado Especializado Civil de Lima, y es en dicho momento en el año mil novecientos noventa y nueve, en que los

emplazados ilícitamente realizan el acto jurídico materia de su pretensión, con la finalidad de ser beneficiados ilícitamente.

5. El acto ilícito radica además en que la codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León es cónyuge del gerente general y accionista de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, que figura como compradora, Mario César Espinoza Navaro, quien además suscribió la minuta y escritura pública, en representación de la empresa; tal como lo acredita con la copia literal de la partida electrónica uno uno cero siete seis nueve siete y las partidas de nacimiento de los hijos de las referidas personas, nacidos en el año mil novecientos noventa y cinco y mil novecientos noventa y nueve.

6. El representante de la empresa compradora, que firma la minuta y escritura pública, como pariente de los codemandados sabían perfectamente que el inmueble no les pertenecía, por lo que resulta evidente la nulidad de acto jurídico pues se transfiere el inmueble al yerno, cuñado y esposo de las vendedoras y dueño y gerente general de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada.

7. Respecto a la indemnización por daños y perjuicios: la transferencia ilícita que pretende nulificar, le ha generado un perjuicio al no poder ejercer el libre uso y usufructo del inmueble, así como su libre valuación y disposición. Que ha dejado de percibir por innumerables acciones legales iniciadas desde el retracto ganado por el demandante, lo que a la fecha de la demanda asciende a treinta y tres mil dólares americanos; que deberá ser pagado de manera solidaria por los demandados. 8. Respecto de la restitución del bien: habiendo ganado el proceso de retracto, le asiste el legítimo derecho a la posesión del mismo, el que se ve perjudicado con la compra venta que pretende nulificar; que el inmueble se encuentra debidamente identificado.

## **CONTESTACION DE LA DEMANDA**

El codemandado Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada mediante escrito de fojas ochenta y cinco, subsanada a fojas ciento sesenta y siete contesta la demanda negándola en todos sus extremos, señala como fundamento principal que:

1. Es falso que la transferencia realizada a su favor tenga un fin ilícito, por cuanto, se trata de un bien que está dentro del comercio, es decir su comercio no está prohibido por alguna Ley.

2. Su representada adquirió el inmueble de las propietarias registrales y por ende el inmueble fue adquirido válida y legalmente,

3. Basta leer el título de adquisición del accionante que es de fecha posterior a la adquisición de su representada, pues adquiere el tres de junio de mil novecientos noventa y nueve mediante Escritura Pública complementada el once de enero del año dos mil, mientras que su representada adquirió el once de mayo de mil novecientos noventa y nueve. Por tanto es primero en el derecho. Por tanto no puede haber ilicitud en el fin del contrato

4. que, no es cónyuge de doña Lidia Guadalupe Salhuana León, y mayor abundamiento el inmueble no fue adquirido para sí sino que actuó en representación de una persona jurídica cuya existencia y patrimonio es autónomo a sus mandatarios y accionistas, tal como lo establece el Artículo setenta y ocho del Código Procesal Civil.

5. Respecto a la pretensión de indemnización, ésta carece de fundamento, por cuanto ni los hechos, ni el monto, ni la relación causal que se alega están probados con medios probatorios idóneos.

6. Con relación a la pretensión de restitución, no tiene posibilidad de éxito por cuanto ha acreditado que el derecho de adquisición de su representada es anterior a la adquisición del derecho del accionante; por lo que no puede ser desalojada de su propio inmueble.

