

**LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO. ANÁLISIS Y
CONNOTACIONES REFERENTES A SU ENTORNO.**

**THE CONTRACTS OF SALE OF FOREIGN GOOD. ANALYSIS AND
CONNOTATIONS RELATING TO HIS ENVIRONMENT.**

Pavel J. Flores-Flores

Pavelflores.202@gmail.com

Alumno de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Martín de Porres.

Recibido: 28-02-2016

Aceptado: 15-03-2016

RESUMEN

La elaboración del presente artículo de carácter científico, tiene como objetivo fundamental analizar la teoría doctrinal y legal, con una visión didáctica y programática referente al debate incesante sobre la figura del contrato de compraventa de bien ajeno en nuestra legislación nacional.

Para nuestra labor investigativa hemos recopilado y examinado, la doctrina pertinente, en los diversos libros y manuales sobre contratos de compraventa de bien ajeno, así como, las innumerables publicaciones de artículos de carácter descriptivo y/o científico referentes a esta polémica figura. Cabe señalar, que toda la investigación es congruente con nuestra legislación, contemplada en el Código Civil de 1984, específicamente en el Libro VII – fuentes de las obligaciones, sección segunda de contratos nominados, compraventa en los art. 1537, art. 1538 y art. 1539.

Los resultados obtenidos del estudio y análisis del presente artículo, nos muestran con claridad las diversas perspectivas y tratamientos entorno al contrato de compraventa de bien

ajeno, además de dilucidar los problemas específicos que pueden presentarse en la realidad del tráfico contractual-comercial, y nos permiten brindar un aporte legislativo, entorno a una propuesta modificatoria a los artículos pertinentes, con el fin de lograr un mayor entendimiento teórico y una pacífica aplicación práctica.

Las conclusiones de nuestro trabajo sirven como explicación concreta sobre los datos sobresalientes y el aporte personal fundamentado sobre la base de nuestra investigación.

PALABRAS CLAVE

Bien propio. Bien ajeno. Contratos. Contrato de Compraventa. Estelionato. Estafa. Obligaciones de dar. Obligaciones de hacer. Precio. Promesa de tercero. Rescisión.

ABSTRACT

The production of the formless written present of scientific character, it has as fundamental aim analyze the doctrinal and legal theory, with a didactic and programmatically vision relating to the incessant debate on the figure of the contract of sale of foreign good in our national legislation.

For our investigative labor we have compiled and examined, the pertinent doctrine, in the diverse books and manuals on contracts of sale of foreign good, as well as, the innumerable publications of articles of descriptive and / or scientific character relating to this polemic figure. It is necessary to indicate, that the whole investigation is coherent with our legislation contemplated in the Civil Code of 1984, specifically in the Book the VII - sources of the obligations, section comes second of nominated contracts, dealing in the art. 1537, art.1538 and art.1539.

The results obtained of the study and analysis of the present article, they show us with clarity the diverse perspectives and treatments I half-close for the contract of sale of foreign good, beside explaining the specific problems that they can present in the reality of the contractual - commercial traffic, and they allow us to offer a legislative contribution, I half-close to an offer of modification to the pertinent articles, in order to achieve a major theoretical understanding and a practical pacific application.

The conclusions of our work serve as concrete explanation on the excellent information and the personal contribution based on the base of our investigation.

KEYWORDS

Own good. Foreign good. Contracts. Contract of sale. Stellionate. Swindle. Obligations to give. Obligations to do. Price. Promise of third party. Termination (of contract).¹

SUMARIO

I. Introducción. II. Sobre las Nociones Previas. III. Sobre los Contratos de Compraventa en General. IV. Sobre el Contrato de Compraventa de Bien Ajeno. 4.1. Análisis al art. 1537. 4.2. Análisis al art. 1538. 4.3. Análisis al art. 1539. V. Sobre el Delito de Estelionato. VI. Sobre Nuestra Propuesta Modificatoria. VII. Conclusiones. VIII. Fuentes de Información. 8.1. Fuentes Bibliográficas. 8.2. Fuentes Electrónicas. 8.3. Fuentes Hemerográficas. 8.4. Bibliografía Complementaria.

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, podríamos decir con suma firmeza que estamos en la época del comercio. El comercio ha existido desde épocas remotas, sin embargo, en las últimas décadas, hemos

¹ Resaltamos el término en inglés “termination” porque es considerado en su traducción literal al idioma castellano como “terminación”, del verbo “terminar” cuyos sinónimos devendrían en: concluir, finalizar, acabar, expirar, vencer, abortar. Es conveniente percatarnos de estas nociones específicas provenientes de la diversidad de lenguas, y que en sus respectivas traducciones, no solo literales, sino también en el ámbito legal, pueden resultar diferentes.

Con el término “rescisión” queda clarísimo que nos referimos evidentemente a una figura normativa, que sin entrar en detalles- de los cuales nos encargaremos en su momento oportuno- tiene como objeto concluir con el contrato o negocio jurídico celebrado previamente entre las partes.

Es así que se puede entender que los conceptos de nulidad, anulabilidad, resolución y rescisión, buscan como mencionamos en el párrafo anterior: darle fin al contrato previamente celebrado. Aunque tengan características, dispositivos y traducciones diferentes. Y es aquí donde puede haber confusión de términos ya que la palabra en inglés “termination” engloba todo el conjunto de caracteres y el mismo objeto, mientras que las palabras “nulidad”, “anulabilidad” y “resolución” tienen traducciones diferentes, tales como: “nullity”, “annulment” y “resolution”, respectivamente.

Para llegar a un buen entendimiento hemos decidido, continuar con la palabra en castellano “rescisión” y su traducción al inglés, en la palabra “termination”, y explicarle al lector, avocándonos a su predisposición y nobleza en el ámbito del conocimiento, para que no prevalezca ninguna arista que pueda traer confusiones futuras.

logrado alcanzar niveles de comercialización de bienes y/o servicios nunca antes visualizados. En gran parte al desarrollo de la tecnología, que ha generado nuevas tendencias comerciales y mercantiles, las cuales han sido propicias para una revisión o regulación en el ámbito jurídico y legal, todo ello con el fin de otorgarles mayores facilidades y seguridad a las personas que incurren en ello.

El contrato es el instrumento legal de comercio por excelencia para generar relaciones jurídicas que contienen una obligación de carácter netamente patrimonial; es decir, cualquier tipo de relación que un sinnúmero de personas pueden generar, sobre la base de satisfacer sus necesidades o intereses, siguiendo los lineamientos formales que la ley imponga e interactuando en el intercambio, compraventa, donaciones, entre otros; de bienes y/o servicios. Con lo mencionado anteriormente, pretendemos dar a conocer que el contrato es el instrumento que nos avoca y concretiza en el plano comercial. Messineo, F. (1946: 61) menciona lo siguiente, respecto a lo previamente comentado:

El contrato, cualquiera que sea su figura concreta, ejerce una función y tiene un contenido constante; el de ser el centro de la vida de los negocios, el instrumento práctico que realiza las más variadas finalidades de la vida económica.

Cabe señalar, de las figuras contractuales que se pueden concretizar en la realidad; de aquellas que se encuentran reguladas en nuestro Código Civil; de aquellas que no encontrándose reguladas, pueden las partes en el uso de su plena autonomía de la voluntad, y en congruencia con la libertad de contratar y libertad contractual, “amoldar” o “crear” un figura específica de contrato, que enmarque de la mejor manera sus intereses. En evidente referencia, son los contratos típicos y los contratos atípicos, respectivamente.

Si decíamos que el instrumento legal de comercio por excelencia era el contrato; ahora afirmamos que el contrato típico por excelencia es el contrato de compraventa. El contrato de compraventa se encuentra regulado en el Título I de los Contratos Nominados del Código Civil de 1984, específicamente en el art. 1529 citado expresamente en: “Por compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio.”

Detalle importantísimo para perfeccionar este tipo de contrato y para que surta efectos, el hecho de transferencia de propiedad.

Nada nos haría observar la norma con recelo e inquietud, si es que nuestro Código no regulara la figura de compraventa de bien ajeno, ya que puede presentar algunas interrogantes que devendrían en una problemática no solo en el ámbito textual/teórico/jurídico, sino en su aplicación a la realidad y en la frecuencia con la que se celebran estos contratos. De la revisión de los art. 1537 (promesa de venta de bien ajeno), art. 1538 (obligación del promitente que adquiere propiedad del bien) y el art. 1539 (venta de bien ajeno). Nacen las siguientes preguntas: ¿Es posible que pueda transferir un bien que no es de mi propiedad?, ¿Porque la ley ampara este mecanismo de compraventa si la Constitución protege, ampara y promueve el derecho de propiedad? ¿Porque se sanciona el incumplimiento de la obligación con rescisión y no nulidad? Y por último, ¿esto no configura lo tipificado en el art. 197, inciso 4 del Código Penal, respecto al delito de estelionato?

Nuestra labor de investigación tiene como objeto dilucidar y analizar la normativa nacional y confrontarla con lo que revisado en la doctrina y lo que acontece en la realidad, desarrollando y brindando respuestas justificadas a cada una de las preguntas planteadas y aquellas que en su oportunidad se formulen en el marco teórico, con el incentivo de otorgar una solución concorde y pacífica que genere un mejor entendimiento a esta figura controversial y polémica pero que, sin embargo, es válida y tiene sustento legal en nuestro Código civil.

El desarrollo de nuestro artículo científico se estructura en cuatro capítulos de carácter teórico que pretenden dar a conocer al lector lo referido a las definiciones, posturas, teorías, autores y la norma vigente. Posteriormente, hemos decidido añadir un capítulo de carácter personal, donde concorde con lo analizado previamente, detallamos y proponemos una modificación a la norma. Lo mencionado en las líneas previas se sustenta en:

- a) Sobre las nociones previas: Detallaremos algunos puntos necesarios sobre las definiciones y posturas teóricas que ha adoptado nuestro Código Civil referente al tema del acto jurídico y los contratos en general.

- b) Sobre los contratos de compraventa en general: Desarrollaremos algunas cuestiones que resultan importantes en torno al contrato de compraventa. Su figura, institución jurídica, su aplicación, entre otros.
- c) Sobre el contrato de compraventa de bien ajeno: El punto álgido de nuestro artículo. Revisaremos la doctrina, la codificación, jurisprudencia y otros materiales necesarios para ahondar en nuestro tema. Así mismo, realizaremos el análisis efectivo a cada uno de los artículos concernientes a la compraventa de bien ajeno: art. 1537, art. 1538 y el art. 1539 del Código Civil de 1984. La opinión justificada y crítica se sustenta en este capítulo. Sobre la base de una postura previamente estudiada y congruente, damos a conocer nuestra visión y consideración respecto a lo desarrollado previamente.
- d) Sobre el delito de estelionato.- Desarrollamos la pauta para lograr explicar la relación y diferencia que existe entre la validez del contrato de compraventa de bien ajeno y el delito de estelionato.
- e) Sobre nuestra propuesta modificatoria: Como mecanismo alternativo, proponemos la modificación a la norma vigente, sustentando la propuesta y desarrollándola conforme los patrones de la legislación nacional.

II. SOBRE LAS NOCIONES PREVIAS

Hemos decidido establecer este capítulo a modo de nota introductoria, para habituar al lector de una manera sencilla y clara, para la mejor comprensión de los capítulos posteriores.

Para precisar la definición de contrato, en primer lugar, es necesario recurrir al Libro VII Fuentes de las Obligaciones de nuestro actual Código Civil. El art. 1531 del mismo cuerpo normativo establece: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.” Definición bastante concisa y que tiene mucha relación con la definición del art.140 referida al acto jurídico: “el acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.”

Respecto a ambos, tienen dos diferencias principales, las cuales han sido explicadas por la doctrina en innumerables ocasiones. Tomaremos el contraste de un trabajo anterior, Flores-Flores, P. (2015:6):

(El contrato) definitivamente es un acto jurídico, con dos diferencias o en todo caso, particularidades muy resaltadas: a) la bilateralidad o plurilateralidad y; b) el carácter patrimonial. Resultante de este se generara una relación jurídica contractual, que vinculará a las partes de manera obligatoria, a cumplir con lo determinado en el contrato.

Una vez comprendida sus principales características y diferencias en torno a las definiciones cabe precisar unas disposiciones adicionales.

Hay que tener en cuenta el término “acuerdo”, que literalmente y según la Real Academia Española (RAE) tiene como definición concerniente a lo que pretendemos explicar, y al sentido de la palabra como: “Convenio entre dos o más partes.” Se entiende de inmediato el sentido de aceptación, de concordancia, de armonización entre dos o más o más partes. Todo lo mencionado, para nuestro Código Civil, se resume en una sola palabra: consentimiento. Sin embargo, antes de entrar a explicar acerca del consentimiento entre las partes para lograr la perfección del contrato, queremos resaltar la diferencia en el ámbito jurídico que existe entre un convenio y un contrato.

El autor Messineo, F. (1946:75) nos menciona:

“convenciones en sentido técnico (otro tipo de negocio jurídico bilateral), dicha clasificación, si bien pone de relieve el carácter consensual de los mismos (en alusión al contrato), los distingue del contrato y de todos modos, son inaplicables a ellos las normas sobre el contrato que conciernen al contenido patrimonial.”

Para otorgarle una interpretación mejor, nos es preciso explicar acerca de ello. El autor nos menciona la principal diferencia entre las convenciones o convenios y los contratos, respecto a la naturaleza patrimonial de estos últimos, no cumpliéndose así en los primeros. No nos resulta inconclusa esta premisa, sin embargo buscamos abordar el tema, para dejar en claro

sus diferencias, es así que la licenciada Moreo, T. (2010:80) establece mejor los alcances del convenio en contraposición a un contrato:

En el convenio de colaboración: no se manifiesta una contraposición de intereses. Ninguna de las partes tendrá interés patrimonial. Los intereses de las partes son públicos. El beneficiario siempre será la comunidad. Se busca priorizar necesidades para destinar recursos comunes en orden a un fin público.

Con esta última referencia, a nuestro parecer pueden quedar absueltas las diferencias, que la lingüística no prevé, pero que sin embargo, el estudio del derecho las reconoce. Nos damos cuenta que los innumerables Convenios o Convenciones históricas regulan relaciones jurídicas referentes a la atribución, regulación y modificación de derechos de carácter internacional o comunitario, totalmente diferente a la celebración de un contrato de compraventa de un bien mueble, que regula la transferencia de ese inmueble una determinada persona, para su posterior uso, goce y disfrute.²

Habiendo dejado en claro la premisa general sobre la definición de contrato. Es momento propicio para explicar acerca de la perfección de los contratos.

El art. 1352 del Código Civil nos menciona: “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada

² Ejemplos a citar tenemos muchos, en esta oportunidad mostraremos algunos de los más icónicos convenios y/o convenciones históricas que dieron lugar al desarrollo del derecho internacional, para configurar en el nivel que se vive y se percibe el derecho actualmente.

1. Convención Americana sobre Derechos Humanos.- Suscrita en San José, Costa Rica del 7 al 22 de noviembre de 1969. Estuvo destinada a consolidar el régimen de libertad personal y justicia social, teniendo como punto de partida los derechos esenciales del ser humano. Extraído de: http://www.oas.org/dil/esp/tratados_B32_Convencion_Americana_sobre_Derechos_Humanos.hm
2. Convención de Viena sobre el derecho de los tratados. Suscrita en Viena, Austria el 23 de mayo de 1969. Tuvo como objetivo consolidar y unificar el derecho internacional público, en el ámbito de las disposiciones referidas a la celebración, aplicación y cumplimiento de los tratados internacionales. Extraído de: http://www.oas.org/xxxivga/spanish/reference_docs/Convencion_Viena.pdf
3. Convención sobre los derechos del niño. Aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas en 1989. Consagra y recoge todos los derechos correspondientes a los menores de 18 años, así como las obligaciones de los Estados para su protección y las medidas políticas para lograr su pleno desarrollo. Extraído de: http://www.unicef.org/peru/spanish/convencion_sobre_los_derechos_del_nino_final.pdf

por la ley bajo sanción de nulidad.” Este artículo jamás estaría completo, sino lo interpretáramos conforme con el art. 1373: “El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente.” No es complicado entender y poder concordar estos artículos, de su interpretación, podemos decir que respecto a la perfección el contrato entre presentes con comunicación inmediata el legislador propone la siguiente figura:

OFERTA + ACEPTACION= CONSENTIMIENTO³

El esquema es muy sencillo. Nos muestra la oferta derivada evidentemente de un oferente hacia un destinatario (declaración recepticia)⁴ quién conforme sus intereses dará la lugar a la declaración de la aceptación, por ende con la concordancia de las dos partes, o tomando el término que utiliza la ley, con el consentimiento de las dos partes queda perfeccionado el contrato, y solo nos quedara que se ejecute la obligación. Moreno, F. (2009: 18) nos da su punto de vista:

La perfección en el Derecho moderno, por lo que se refiere a los contratos consensuales, se determina por la simple concurrencia del consentimiento, y éste se produce de ordinario, por el concurso de la oferta y de la aceptación, esto es, por una coincidencia de voluntades.

Sobre el objeto del contrato es preciso señalar tal cual como se describe en el art. 1402: “el objeto del contrato consiste en crear, regular modificar, o extinguir obligaciones.” Importante señalar el art. 1403 que nos menciona: “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.” Aquí es preciso detenernos para aclarar algunos puntos que nos parecen relevantes, simplemente para esclarecer y afinar nuestro desarrollo sistemático.

³ Elaboración gráfica propia.