La codemandada Rosa Valentina León Cerna viuda de Salhuana, mediante escrito de fojas noventa y ocho subsanada a fojas cientos sesenta y dos contesta la demanda; señala como fundamento principal que:

1. El demandante omite referir que el proceso sobre retracto no había concluido aun el once de mayo de mil novecientos noventa y nueve; y que incluso el testimonio de escritura pública a favor del accionante fue declarado nulo mediante resolución número dieciséis del veinte de setiembre de mil

novecientos noventinueve; en consecuencia la venta se efectuó estando vigente el derecho de la suscrita,

2. Más aun teniendo en cuenta que el demandante ha obtenido una inscripción fraudulenta del derecho de propiedad del bien sub litis, teniéndose que para evadir se descubra el fraude ha transferido el inmueble repetidas veces. El demandante adquirió el inmueble por Escritura Pública del tres de junio de mil novecientos noventinueve y su complementaria del once de enero del dos mil, luego el mismo demandante el dos de julio de mil novecientos noventa y nueve, transfiere a favor del estudiante Manuel Gonzáles Salinas, quien a su vez lo transfirió a favor de la hija del demandante, de nombre Yna Liz Helen Chauca Solano mediante Escritura Pública del seis de julio del dos mil uno, quien da poder al demandante para iniciar estas acciones judiciales.

3. No es cierto que la venta a favor de su representada sea simulada.

4. Es falso que su hija codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León, sea esposa del señor Mario Espinosa Novaro, por cuanto la única prueba para acreditar una relación conyugal es la partida de matrimonio, que el demandante no se preocupa en ofrecer como medios probatorio.

5. No se puede dejar de apreciar que Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada es una persona jurídica con existencia independiente y autónoma de sus accionistas y/o representantes legales, conforme al artículo setenta y ocho del Código Civil.

6. Asimismo formula reconvención, planteando como pretensión principal: se declare la nulidad de la Escritura Pública de Compra Venta de fecha tres de junio de mil novecientos noventinueve y su aclaración de fecha once de enero del año dos mil, y de su inscripción registral - asiendo C cero cero cero uno de la partida número uno uno cero dos seis siete ocho, celebrada por el Juez del cincuenta y dos Juzgado Civil de Lima a favor de don Amador Donato Chauca Gonzáles y su cónyuge Teresa Nakamatsu Nakamatsu. Como pretensión accesorias: nulidad de la escritura pública y de las inscripción registral asiento C dos de la partida uno uno uno cero dos seis siete ocho del Registro de Propiedad Inmueble, de fecha dos de julio de mil novecientos noventa y nueve, celebrada por Amador Donato Chauca Gonzáles y su cónyuge Teresa Nakamatsu Nakamatsu a favor de Manuel Rolando Gonzáles Salinas, con respecto del inmueble signado como el lote número nueve, de la manzana

seiscientos diez – Urbanización San Pablo – la Victoria. Y como segunda pretensión accesorias: nulidad de la Escritura Pública de compra venta de fecha seis de julio del dos mil uno, y su respectiva inscripción, asiendo C cero cero cero cero cinco de la partida número uno uno uno cero dos seis siete ocho otorgada por Manuel Rolando Gonzáles Salinas a favor de Yna Liz Helen Chauca Solano. Expresa como fundamentos: a. Fue inquilina del pasaje Los Mochicas seiscientos dieciocho – distrito de La Victoria, que formaba parte de un inmueble de mayor extensión que comprendía los numerales seiscientos dieciocho, seiscientos veintidós y seiscientos veinte cuatro, inmueble de propiedad de don Mauricio Trejo y Rebeca Paredes de Trejo. b. En su calidad de inquilinos les asistía el derecho de primera opción de compra, por ello el referido propietario le ofreció el número seiscientos dieciocho a Geracino Zegarra el numeral seiscientos veintidós y al demandado Amador Chauca Gonzáles el número seiscientos veinticuatro c. Como los otros inquilinos, entre ellos el demandado Amador Chauca no llegaron a un acuerdo con el anterior propietario, éste le ofreció todo el inmueble, los tres números, lo que se concretó en la compra venta contenida en la Escritura Pública del trece de junio de mil novecientos ochenta y uno, debidamente inscrita d. Amador Chauca Gonzáles interpuso demanda de retracto por el cincuenta por ciento del bien, el otro pertenecía a la recurrente y a su esposo Augurio Salhuana Caferata; dicho proceso se declara nulo, y nuevamente se interpone demanda aclaratoria rectificatoria a la anterior, es decir por un cincuenta por ciento de la que se pagó. En primera y segunda instancia se declaró improcedente la demanda, mientras que en la Corte Suprema se declara fundada la demanda disponiendo la subrogación de derechos y obligaciones, pero esta vez también en lo que correspondía a la recurrente y esposo, emitiéndose una sentencia extra petita e. En ejecución de sentencia, el juez pretendió interpretar la ejecutoria, y decidió que solo debía retraerse lo que Amador Chauca Gonzáles ocupaba como inquilino, decisión que fue confirmada por la segunda instancia. El codemandado Amador Chauca Gonzáles interpuso recurso de amparo contra la decisión emitida en ejecución de sentencia, en la cual solo se emplazó al Juez, lo que llegó al Tribunal Constitucional quien dispuso que se cumpla con la ejecutoria suprema, con lo que se concretó el abuso del derecho que la Ley no puede amparar, la que permitió adueñarse de todo el inmueble. La subrogación de los derechos y obligaciones de la compra venta del inmueble sub Litis a favor de Amador Chauca Gonzáles, contiene un error por cuanto solo podía retraer la parte que ocupaba conforme al artículo veintidós de la Ley veintiún mil novecientos treinta y ocho, la cual es norma de carácter público y de obligatorio