⁴ En la doctrina, es muy frecuente observar, que la oferta tiene un carácter recepticio, en su defecto, es una declaración recepticia. Se argumenta que está dirigida a alguien en específico (determinado) con el cual una parte quiere celebrar un contrato de cualquier índole.

Desarrollaremos lo relativo al objeto del contrato para que pueda entenderse de la mejor manera.

1. El objeto del contrato es la relación jurídica contractual, que contiene a su vez, una relación jurídica de carácter obligacional, es decir, una obligación.
2. El objeto de la obligación es una prestación; a su vez, el objeto de la prestación, es una ejecución de dar, hacer o no hacer.
3. El art. 1402 menciona que la obligación debe ser lícita y que la prestación debe ser posible, nos resulta un poco redundante e innecesaria esta disposición porque se encuentra como un requisito de validez en el art. 140 que el objeto sea física y jurídicamente posible y que contenga un fin lícito. Además, la norma no puede amparar y proteger un bien material ilícito, por ende no podría contratar sobre ellos, porque de pleno, ese contrato devendría en nulo y; si el objeto no puede ser posible, pues es un límite natural, porque si el bien en materia no puede materializarse no se podrá contratar sobre la base de algo que no puede existir. En este sentido nos afianzamos con lo que dice Ferri, L. (2004: 64) :

Una norma que ordena un comportamiento que no puede ser realizado no es propiamente una norma; de ella, en efecto, no nace un deber, por no ser concebible un deber en relación con un comportamiento que el hombre no puede realizar.

4. El art. 1402 en su segundo párrafo, estipula el término “bien” como objeto de la prestación, sin embargo, creemos que la intención del legislador con la palabra “bien” no era exclusivamente referirse a un bien material o inmaterial objeto de una obligación de dar, sino al conjunto y a la diversidad de prestaciones que se pueden ejecutar sin dar un bien, es decir, prestaciones de hacer o no hacer. A nuestro criterio existe un error literal en la norma, pero que no obstaculiza su entendimiento.

Finalmente, pretendemos abordar el tema de los contratos con prestaciones recíprocas, antes de incursionar en el ámbito del contrato de compraventa, porque nos parece necesario el conocimiento del Título VI de Fuentes de las Obligaciones, respecto al mencionado tema.⁵

⁵ Antes denominado por la codificación italiana como contratos bilaterales, el Código civil italiano de 1942 reemplazó esta denominación por el de “prestaciones recíprocas.” A nuestro parecer fue oportuna la

Nos referimos a contratos con prestaciones recíprocas a aquellos donde coexisten dos prestaciones (una del acreedor y una del deudor) unidas entre sí, que pueden ser de diversa naturaleza, pero que del cumplimiento de una de ellas depende el cumplimiento de la otra. De La Puente y Lavalle, M. (1997: 173) acota de la siguiente manera: “la nota características del contrato con prestaciones recíprocas es, como su nombre lo indica, la reciprocidad entre la prestación a cargo del deudor y la contraprestación a cargo del acreedor (...).”

El Código Civil no define en su articulado lo referente a prestaciones recíprocas, es por ello que vimos oportuna las definiciones propuestas con anterioridad. Cabe señalar que el código en este título, se refiere a las excepciones al incumplimiento de un contrato de esta naturaleza y los tipos de resoluciones, por ende, nos da una idea de que en este contrato no solo se cuenta con la facultad de cumplir sino también, con la facultad de hacer cumplir, es decir con exigibilidad.

Las excepciones son:

1. Incumplimiento.- Si una de las partes no cumple con su prestación y no garantiza su cumplimiento, la otra parte está en pleno de derecho de tampoco cumplir su prestación. El art. 1426 expresa claramente: “(...) estas (prestaciones recíprocas) deben cumplirse simultáneamente.”
2. Caducidad del plazo: después de concluido un contrato con prestaciones recíprocas, la parte que hubiese cumplido su prestación en primer lugar, puede suspenderla, hasta que la otra parte satisfaga o garantice el cumplimiento de su prestación correspondiente.

Los tipos de resoluciones de contrato por incumplimiento de las prestaciones recíprocas son tres, el siguiente cuadro comparativo las organiza para otorgarle mayor didáctica.

modificación, y la adopción de nuestra normativa a la reciprocidad en lugar de la bilateralidad, en el sentido que, el hecho de las prestaciones recíprocas enmarca un campo de obligatoriedad entre prestaciones, que no necesariamente tienen que ser dos, sino que pueden ser más e igual tendrá carácter de cumplimiento mutuo.

RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO ⁶		
JUDICIAL	EXTRAJUDICIAL	CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA
<ul style="list-style-type: none"> - Exige el cumplimiento de la prestación o resolución del contrato. - A partir de la citación con la demanda el demandado ya no puede cumplir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Requerimiento formal por plazo de 15 días.⁷ - Si no se cumple el plazo se resuelve de pleno derecho. 	<ul style="list-style-type: none"> -Puede estipularse la resolución cuando una parte no cumple con algún acuerdo específico.⁸

Ya habiendo abordado todos los temas generales del contrato que consideramos pertinentes para una mejor comprensión de las siguientes líneas, nos toca adentrarnos en el contrato de compraventa.

III. SOBRE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN GENERAL

Como hemos señalado anteriormente, la compraventa es el contrato típico por excelencia en el ámbito del tráfico comercial y jurídico. Y denotamos con firmeza esta afirmación, por el hecho de que es el contrato con más frecuencia y modalidades o variantes que se suscitan en la realidad, ante las diversas necesidades e intereses de la sociedad.

La compraventa se encuentra estipulada en nuestro Código civil en la Sección Segunda (contratos nominados) y añadiendo a lo expresado previamente, es el contrato al que el legislador le ha dedicado mayor número de disposiciones y artículos (desde el art. 1529 hasta el art.1601) en congruencia con lo explicado en el primer párrafo.

⁶ Elaboración gráfica propia.

⁷ A este requerimiento formal, se le conoce como CARTA NOTARIAL, sin embargo, no existe obligatoriedad en esto, se puede mandar un simple requerimiento, hasta por el uso de la vía electrónica.

⁸ EJEMPLO: En un contrato de arrendamiento, se estipula que no se podrá tener animales (domésticos en principio) en el inmueble arrendado, de lo contrario se resolverá el contrato de pleno derecho. Y el arrendatario, trae animales (se entiende después de celebrado) en cuanto el arrendador se dé cuenta puede resolver el contrato y proseguir con un desalojo.

Surge una sencilla pregunta: ¿Qué es la compraventa o el contrato de compraventa? En el Código Civil en el art. 1529 se define como: “por compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.” La definición legislativa no la observamos completa sino hacemos hincapié en la definición que nos brinda Ezaine, A.(1991:105): “ contrato en cuya virtud una de las partes llamada “vendedor” se obliga a transferir a la otra, llamada “comprador”, la propiedad de un bien o la prestación de un servicio comprometiéndose a recibirlo y pagar su precio en dinero.”

Por el momento analizaremos la definición legislativa desmembrándola de sus elementos o componentes con el fin de comprender mejor el esquema.

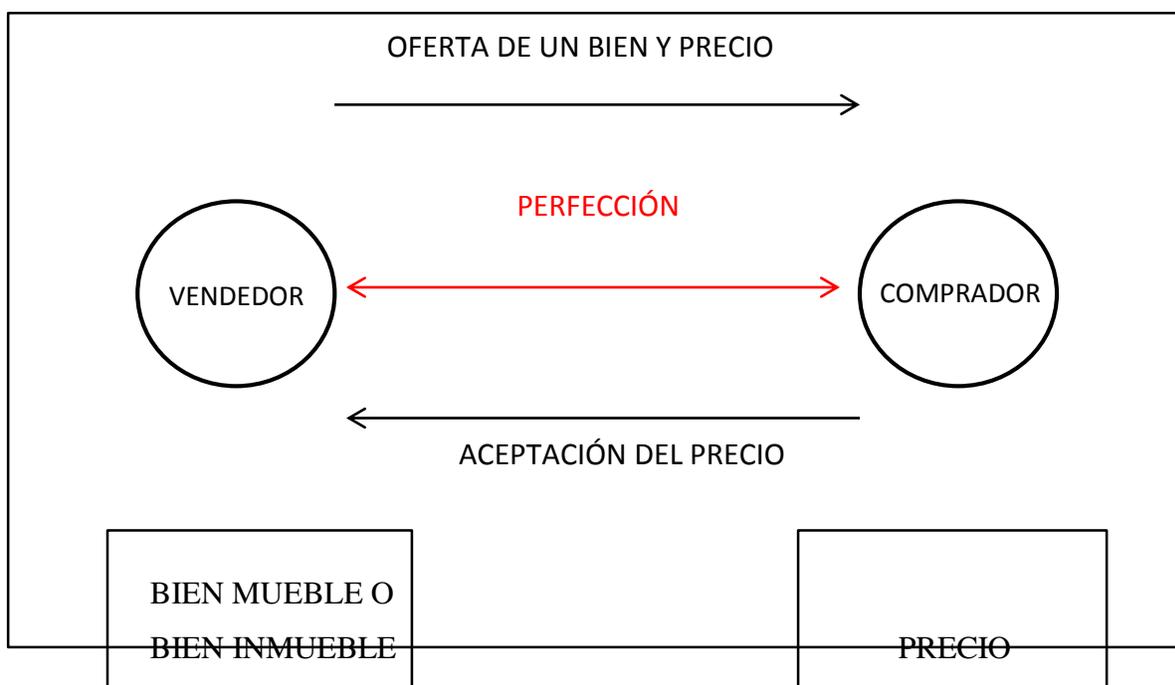
Los sujetos, los obligados, las partes contratantes- o como se les conozca por convención o etapa contractual- son evidentemente la posición de un comprador y la posición de un vendedor.⁹

Las obligación del vendedor es transferir la propiedad tal cual como lo se lee expresamente y no otra noción. En este punto tenemos que concordar este artículo de disposición general con el art. 1549 sobre las obligaciones del vendedor que a la letra menciona: “es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.”

A nuestro parecer no es confuso ni genera contradicciones este artículo respecto al otro mencionado, sin embargo no podemos dejar de resaltar y para evitar posibles confusiones literales o textuales, el hecho de que el legislador haya usado el término “perfeccionar” para referirse a lograr transferir la propiedad al comprador, no engloba el hecho de la perfección del contrato, ya que lo consideramos dos momentos distintos. Lo graficamos con el siguiente esquema.¹⁰

⁹ El contrato de compraventa por antonomasia es un contrato de obligaciones recíprocas, porque se requiere para su perfeccionamiento la intervención de dos partes, se entiende en condiciones iguales, que asumirán derechos y obligaciones recíprocas, es decir una prestación estará sujeta a una contraprestación, para su plena ejecución. El punto central de la aclaración es que usamos el término “posición de” porque por teoría y práctica sabemos que las partes no implican necesariamente dos personas, si no que se pueden constituir una, dos o más de dos personas en la determinada posición de comprador o vendedor. Y cuando hablamos de personas, nos estamos refiriendo tanto a personas naturales como a personas jurídicas, en este último caso, debidamente representadas.

¹⁰ Elaboración gráfica propia.



La observación del gráfico solo nos muestra la perfección del contrato de compraventa, más no nos muestra la perfección de la transferencia- a la cual también elaboraremos un esquema- pero primero tenemos que precisar lo que Castro, L.(2008: 15) nos indica:

Para los legisladores alemanes (régimen germano) en la compraventa existen dos momentos, ya que el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad y ésta se produce desdoblada, tanto si se trata de bienes muebles en el cual debe realizarse mediante la tradición o entrega, como si se trata de bienes inmuebles en el cual se requiere la solemnidad correspondiente.

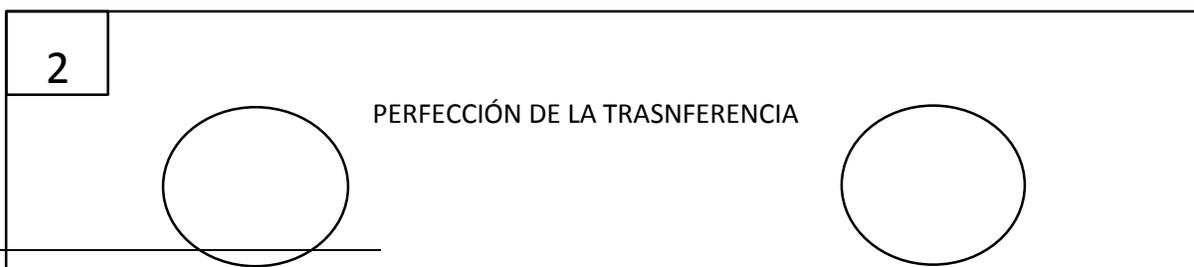
Respecto a ello, tendremos que observar la transferencia de propiedad en los bienes muebles e inmuebles, que se encuentra estipulada en nuestro Código Civil en el Libro V sobre Derechos Reales, en el art. 947 y art. 949.

Art. 949: “La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente.” Lo redactado en este artículo nos menciona que la transferencia de un bien mueble se realiza por la tradición, pero ¿qué es la

tradición? La respuesta la tomaremos de Ezaine, A. (1991:573) que nos dice: “es la entrega material de una cosa mueble, con el fin de transferir su propiedad o cumplir una obligación de dar.” Si tuviéramos que referirnos a una sola palabra sería indiscutiblemente: entrega.¹¹

Veamos el caso específico de los bienes inmuebles. Tenemos que retornar al art. 949 que señala: “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.” Es conveniente precisar la definición de “enajenación”, Ossorio, M. (2004:366) la interpreta de la siguiente manera: “Acción y efecto de pasar o transmitir a otro el dominio de una cosa o algún derecho sobre de ella.” Relativo a esto podemos decir que, en el momento que el vendedor se obliga a transferir la propiedad del determinado inmueble (mediante un contrato), en ese mismo momento el comprador se hace propietario del bien inmueble. En teoría se ha suscitado la perfección de la transferencia, sin embargo, por motivos de seguridad jurídica, nosotros creemos firmemente que la transferencia no se hará del todo efectiva hasta que se suscriba el contrato, y se suscite su elevación a la escritura pública.

Ahora graficaremos las formas de transferencia de bienes muebles e inmuebles, en el mismo orden respectivo.¹²

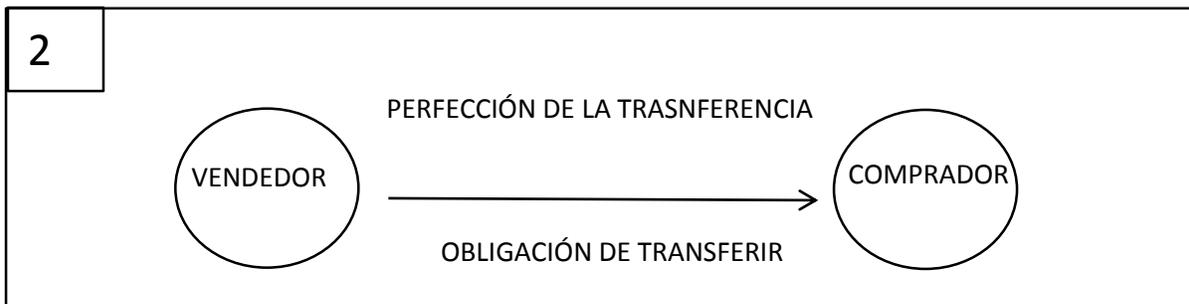
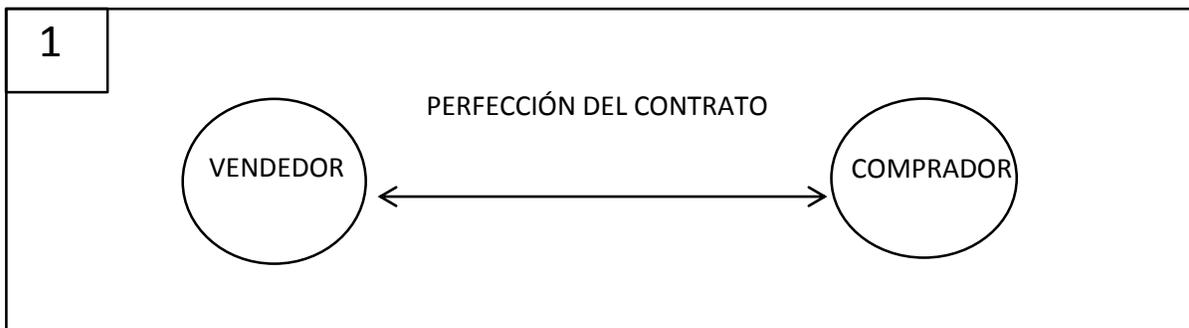


¹¹ Para explicar mediante un ejemplo podríamos imaginar que se encuentran dos partes negociando sobre la venta de un auto modelo 90, han acordado el precio y el bien mueble en perfectas condiciones. Para el Código civil, la transferencia de propiedad se suscitara cuando el vendedor le entregue el auto y las llaves del mismo al comprador, aún si este no hubiera pagado el precio.

¹² Elaboración gráfica propia.



Explicamos. En la división número 1, se observa claramente la perfección del contrato, que no es lo mismo que la perfección de la transferencia que se observa en la división número 2, y que comprende el hecho de entregar (traditio) el bien mueble. Cabe señalar que si bien no son lo mismo, si pueden realizarse de manera simultánea.¹³



Explicamos. En la división número 1, se observa la perfección del contrato, que en este sentido consideramos es lo mismo que la perfección de la transferencia, porque para lograr la perfección del contrato se necesita que la obligación del comprador sea el pago del precio

¹³ Elaboración gráfica propia.

y la obligación del vendedor es efectivamente obligarse a transferir la propiedad del inmueble, cuestión que perfecciona no solo el contrato, sino la transferencia.