cumplimiento; por tanto el acto jurídico que escolta a Amador Chauca Gonzáles está sancionado con nulidad conforme al artículo doscientos diecinueve inciso ocho del Código Civil. Las transferencias posteriores a la realizada en favor de Amador Chauca Gonzáles, son nulas por ser simuladas. Es así que Manuel Gonzales Salinas nunca ingresó al bien y el precio nunca fue pagado, siendo Amador Chauca Gonzáles quien se presenta ante la recurrente como propietario del bien cursando cartas notariales.

La co demandada Rosaura Evarista Salhuana León, mediante escrito de fojas ciento treinta y seis contesta la demanda; señala como fundamento principal que:

1. Es falso que haya sido vencida en el proceso de retracto, por cuanto no formó parte del mismo.
2. El razonamiento del actor contiene una contradicción garrafal por cuanto el pretende hacer pensar que el acto jurídico tiene un fin ilícito porque ha sido un acto simulado, lo que es falso. El acto jurídico simulado no puede ser sustento de fin ilícito, por cuanto pues nuestra legislación reconoce el acto simulado como una forma válida del acto jurídico, pues no lo prohíbe, sino que señala quiénes pueden demandar su nulidad, conforme al artículo ciento noventa y tres del Código Procesal Civil y que puede ser objeto de confirmación.
3. Es falso que la compra venta cuya nulidad se peticiona, el accionante tenga un fin ilícito, pues se estaba transfiriendo un inmueble cuyo comercio no está prohibido, más aun, el actor alega que el fin ilícito se evidencia al “...simular vender lo que sabe no le pertenece y jamás le ha pertenecido...”.
4. La compra venta materia de nulidad es anterior al título de adquisición a favor del señor Donato Amador Chauca Gonzáles que se efectuó por Escritura Pública del tres de junio de mil novecientos noventinueve; y sus posteriores adquirentes, situación que ha sido reconocida por la Corte Suprema en el proceso de desalojo que le iniciara el actor.
5. Respecto a la indemnización no tiene sustento, por cuanto la parte demandante ostenta un título obtenido mediante fraude procesal, y además contradice una resolución judicial que señala que su posesión es legítima, en el proceso por desalojo.
6. Respecto de la indemnización la demanda debe ser declarada infundada por cuanto se encuentra en posesión del inmueble en ejercicio de su derecho

de posesión reconocido por la Corte Suprema en el proceso de desalojo seguido por el demandante.