Después de haber explicado, se espera de manera clara y precisa los sujetos y las obligaciones derivadas de la compraventa, es momento de hablar del bien en materia y el precio.

Sobre el bien en materia, nos referimos a un objeto mueble o inmueble, material o inmaterial, que sean susceptibles de valor. El Código Civil en art. 885 (bienes inmuebles) y el art.886 (bienes muebles) clasifica a los bienes por su movilidad. Sin embargo en el recorrido sustancial que hicimos por el Libro VI Las Obligaciones, hemos denotado ciertas características particulares de las cuales el bien en materia de compraventa puede ser susceptible: determinabilidad, existencia y certeza.¹⁴

En la parte general de contratos, en el art. 1409 (materia de la obligación) menciona claramente en su segundo párrafo: “2. Bienes ajenos o afectados en garantía o sujetos a litigio

¹⁴ Los bienes según el análisis al Código civil vigente pueden ser:

1. Muebles: Cuando por su naturaleza o por mandato de la ley, es posible que se puedan transportar o desplazar de un lugar a otro.
2. Inmueble: Todos aquellos bienes que no puedan ser transportados o desplazados de un lugar a otro. Esta premisa radica en la naturaleza del bien (por ejemplo, una casa, una mina, etc.), sin embargo, cabe resaltar que por disposición de la ley eran considerados bienes inmuebles, aquellos que no lo eran (como las naves y aeronaves), por cuestiones de búsqueda de una mejor garantía. En este caso hablaríamos de una “ficción” sobre la inmovilidad.
3. Determinado: esta característica tiene relación inherente con la plena identificación del bien. Son aquellos bienes que son plenamente identificados en el momento de la constitución y perfeccionamiento del contrato, y que van a ser materia de la obligacional y contractual.
4. Determinable o indeterminado: Aquellos bienes, que al momento de la perfección del contrato no se encontraban plenamente identificados, sin embargo, al momento de la elección de los bienes, alcanzan la determinación, por ende se le aplicarán las normas correspondientes.
5. Existente: Aquellos bienes que cumplen con las características de posibilidad y licitud. Al momento de la celebración del contrato ya son conocidos y reales.
6. Inexistentes: Aquellos bienes que al momento de la celebración del contrato no existen, sin embargo, el contrato versa en la posibilidad de que en un determinado momento lleguen a existir. Ejemplo, contrato de compraventa de un departamento en construcción.
7. Ciertos: Aquellos bienes cuya posibilidad de cumplirse o de concretarse es irrefutable, al momento de la celebración del contrato.
8. Inciertos: El antónimo de la certeza. Aquellos bienes que al momento de la celebración del contrato no se pueden cumplir, puede que exista o que sea inexistente, pero a su vez, nada asegura a la parte contratante su cumplimiento. Estos bienes están ligados muchas veces a la suerte. Ejemplo, un boleto de lotería, el premio puede existir, que la parte pueda ganar el premio es incierta.
9. Material: Que el bien sea concreto, sea percibido por nuestros sentidos.
10. Inmaterial: Aquellos bienes que no pueden materializarse, simplemente pueden representarse. Ejemplo. Los derechos de autor, la propiedad intelectual, la esencia de la obra es única e inherente a su autor, a pesar de ello, puede materializarse en un libro, pero no es lo mismo.

por cualquier otra causa.” La norma no deja duda, respecto a la posibilidad de poder contratar sobre bienes ajenos y que esta tenga validez legal y pueda producir efectos, sin embargo no responde en ningún artículo ¿Qué es un bien ajeno? ¿Sobre qué base se establece la posibilidad y validez de contratar sobre un bien ajeno? Y ¿hasta qué punto una persona no propietaria lo puede hacer? Estas preguntas merecen tener una respuesta a nuestro parecer, y nosotros abordaremos esas respuestas en el capítulo IV.

Finalmente, nos toca desarrollar el tema del precio. El precio no tiene una definición legislativa, por ende tendremos que recurrir a la doctrina para poder acercarnos a sus aproximaciones. Para Rezzonico, L. (197:153), el precio es: “la contraprestación que efectúa el comprador, por la cosa que el vendedor le entrega en propiedad.” Posiblemente no es una definición que pueda colmar todos los ámbitos que engloba el precio, pero cumple con definirlo como una “contraprestación” y para los términos del ámbito contractual nos resulta muy útil y necesaria. Para complementar la definición de Rezzonico, creemos conveniente citar a Colin, H. y Capitant, A. (1948: 581) quienes nos dan la aproximación dineraria en: “la cantidad de dinero que el comprador se obliga a pagar al vendedor.” Consecuente con el art. 1529 donde se menciona como obligación del comprador el pago del precio en dinero.

Respecto al dinero es una característica y requisito para poder contratar en materia de compraventa, pero no queremos dejar pasar la oportunidad para establecer que según el art. 1351, el precio puede ser en parte en dinero y en parte en otro bien, y menciona que el contrato deberá ser calificado por la intención de las partes, que debe corresponder a una intención monetaria o pecuaria, más que un intercambio de bienes. El legislador resuelve lo explicado en el segundo párrafo: “si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa si es menor.”¹⁵

¹⁵ El contrato de permuta se encuentra en el Título II de la Sección Segunda de Contratos Nominados, específicamente en el art.1602 y definido como: “Por permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes.”

Nos quedaría mencionar que aparte de ser en dinero o ser fijado en su mayoría en dinero, tiene que ser determinado o determinable, verdadero o real y serio.¹⁶

IV. SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO

Después de haber revisado los puntos que convenimos determinantes en los capítulos anteriores hemos llegado al estudio de la compraventa de bien ajeno.

El legislador de los artículos específicos (art.1537, 1538 y 1539) en muchos escritos posteriores a la publicación de la norma en 1984, ha tratado de explicar con mayor claridad las confusiones y posibles errores, que en principio se pueden observar de estas disposiciones.

Con este pequeño alcance, queremos ahondar en este tema del cual incesantemente se ha escrito y debatido, debido a sus innumerables posiciones en las que se puede fundamentar y observar. Por supuesto, nosotros también analizaremos y aportaremos nuestra posición.

Es difícil literalmente poder concebir la figura de la compraventa de bien ajeno. ¿Por qué? Porque como es posible después de haber aprendido la propiedad y sus cualidades inherentes al propietario y su relación con el bien, que pueda una determinada persona vender o disponer de un bien que no está en su esfera patrimonial. De hecho, aunque resulte extraño es muy antigua esta práctica y siempre ha colindado, siguiendo con los lineamientos del caso, con la validez y legalidad del acto.

¹⁶ Son los requisitos que por doctrina se entienden sobre el precio, no se encuentran en la ley, pero añadimos un repaso:

1. Determinabilidad: El precio es determinado cuando ambas partes conocen el mismo, desde la celebración del contrato. Se entiende que es estipulado en el contrato. El precio es determinable cuando ambas partes acuerdan que en el momento de la celebración del contrato no se fijara, pero que sin embargo, por criterios, referencias y ajustes posteriores llegará a determinarse, en muchos de los casos está referido a la funcionalidad y calidad del producto o bien materia de la compraventa.
2. Verdadero o real: La característica de del precio, respecto a que sea verdadero o real, está referida a su existencia. El precio debe existir y debe de pagarse. Se excluye en todos sus frentes a lo que se denomina "precio simulado."
3. Serio: Esta referido a que el precio debe ser congruente con el valor del mercado o el valor del bien, lo puesto, daría lugar a un precio irrisorio o ridículo, por ende estaría desfigurando desde ya, la buena fe contractual.

Las legislaciones actuales también regulan la compraventa de bien ajeno, de distinta manera, y con las implicancias propias.

Nuestro sistema establece de manera en el art. 1409 del Código Civil, que la prestación materia de la obligación puede versar sobre bienes ajenos (inciso 2), de premisa comprendemos que si contrato sobre un bien que no es de mi propiedad es válido, la pregunta sería: ¿qué cualidades tiene un bien ajeno? ¿De qué manera? y ¿cómo perfeccionaría la transferencia?

Hemos visto proveniente resolver esta duda que se puede generar con suma facilidad. La ley no explica o no define lo que verdaderamente es un bien ajeno, por ende tenemos que recurrir a la doctrina para poder tener una noción más que suficiente.

En principio, por bien ajeno, de inmediato pensamos en un bien que no es de nuestra propiedad. La Real Academia Española define sencillamente que es ajeno cuando es: “perteneciente a otra persona.” Definición que no se aleja de la que podemos formular todos nosotros, sin embargo no es completa para adentrarnos en el ámbito jurídico. Castillo, M. (1990: 55) escribe a lo ya mencionado sobre los bienes ajenos: “(...) no perteneciendo al patrimonio de una determinada persona, ya tienen existencia material.”

Langle Y Rubio, E. (1958, 144) añaden lo siguiente respecto a un requisito para este tipo de contratos, y que a su vez nos sirve para darle una característica mas, al concepto de bien ajeno: “(...) que el vendedor carezca del derecho de disposición del bien.”

Con estos aportes citados de los autores correspondientes, finalmente podemos decir que un bien ajeno es todo aquel bien que no se encuentra en el patrimonio personal, por ende, no se tiene plena disposición sobre él, y que pudiendo ser material, inmaterial, cierto o incierto, para efectos contractuales solo corresponderá su carácter material y de certeza.

Ya teniendo una idea clara sobre un bien ajeno, necesitamos resolver las preguntas restantes, para lograr este fin, es preciso determinar el método, De la Puente y Lavalle, M.(1999:69) menciona: “Solo hay compraventa de bien ajeno cuando el vendedor se obliga, como tal, a transferir al comprador la propiedad del bien. (...) y el comprador no debe conocer que el bien es ajeno”

Como observamos en el capítulo anterior, la perfección de la transferencia de un bien mueble, se suscita por la tradición, que en sencilla cuenta es la entrega del bien. A nuestro parecer no implicaría ciertos problemas, porque aquí se puede realizar dos acciones a la misma vez: la transferencia que en el fondo, implica un hacer, pero a su vez es una entrega, que en el fondo, implica un dar. El contrato de compraventa cuya naturaleza genera una obligación de dar, en este caso, no arguye ningún problema.

El problema se suscitaría en los casos de compraventa de bienes ajenos inmuebles, ya que como ha sido previamente explicado, la perfección de la transferencia se realiza con la enajenación del bien, es decir, con el pleno consentimiento. Y ocurre el problema, que el vendedor, por derecho de propiedad de un tercero, no puede enajenar sobre un bien que no es suyo, sería contrario a las normas. Deberíamos asumir, que no puede existir compraventa de bien ajeno inmueble, porque por naturaleza congruentes entre leyes, no tiene sentido.

De una rápida revisión, podemos afirmar que esto tiene una solución, si es que los contratantes establecen un tiempo determinado para que el vendedor pueda ejecutar su obligación o quizá, para darle mayor amplitud, se puede establecer una condición. Tanto con el tiempo y la condición, nos referimos en términos legales a un plazo y/o a una condición suspensiva.

En las normas relativas a fuentes de las obligaciones no encontramos dicha disposición, nos tenemos que remontar a las disposiciones del acto jurídico, en el art. 178 que citado expresamente deviene en: “Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente. (...)” La condición en el Código Civil no tiene una definición legal, a pesar de encontrarse también referida en el Libro II Acto jurídico, pero para darle una definición encontramos la de Soriano, J. (2006: 205): “En la compraventa con condición suspensiva, los efectos del contrato quedan en suspenso hasta que llegue o se cumpla la condición.” (condición de adquirir el bien del propietario.)

Resolvemos este tipo de compraventa de la siguiente manera: El vendedor logra adquirir la determinada propiedad inmueble del tercero propietario, y en el plazo suspensivo acordado entre las partes; para posteriormente, transferir la propiedad al comprador. La pregunta sería:

¿Al adquirir la propiedad el vendedor, se convertiría en propietario, bajo esta condición, ya no sería la compraventa de un bien ajeno, sino una compraventa de bien propio?

Aparentemente la respuesta sería SI, sin embargo cabe aclarar que el vendedor en el contrato primigenio (no en el contrato donde adquiere la propiedad) asumió la obligación de transferir la propiedad de un bien ajeno, pero ¿quién menciona que la otra parte contratante conoce que el bien es ajeno? , no debe conocer esta información, es así como el vendedor logra la perfección de ese contrato, y resulta válido. El bien es ajeno en el momento del contrato, después lo tendrá que adquirir por obligación. No implica por ninguna razón el hecho que el propietario tenga que declarar su consentimiento, porque este no es parte de la relación contractual. Barchi, L. (2011: 13): “El propietario es un tercero respecto de este contrato, por lo que, obviamente, no se requiere que manifieste su voluntad.”

Finalmente solo podemos argumentar lo que el mismo legislador De la Puente y Lavalle, M. (1999:75) de los artículos correspondiente menciona:

Solo hay compraventa de bien ajeno cuando el vendedor se obliga, como tal, a transferir al comprador la propiedad del bien y que el comprador no debe conocer que el bien es ajeno, es válida la compraventa de bien ajeno.

Bajo esta premisa emprenderemos el análisis a cada uno de los artículo correspondientes y pertinentes para esclarecer este tema de modo, que facilitemos su comprensión y su aplicación.

4.1. Análisis del art. 1537

Citamos el artículo correspondiente del Código Civil: “ El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470°, 1471° y 1472° . ”

Debido a que la concordancia propia de este artículo nos deriva a tres anteriores situados en la Parte General de Fuentes de las Obligaciones, vemos necesario citar a los tres artículos en mención, referidos a la promesa de la obligación o del hecho de un tercero:

Art. 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.”

Art. 1471: “En cualquiera de los casos del artículo 1470°, la indemnización a cargo del promitente tiene el carácter de prestación sustitoria de la obligación o del hecho del tercero.”

Art. 1472: “Puede pactarse anticipadamente el monto de la indemnización.”

Como muchos autores ya se han referido, el contrato de compraventa de bien ajeno, por ninguna razón, podría ser este contrato que describe el art. 1537. Veamos el por qué.

La compraventa por excelencia conlleva la ejecución de la obligación que deriva del verbo “transferir la propiedad”, más no ejecutar la obligación que deriva del verbo “obtener que la otra adquiera”, que en un sentido tanto estricto como amplio, no es ni será lo mismo. Acompañamos este análisis y afianzamos esta postura, cuando el mismo cuerpo del artículo en mención nos deriva los parámetros de este tipo de contrato a los artículos 1470,1471 y 1472, citados previamente.

Es necesario para poder detallar y clarificar este punto, dar una explicación de lo que sucede con la promesa o hecho de un tercero y asimilarlo a la compraventa de bien ajeno.

Tenemos dos supuestos: la obligación o el hecho, en ambos casos de un tercero ajeno a la relación contractual, ajeno a las partes. En el primer supuesto, la obligación, lo que la parte promitente tendrá que realizar es que aquel tercero ajeno a las partes contractuales - que denominaremos promitente y promisario- se obligue directamente con el promisario en la materia concerniente que se haya acordado en el primer contrato. La manera en cómo se obliga el tercero con el promisario, puede ser a través de otro contrato o de cualquier otra forma. En el segundo caso, el hecho, el promitente tiene que resolver dos situaciones: que el tercero se obligue ante el promisario, y que producto de ello, cumpla con la obligación pactada. En este contrato, la exigibilidad del promisario es más amplia que en el primero.

Con el solo el hecho de que el tercero se haya obligado, el promitente quedará librado en cuanto concurra esta situación; diferente situación se genera en el supuesto de haber contratado sobre el hecho de un tercero, el promitente quedará librado, no cuando el tercero se obligue ante el promisorio, sino que además deberá observar que el tercero ejecute la correspondiente obligación.

En cuanto al carácter indemnizatorio, efecto típico y del cual no puede desnaturalizarse en este tipo de contratos, podemos decir que si bien en principio, pareciese que actúa con carácter indemnizatorio, es factible concebir que la obligación de indemnizar no resulta de un daño o perjuicio que se le haya causado al promitente por no lograr que el tercero se obligue o realice determinado hecho respecto a este, sino que realmente su naturaleza tiene un carácter garantista(sin excluir el daño o perjuicio que se puede haber causado), resultado de no haber logrado diligenciar adecuadamente el hecho o la obligación del tercero, respecto a esto último, Balarezo, E.(2015:7) menciona lo siguiente:

Un interviniente ajeno a las partes que llevaron a cabo todo el proceso de negociación y que determinaron los alcances del contrato decidirá el destino del contrato, en el caso este sea perjudicial para la parte que tenía expectativas en torno al resultado positivo del mismo, en caso de ser negativo aparecería la indemnización como salida a los perjuicios que se podrían haber ocasionado a la parte no favorecida con la promesa o compromiso previamente pactados, la misma tiene carácter sustitoria(...)¹⁷

Para poder asimilar todo lo anteriormente redactado respecto a la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, con la compraventa de bienes ajenos, que es la particular figura que

¹⁷ Nos resulta importante aclarar el carácter sustitorio que adquiere la indemnización, respecto a la obligación primigenia del contrato. Resulta curioso, que este tipo de contrato encierra una paradoja, respecto a su incumplimiento y la indemnización con el carácter sustitorio que le atribuye el Código. Explicamos.

Si mencionamos que la obligación del promitente devendrá en una obligación de medios, tenemos que verificar si actuó con la diligencia y responsabilidad debida, si se logra comprobar esto, por regla general no tendría responsabilidad alguna respecto al promitente, y si no tendría responsabilidad respecto al promitente, no habría forma de pagar el monto indemnizatorio que postula este tipo de contratos.