La reconvenida Yna Liz Helen Chauca Solano, mediante escrito de fojas ciento noventa y cinco contesta la reconvenición; señala como fundamento principal que:

1. La reconviniente pretende oponer la preexistencia de un acto jurídico que no tiene eficacia, y que no puede contraponer la autoridad de cosa juzgada.
2. La reconviniente viene ocupando el inmueble sin abonar merced conductiva.
3. Lo resuelto por la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional no son sujeto de revisión por cuanto se estaría afectando la autoridad de cosa juzgada que alcanzan a las partes y a quienes deriven sus derechos y adquieren inmutabilidad.

#### **RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha cuatro de marzo de dos mil trece de fojas seiscientos ochenta y tres, declara fundada en parte la demanda, en consecuencia nulo el acto jurídico de compraventa del inmueble, fundada la pretensión accesoria de restitución del bien, e infundada respecto a la indemnización por daños y perjuicios; e improcedente en todos sus extremos la reconvenición planteada; sustenta su decisión en:

1. Que, por Escritura Pública del trece de junio de mil novecientos ochenta cuyo testimonio obra a fojas veintidós del expediente sobre retracto que obra como acompañado, se acredita que la demandada Rosa Valentina León Cerna con su esposo ahora finado, adquieren el bien ubicado en pasaje Los Mochicas seiscientos dieciocho – urbanización San Pablo – La Victoria; acto jurídico que motivó que Amador Chauca Gonzáles iniciara tal proceso, que culminó con la sentencia ejecutoriada emitida por la Corte Suprema el doce de abril de mil novecientos noventa y uno que declara fundada la demanda y dispone tener al demandante por subrogado en los derechos y obligaciones de los compradores, el mismo que luego de incidencias es ratificada por sentencia del Tribunal Constitucional de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y



ocho, conforme consta de fojas ciento veintiuno a ciento veintitrés y de trescientos noventa a trescientos noventa y dos del citado expediente. Es decir a partir del doce de abril de mil novecientos noventa y uno el inmueble sub litis deja de ser propiedad de Rosa Valentina León Cerna y su finado esposo Augurio Salhuana Cafferata, para pasar a serlo de propiedad de Amador Chauca Gonzáles, quien a su vez lo dispone a favor de Manuel Gonzáles Salinas y éste a su vez a la ahora demandante Yna Liz Helen Chauca Solano.

2. No obstante lo antes precisado, la demandada Rosa Valentina León Cerna y sus hijas codemandadas como sucesoras de Augurio Salhuana Cafferata, venden el inmueble a favor de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, representada por su gerente general Mario César Espinoza Novaro y accionista Carlos Alberto Roca Hernández. Por lo tanto las codemandadas han dispuesto de un bien que era ajeno.

3. Que, al margen que la actora invoca la nulidad del acto jurídico cuestionado por la causal de fin ilícito, es de típica aplicación la causal de objeto jurídicamente imposible, regulada en el artículo doscientos diecinueve inciso tres del Código Civil, por lo que procede la nulidad del acto jurídico de compra venta contenido en la escritura pública de fecha once de mayo de de mil novecientos noventa y nueve.

4. Que, si bien la empresa demandada Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrado representada por su gerente general Mario César Espinosa Novaro alega que adquirió de quien era propietario registral; alegando la buena fe registral, no puede beneficiarse con dicho principio, pues tenía la posibilidad de conocer la inexactitud del registro, por cuanto su referido gerente general es padre de los hijos de la codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León según consta en las partidas de nacimiento de fojas cuarenta y siete y cincuenta y uno, la actora y su padre representante conducen muchísimo tiempo parte del inmueble de litis, ha existido sendos procesos judiciales entre el representante de la actora y los padres de la referida codemandada y madre de sus hijos, y dada la estrecha relación entre éstos es evidente que no podía desconocer de tales hechos; en todo caso ha tenido suficientes posibilidades de saber que el bien que adquiría estaba ocupado por terceros que no son sus vendedoras y que éstas no eran las propietarias

5. Respecto a la indemnización la demandante no ha aportado ningún medio probatorio para acreditar el daño que invoca, la relación causal, ni la

cuantificación; pues los aportados al proceso únicamente acreditan la pretensión principal, por lo que o se ha llegado de determina que proceda el pago de indemnización.