Ya que hemos visto que no puede ser una obligación de medios, tendría que ser una obligación de resultados, sin embargo nos encontramos, con el hecho de que si el promitente no logra el resultado pactado (obtener que el tercero transfiera la propiedad), no podremos argüir que la indemnización actúa con carácter sustitorio de los daños y perjuicios causados, porque la norma expresamente señala que la indemnización sustituye la obligación no cumplida.

engloba el art. 1539, proponemos dos ejemplos que reflejan dos supuestos en los que se puede llegar a efectuar el contrato en mención.

Primer ejemplo: A (promitente) promete a B (promisario) transferir la propiedad de C (tercero y propietario). Bajo la premisa que ambas partes conocen que el bien no le pertenece al promitente A, este último tendrá que diligenciar, organizar, ofertar, persuadir o convencer de alguna u otra forma al propietario C, para que C y solo C, pueda transferir la propiedad a B, de cumplirse este acto, resulta perfecto la promesa del hecho u obligación, y el promitente A, habrá cumplido con su obligación.¹⁸

Segundo ejemplo: A (promitente) promete a B (promisario) transferir la propiedad de C (tercero y propietario). Bajo la premisa que ambas partes conocen que el bien no le pertenece al promitente A, este último efectúa las acciones correspondientes para lograr que el propietario C, transfiera el bien al promisario B, sin embargo, por mutuo acuerdo el propietario C transfiere el bien al promitente A. En este caso, el promitente A tendrá como obligación, y sin que valga pacto en contrario, transferir la propiedad al promisario B.

Este último ejemplo se refleja en el siguiente artículo 1538, que procederemos a analizar posteriormente, sin embargo, es pertinente, mencionarlo en este subcapítulo al análisis del art.1537, porque es una figura que resulta de esta premisa, pero que se rige por la del artículo subsiguiente del Código Civil.

Recaemos en este punto para sustentar el argumento planteado en las primeras líneas del presente análisis. El contrato estipulado en el art. 1537, no es la compraventa de bien ajeno, y no lo es, en razón de que no enmarca la naturaleza de que una parte pueda transmitir la propiedad de un bien, porque no es el propietario del mismo; porque el contrato no depende de la voluntad de las partes, sino está supeditado a la decisión de un tercero, quien decidirá la eficacia del mismo. Es preciso señalar, que la obligación en este tipo de contratos, es una obligación de hacer, difiriendo de la obligación de dar derivada de un contrato de compraventa.

¹⁸ Recordemos que la obligación del promitente no es transferir el bien materia de la relación contractual, porque esto es un imposible jurídico, porque no ostenta las cualidades y virtudes que posee el propietario, es así, que solo este último es el facultado para transferir la propiedad del bien.

Nos resulta imposible cerrar este subcapítulo, sin mencionar lo referido al precio. No se puede confundir (con mayor énfasis en este tipo de contratos), el pago referido al precio del bien en materia, con el pago referido al servicio que realiza el promitente para lograr que el tercero transfiera la propiedad.(Primer ejemplo) En nuestra opinión, si resultase el caso de configurarse la trasferencia de la propiedad hacia el promitente (y que este tenga la obligación y de manera automática de transferirle la propiedad al promisario), no extingue ni elimina, por ninguna razón, el pago que el promisario (beneficiario con el bien) debe realizar en favor del promitente por la actividad que ha desarrollado.(Segundo ejemplo).¹⁹

4.2. Análisis del Art. 1538

El artículo citado textualmente deviene en: “ En el caso del artículo 1537°, si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrario.”

Como se observa, el presente artículo es una extensión de su antecesor, más aún cuando se trata del contrato formulado en el art.1537, pero bajo un régimen regulado bajo este precepto.

Es lógico pensar en el supuesto de la obligación o el hecho de un tercero respecto a la compraventa de un bien ajeno, y retomando lo señalado con anterioridad, que si el promitente adquiere la propiedad del bien quede automáticamente obligado a transferir dicha propiedad al promisario más aún, cuando ese es el único fin del contrato celebrado con anterioridad.

Lo que resalta el artículo es una obligación legal, vista desde una primera perspectiva; y una conversión legal o novación, vista desde una segunda perspectiva. Resulta evidente la figura de una obligación legal, en el sentido de que la misma norma impone al promitente o deudor la trasferencia del bien hacia el promisario o acreedor del mismo. Cabe resaltar que no hay pacto en contrario, es decir, nada puede estipularse que varía esta obligación de trasferencia, ni una clausula en el contrato primigenio y mucho menos un nuevo contrato, porque la

¹⁹ Resulta más paradigmático el segundo ejemplo, porque el pago tendría que hacerse hacia una misma persona, que es sin duda alguna, el promitente. Pago que deberá efectuar el promisario respecto al servicio, es decir, las acciones llevadas a cabo para lograr la trasferencia del bien, adicionalmente deberá efectuar otro pago, por el precio del bien.

obligación no resultará de este último (si lo hubiere) sino del primero. Así que, por ninguna razón el nuevo propietario podrá permanecer con el bien.

Respecto a si es una conversión legal o una novación lo previsto en este artículo, nos apoyaremos en posturas de autores nacionales para comprender mejor este punto.

De la Puente y Lavalle, M. (1991:441-442) acerca de la conversión legal presupuesta en art. 1538 nos menciona

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

Y en una posterior publicación, De la Puente y Lavalle, M. (1999:81) añade: “(...) esta conversión legal se produce automáticamente, es decir no se requiere un nuevo acuerdo de voluntades de las partes, sino que, con prescindencia de ellas, la mudanza queda hecha.”

Lo que el reconocido autor, argumenta es bastante claro y entendible, sin embargo el término “conversión” es lo que puede generar dudas o equivocaciones. Lo referido se sustenta en que lo que se “convierte” es la obligación, el deudor ha pasado de “obtener que otro adquiera” a “transferir el bien”, es decir ha nacido una obligación distinta de la que dio origen al contrato, pero, teniendo en claro que la conversión se realiza en virtud del mismo contrato y no de otro posterior.

Adicionalmente podemos argumentar, si aún con la denominada conversión legal, el contrato de promesa del hecho u obligación de un tercero, tiene relevancia, en tanto puede nacer otro contrato, que posiblemente será una compraventa (recordemos que la transferencia de propiedad puede utilizar otras variantes de contratos como la donación), en este último caso, de un bien propio y no de un bien ajeno.

Para resolver esta duda que se puede generar, solo hay que retomar las etapas previas, y partir desde la perfección del contrato.

Como bien sabemos las etapas de contratación se componen en tres: negociación, celebración y ejecución del contrato. Estas etapas se encuentran estipuladas en el art. 1362 de nuestro cuerpo normativo civil, citado textualmente en: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”

Sin pretender entrar en mayores detalles, podemos definir a las etapas de contratación conforme lo siguiente:

1. Negociación.- Etapa en la cual ambas partes conocen, dialogan, debaten, determinan y pretenden llegar a un acuerdo respecto a los derechos y obligaciones que engloban las pretensiones de cada una de ellas. Aún no se ha perfeccionado el contrato.
2. Celebración.- Etapa en la cual ambas partes tienen los puntos a contratar esclarecidos y determinados, por ende, se define el acuerdo de voluntades y se perfecciona el contrato. De aquí en adelante el contrato se ejecutará de acuerdo a lo convenio.
3. Ejecución.- Etapa que conlleva a realizar los actos determinados en el contrato para cumplir a toda cabalidad con la obligación contenida en este.

Respecto al principio de buena establecido por antonomasia en la contratación, sin excluir, que como principio es aplicable en todo ámbito de la legislación, y debe prevalecer en la celebración de los diversos actos jurídicos, es decir, trasciende de la aplicación meramente a los contratos privados y se extiende hacia todos actos o negocios que se efectúen en la vida jurídica y social, solo basta tomar el art. 168. del Título IV del Libro II sobre el Acto Jurídico para tomar en consideración lo mencionado anteriormente, el artículo establece: “El acto jurídico debe ser interpretado con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.” Es de acuerdo a esta interpretación y concorde con los artículos siguientes que se encuentran establecidos en el resto de libros que componen el Código civil (derecho de familia, derecho de sucesiones, derecho reales, las obligaciones, fuentes de las obligaciones y registros públicos)²⁰ que se sustenta la actuación de los particulares.

²⁰ Es preciso señalar respecto al contenido de la buena fe, en el ámbito del derecho registral, hay que tomar en cuenta que el principio de buena fe registral, se encuentra inmerso dentro del principio particular de fe pública registral, por ende, tenemos que afirmar que no estamos hablando de sinonimia gramatical, tampoco teórica ni práctica.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, en el título preliminar Art. VIII. sobre el principio de fe pública registral estipula:

Retomando la explicación que nos compromete a aclarar que la conversión legal si bien puede conllevar dos contratos, no implica que la naturaleza del contrato (promesa de la obligación o hecho de un tercero) sea tomada como una compraventa, y más aún de un bien propio, y no de un bien ajeno, que es el bien materia del contrato primigenio.