6. Respecto a la restitución del inmueble la demanda es amparable, por cuanto la actora es propietaria del inmueble según copia literal de fojas cuarenta constituido por uno de dos plantas levantadas sobre el lote nueve manzana seiscientos diez urbanización San Pablo, ubicado con frente a la calle Los Mochicas – La Victoria, con certificación municipal (fojas. Cuarenta y seis) de numeración seiscientos dieciocho, seiscientos veintidós, seiscientos veinticuatro y seiscientos veintiséis actual; el mismo que, como lo admiten los demandados, en lo ocupan en parte. Al producirse la invalidez del título que ostentaban, se han constituido en meros posesionarios sin título.

7. En lo que a la reconvención concierne, se tiene que si bien contiene una pretensión afín como es la nulidad de acto jurídico, tal como la vía procedimental, la relación jurídica sustancial que invoca es diferente, pues se trata de compra venta, si bien del mismo inmueble pero en actos diferentes con concurrencia de sujetos diferentes, que no son necesariamente los sujetos de las relación jurídico procesal que Civil de Lima, Amador Chauca Gonzáles, Teresa nakamatsu Nakamatsu y Manuel Gonzáles Salinas. Por tanto no ha conexión que haga viable la reconvención

## **RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA**

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha veintidós de julio de dos mil trece, obrante a fojas setecientos noventa y cinco, revocó la apelada que declaró fundada en parte la demanda y reformándola declara infundada la demanda; en base a los siguientes fundamentos:

1. Pretender cuestionar el acto jurídico bajo el supuesto de estar incurso en la causal de fin ilícito por el hecho de ser un bien ajeno no resulta viable, puesto que en todo caso se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto, discutir el mejor derecho de propiedad que ostentan las partes sobre el inmueble en cuestión. En esta línea de pensamiento, tampoco resulta procedente disponer la nulidad del acto por estar incurso en la causa de objeto jurídicamente imposible como se ha considerado en la apelada, en

tanto ello es una pretensión no debatida a través del presente proceso. De tal forma, advirtiendo que el caso de autos existen diversas personas que reclaman la propiedad sobre el inmueble sub litis, ello debe hacerse valer a través del proceso de conocimiento correspondiente, más no a través de una ineficacia estructural del acto jurídico como la pretendida

2. Que, al no haberse acreditado las causales de nulidad invocadas corresponde desestimar la demanda

3. En lo que corresponde a la reconvención, ésta ha sido desestimada, quedando consentido dicho extremo.

### **RECURSO DE CASACIÓN**

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la demandante Yna Liz Helen Chauca Solano, interpone recurso de casación, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha veintisiete de junio del año dos mil catorce, declaró procedente el recurso de casación por las causales de:

i) Infracción normativa del artículo ciento cuarenta, doscientos diecinueve y mil trescientos sesenta y dos del Código Civil, artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil; en tanto alega que, la Sala Superior se ha limitado a mencionar los requisitos de validez del acto jurídico, sin haberse pronunciado en forma expresa por cada una de ellos, por lo que considera que debe declararse infundada la demanda, sin tener en consideración lo dispuesto en la primera parte del artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Agrega que no se puede transferir la propiedad de un bien cuando falta la intervención del titular del mismo, con lo que queda demostrado la finalidad ilícita, con la que han obrado los demandados, habiéndose transgredido la buena fe prevista en el artículo mil trescientos sesenta y dos del código civil.

### **III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

En el caso de autos, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, consiste en determinar si al emitirse la sentencia de vista se ha infringido o no, el principio de iura novit curia; al revocar la apelada declarando infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, por considerar que respecto a la venta de bien ajeno, se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto discutir el mejor derecho de propiedad; y que tampoco resulta procedente disponer la nulidad del acto por estar incurso en la causa de objeto

jurídicamente imposible como se ha considerado en la apelada, en tanto ello es una pretensión no debatida a través del presente proceso. De descartarse dicha infracción; la siguiente cuestión jurídica materia de control casatorio, yace en determinar si el acto jurídico en cuestión es nulo o no.

#### IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA

1. Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo trescientos ochenta y cuatro del Código Procesal Civil.

2. Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”

1. A decir de De Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento

2. En ese sentido Escobar Forno señala. “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”

3. Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver

el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

4. Respecto a los errores in procedendo, la recurrente denuncia que no se ha tenido en cuenta la primera parte del artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, según el cual “El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente”

5. Que, el precepto contenido en la norma citada en el considerando precedente, es el conocido como el principio “iura novit curia” según el cual el Juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos invocados; pues como órgano técnico que aplica el derecho, no está vinculado por el derecho que invoquen las partes, sino que debe resolver los autos conforme corresponda teniendo como único límite los hechos invocados por las partes, pues es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio. Dicho límite es conocido como el principio de congruencia, regulado en el segundo párrafo del citado artículo séptimo, según el cual el Juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; límite que se presenta como un complemento del principio de iura novit curia pues es coherente y razonable que corresponda a las partes exponer y probar únicamente el petitorio y los hechos que lo sustentan, y al juez efectuar la calificación jurídica de los mismos.

6. Que, en suma, tal como lo ha precisado la casación 554-2004 – Cusco 4 la norma procesal contenida en el artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, cumple dos funciones: 1) Una supletoria, cuando las partes han omitido los fundamentos de derecho o la invocación de la norma jurídica que sustente la demanda y demás actos postulatorios; y 2) Una correctiva, cuando las partes han invocado equivocadamente una norma jurídica como sustentatoria de sus peticiones, en cuyo caso el Juez debe corregir el error aplicando la norma jurídica pertinente.

7. Por su parte, el “principio de congruencia procesal” que, como se ha precisado, se encuentra íntimamente relacionado con el principio de iura novit curia, se encuentra regulado en el segundo párrafo del artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con los artículos

cincuenta inciso seis y ciento doce inciso cuatro del mismo Código Adjetivo; según el cual en toda resolución judicial debe existir: i) Coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones (congruencia externa); y, ii) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el “(...) principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones Judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista Identidad Jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)” 5; de donde los jueces tienen el deber de motivar sus resoluciones, como garantía de un debido proceso; no están obligados a darle la razón a la parte pretendiente, pero sí a indicarle las razones de su sin razón y a respetar todos los puntos de la controversia fijados por las partes, respetando así el principio de congruencia.

8. Que, el razonamiento arribado por la instancia de mérito, yace en dos premisas: 1) La venta del bien ajeno no es causal de fin ilícito puesto que se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto discutir el mejor derecho de propiedad; y 2) No resulta disponer la nulidad del acto por causa de objeto jurídicamente imposible, por cuanto es una pretensión no debatida

9. En el presente caso, la parte demandante alega que el acto jurídico es nulo, por cuanto la parte demandada ha vendido un bien de su propiedad, esto es, se ha realizado la venta de un bien ajeno, y por tanto adolece de la causal nulidad contenida en el artículo doscientos diecinueve inciso cuatro del Código Civil, referida al fin ilícito del acto.

10. En lo que concierne a la premisa citada en el ítem ocho punto uno de la presente, teniendo en cuenta que la pretensión contenida en la demanda versa únicamente sobre nulidad de acto jurídico, dicho razonamiento no vulnera el principio de iura novit curia, pues como se ha precisado en los considerandos precedentes, el principio de congruencia constituye el límite el primer principio mencionado, y por tanto la instancia de mérito no estaba habilitada a emitir pronunciamiento respecto de la ineficacia de acto jurídico que considera guarda relación con la venta de bien ajeno.

11. Respecto de la premisa citada en el ítem ocho punto dos, se tiene que la instancia de mérito sí se encontraba habilitada a emitir pronunciamiento, por

cuanto, si bien la actora no ha encuadrado los hechos de su demanda en la causal contenida en el artículo doscientos diecinueve inciso tres del Código Civil, referida al objeto jurídicamente imposible; el A Quo estaba autorizado a aplicar el derecho que considera pertinente al hecho que sustenta la pretensión, pues ello no implica ir más allá de la pretensión de nulidad de acto jurídico que se plantea; de lo cual se colige que la instancia de mérito ha infringido el principio de iura novit curia, al no emitir pronunciamiento respecto de la causal in comento.

12. Que, lo antes dicho no genera un vicio insubsanable de tal intensidad que propicie la nulidad de la recurrida, por cuanto la Sala de mérito previamente a la omisión anotada, concluyó que los hechos descritos en la demanda referidos a la venta de un bien ajeno constituyen causal de ineficacia del acto jurídico; de modo tal, que la redundancia de hacer un nuevo análisis para concluir en lo mismo respecto a la venta de un bien ajeno, conlleva a la aplicación del artículo ciento setenta dos del Código Procesal Civil, según el cual no hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias del acto procesal.

13. De otra parte, respecto a las infracciones normativas materiales denunciadas, y teniendo en cuenta el objeto de la demanda interpuesta a fojas cincuenta y tres, es que se declare la nulidad del contrato de compraventa de bien inmueble celebrado entre Rosa Valentina León Cerna viuda de Salhuana, Rosaura Evarista Salhuana León, Lidia Guadalupe Salhuana León y Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, por las causal contemplada en el artículo doscientos diecinueve inciso cuatro del Código Civil, bajo el argumento que la vendedora ya no era propietaria del bien inmueble cuando celebró dicho contrato, corresponde previamente realizar un análisis acerca de los efectos que genera un contrato de compraventa de bien ajeno.

14. En ese sentido cabe recordar que, si bien nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, per se, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias. Así, no será lo mismo la compra venta de bien ajeno celebrada por un vendedor en nombre ajeno, con la compra venta de

bien ajeno celebrado por el vendedor en nombre propio; toda vez que en el primer caso se podrían dar hasta tres escenarios: i) Que el vendedor cuente con poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación (falsus procurador); mientras que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos: i) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, ii) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar qué efectos generan este tipo de actos jurídicos.

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

16. Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia <sup>6</sup>; sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219 inciso tres del Código Civil); ii) El fin es ilícito (artículo 219 inciso cuatro del Código Civil); o, iii) Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo doscientos dieciocho inciso ocho del Código Civil). Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo ciento noventa y siete inciso cuatro del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de



veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aún cuando el artículo mil cuatrocientos nueve del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula<sup>7</sup>. Abona a esta posición, los efectos que podrían generar aquellos casos en los que el contrato de compra venta de un bien ajeno se encuentre inscrito en los Registros Públicos, toda vez que en estos casos el comprador del bien ajeno, premunido de la fe pública registral, puede transferir el bien a un tercero de buena fe, a quien el verdadero propietario del bien no podrá hacer valer la figura de la ineficacia, por cuanto este tercero se encontrará protegido por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo, consagrados en los artículos dos mil trece, dos mil catorce y dos mil quince del Código Civil.

17. Estando a lo señalado precedentemente, la cuestión controvertida para ser dilucidada es si la parte demandada conocía que el bien inmueble adquirido mediante escritura pública del once de mayo de mil novecientos noventa y nueve era un bien que no le pertenecía a la vendedora (bien ajeno). Para este efecto, es necesario verificar si la demandada conocía la sentencia que declaró fundada la demanda de retracto a favor de Donato Amador Chauca Gonzáles, quien le antecede en el tracto sucesivo a la demandante.

18. Dicho esto, tenemos que, la sentencia de fecha doce de abril de mil novecientos noventa y uno que declaró fundada la demanda de retracto a favor Donato Amador Chauca Gonzáles, ordenando tenerlo por subrogado en los derechos y obligaciones de los compradores respecto del bien sub litis; fue anotada el veintinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve <sup>8</sup> tal como consta a fojas treinta y tres; mientras que la Escritura Pública materia de nulidad data de once de mayo de mil novecientos noventa y nueve (ver fojas seis) y contiene una minuta de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y nueve.

19. Conforme al artículo doscientos cuarenta y cinco del Código Procesal Civil, un documento privado, adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso (entre otros casos) desde la presentación del documento ante el notario público, para que certifique la fecha o legalice firmas u otros análogos; debiendo entenderse que la expedición de la correspondiente Escritura Pública constituye un caso análogo al citado, pues a través de la intervención notarial es que se puede tener certeza de la fecha del documento, de lo que se colige que el documento que la empresa demandada pretende oponer al accionante, contiene como fecha cierta el once de mayo del dos mil nueve 20. En consecuencia, en atención a los considerandos precedentes y advirtiéndose que en la Escritura Pública de fecha once de mayo del dos mil nueve, la parte vendedora vende como propio un bien ajeno (sin comprometerse a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador) y que dicha circunstancia era conocida por la compradora demandada, en virtud al principio de publicidad registral consagrado en el artículo dos mil doce del Código Civil, el acto jurídico contenido en la referida Escritura Pública deviene en nulo, por contener un objeto jurídicamente imposible; siendo ello así, la infracción normativa material denunciada debe ser declarada fundada; para que por estos propios fundamentos se confirme la apelada.

**DECISIÓN:** Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil: a) Declararon FUNDADO el recurso de casación de fojas ochocientos veintiséis, interpuesto por Yna Liz Helen Chauca Solano; en consecuencia, CASARON la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y cinco, su fecha veintidós de julio de dos mil tres, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y, actuando en sede de instancia, CONFIRMARON la sentencia apelada de fojas seiscientos ochenta y tres, su fecha cuatro de marzo de dos mil trece, que declara FUNDADA la demanda, y en consecuencia NULO el acto jurídico de compra venta y la Escritura Pública que lo contiene. a) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley, en los seguidos por Yna Liz Helen Chauca Solano con Medios y Vidrios Sociedad Anónima Cerrada y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; intervino como ponente el señor Juez Supremo señor Cunya Celi.- SS. WALDE JAUIREGUI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI, CALDERÓN PUERTAS

1 Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

2 De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222.

3 Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241.

4 El Peruano, 30 de setiembre de 2005, p. 14775.

5 Hernando Devis Echandía, Teoría General del Proceso, Tomo II, p. 533.

6 Los presupuestos del acto jurídico son dos: sujeto y objeto. Sus elementos son: la declaración de voluntad, la causa fin y la forma o formalidad. Sus requisitos de validez son: que el sujeto sea un agente capaz, que el objeto sea física y jurídicamente posible, que la declaración de voluntad se encuentre libre de vicios, que la causa fin sea lícita y que, de ser el caso, revista de la forma prescrita por ley bajo sanción de nulidad. Y los requisitos de eficacia son: que el sujeto debe tener capacidad y legitimidad y que el objeto o prestación debe ser determinado o determinable.

7 Si bien el artículo 1539 del Código Civil señala que la venta de bien ajeno es rescindible, este dispositivo está referido a la promesa de venta, además se trata de una acción que sólo puede ser ejercida por el comprador, mas no por el verdadero propietario del bien.

8 Conforme al principio de prioridad preferente, regulado en el Art. IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN, según el cual: “Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación”.



## PREGUNTAS SOBRE EL CASO

### CASACION 443-2014-LIMA

1. ¿Se aplican de modo adecuado las nociones sobre estructura del negocio jurídico en la resolución del presente caso?
2. ¿Existe algún supuesto de ineficacia o invalidez?
3. ¿Está de acuerdo con lo resuelto? (indica sí o no; y justifique su respuesta).