Relacionamos nuestra explicación con un ejemplo: El promitente A se obligó a obtener que el propietario C, transfiera la propiedad de un determinado a bien al promisorio B. Debido a las diligencias tomadas cumplir con la obligación, el propietario C transfirió la propiedad del bien al promitente A; este último, y por imperio de la ley- del contrato que lo vinculaba con el promisorio B- tiene la obligación de transferir la propiedad del bien al promisorio B, y cumplir finalmente con lo estipulado en el contrato.

El ejemplo que ofrecemos, es el típico caso que nos describe el art.1538, sin embargo puede resultar la pregunta: ¿Si el promitente es propietario del bien y está obligado a transferir la propiedad del mismo al promisorio B, no estaríamos en un caso típico de compraventa? La respuesta es: NO. La respuesta nos lleva a justificar que hay que tomar en cuenta dos momentos distintos de la relación contractual, en primer lugar, cuando ambas partes acordaron la compraventa del determinado bien y ambas sabían que no era de propiedad del deudor sino de un tercero ajeno a las partes (etapa de negociación y celebración); y en segundo lugar, cuando el deudor adquiere el bien, y queda obligado en virtud del primer contrato a transferir la propiedad a su acreedor (etapa de ejecución).

Lo que afirmamos en el párrafo anterior, es que no se puede hablar de una compraventa porque el primer contrato es el que dio lugar a la obligación, y ha de ejecutarse conforme este, y no conforme con un posterior contrato que si bien puede celebrarse, no es necesario, porque el deudor (en principio promisorio) está obligado a transferir, o como se desprende

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Se entiende derivado de la norma, que el concepto de buena fe registral, es el desconocimiento o ignorancia de la causal de incompatibilidad de un título respecto al registro, de ello, se afirma que la buena fe se presume mientras no pueda probarse que aquella persona que va inscribir el título, conocía la inexactitud del mismo. Finalmente es preciso señalar el concepto de buena fe objetiva, que consideran que las partes contratan (sobre un determinado bien) basándose en la información objetiva que el registro les ofrece.

de la cita del autor citado: la conversión legal se produce automáticamente. De esta manera se despeja por completo la duda que puede haberse generado.

Finalmente, no podemos dejar de señalar lo que Osterling, F. y Castillo, M. (2005: 16,19) nos mencionan respecto a la novación legal²¹ que argumentan en este citado artículo:

Consideramos que el numeral 1538 constituye un supuesto de novación legal objetiva por cambio de título. Por ese precepto se novan legalmente las obligaciones de las partes, sustituyendo el contrato mismo, ya que antes se trataba de una promesa de la obligación o del hecho de un tercero y ahora de un contrato de compraventa.

Y en referencia a la denominada conversión legal nos aclaran:

Exigencia fundamental de la conversión es que el acto celebrado por las partes sea nulo. Pero ese supuesto no encuadra dentro del ámbito del artículo 1537, ya que esta norma presupone un acto plenamente válido, celebrado con el conocimiento de ambas partes acerca del carácter ajeno del bien.

Conviene a los autores que la conversión legal a la cual hace referencia De la Puente y Lavalle, si bien es entendida y produce los efectos que pretende dar a conocer, es un término que no es adecuado, ya que de primer plano, se presta para generar confusiones, meramente en el sentido jurídico, y tiene la salvaguarda de entenderse en el sentido gramatical. Es por esta razón, que del estudio realizado, nos muestran que el término correcto para referirse a la

²¹ Dentro de los diversos modos de extinguir las obligaciones que se encuentran establecidos en el Código civil, tenemos la figura de la novación, el art. 1277 del mismo cuerpo normativo la define:

“Por la novación se sustituye una obligación por otra. Para que exista la novación es preciso que la voluntad de novar se manifieste indubitablemente en la nueva obligación, o que la existencia de la anterior sea incompatible con la nueva.”

Es necesario también citar el art. 1278 que establece la novación objetiva: “Hay novación objetiva cuando el acreedor y el deudor sustituyen la obligación primitiva por otra, con la prestación distinta o título diferente.” De las definiciones se desprende que la novación es totalmente compatible con el art.1538, ya que se ha reemplazado la obligación derivada del primer contrato de “obtener que otro adquiera” por la de “transferir la propiedad”, ambas claro está, se encuentran en la esfera de ejecución del deudor. Retomando lo que mencionan Osterling, P y Castillo, M. ambas obligaciones se sustituyen en virtud del contrato mismo, es decir, nos encontramos ante un título diferente, de ahí que se afirme que el presente artículo es un supuesto de novación objetiva por cambio de título.

Cabe mencionar que por “novación legal” se entiende factible, en los supuestos, donde es la misma norma o ley la que impone la novación o los efectos novatorios, sin duda alguna, este es el supuesto del art. 1538.

situación que plantea el artículo 1538 es la novación legal por cambio de título, posición la cual nosotros compartimos.

4.3. Análisis del art. 1539

El artículo que será materia de nuestro análisis establece: “La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda”.

Hemos llegado al artículo que engloba la figura de la compraventa de bien ajeno, y no la promesa de la obligación o hecho de un tercero. El artículo 1539 se trata de la “verdadera” compraventa de bien ajeno. Si bien el legislador no vio oportuno describir o definir este tipo de contrato- quizá por ello ha generado tanta controversia y dificultad- nos permite delimitar la figura, y nos aporta los dos supuestos de rescisión del contrato.

Bajo la premisa que teníamos acerca de cómo se desarrolla este tipo de contrato, asumimos que el acreedor tiene que desconocer la ajenidad del bien y que el comprador tiene dos acciones; si conoce la ajenidad del bien, no dar esa información y; efectivamente procurar adquirir el bien, en el transcurso del plazo o la condición suspensiva, porque será él y solo él quien deba transferir la propiedad del bien. Esta es en buenas cuentas la compraventa de bien ajeno.

Las diferencias con el contrato establecido en los artículos 1537 y 1538, son relevantes:

1.- En el presente caso la parte acreedora, o el comprador, debe desconocer que el bien no es de propiedad del vendedor, caso contrario, de los artículos antecesores donde ambas partes conocían la peculiar característica de ajenidad del bien materia del contrato.

2.- Será necesario establecer o estipular en el contrato, un plazo o una condición suspensiva, la cual será importantísima, porque el vendedor logrará adquirir la propiedad del bien, que en principio, no le pertenece. Afirmamos que este plazo o condición suspensiva debe ser un elemento esencial en el contrato, la cláusula que lo contenga es necesaria y obligatoria, porque de lo contrario no el vendedor no podrá procurarse la propiedad del bien que tendrá que transferir al acreedor, para poder cumplir con la ejecución del contrato.

Nos parece interesante citar a Montoya, F. (2011:57) respecto a lo mencionado por Escobar, F. (1994:147-164) quien tiene la siguiente postura:

(...) si ambas partes conocen la ajenidad del bien es posible con ello configurar una compraventa sobre este bien, porque lo importante es el conjunto de atribuciones patrimoniales que cada una de las partes asuman, y no el elemento subjetivo de que si el comprador conoce o no, esta calidad.

Particularmente, no compartimos esta opinión, en principio, porque si ambas partes conocen la ajenidad del bien, ya podría configurarse el contrato estipulado en el art. 1537 y 1538, y no el contrato de compraventa de bien ajeno del art. 1539. Si configuraríamos el supuesto de que ambas partes celebrasen un contrato de compraventa donde supiesen que el bien en materia es de ajenidad del vendedor, sería técnicamente imposible que se pueda cumplir con la obligación de transferir la propiedad porque ambas son conscientes de que no puede hacerlo. El vendedor tendría que gestionar o diligenciar mediante las acciones debidas, y adquirir la propiedad, para posteriormente transferir la propiedad al acreedor o comprador, configurándose un supuesto muy similar al art. 1537 y 1538.

En sentido estricto, y librados de la idea preliminar que configuro este capítulo, si el comprador conoce o no que el bien es ajeno, cabe mencionar la validez y eficacia de los mismos.

En un primer caso, celebrado el contrato de compraventa, si el comprador no conoce que el bien es ajeno, tendremos sin discusión un contrato válido, y resultará eficaz en la medida que el comprador espera de la ejecución de la obligación por el comprador, la transferencia de la propiedad, cabe resaltar que tendrá que realizarla este último personalmente y nadie más.

En un segundo caso, celebrado el contrato de compraventa, si el comprador conoce que el bien es ajeno, tendremos un contrato válido, en virtud que nada impide celebrar un contrato sobre bienes que no se encuentran en la esfera patrimonial de las partes, y mucho menos, si el vendedor es un agente capaz dentro del contrato. La pregunta cúspide aquí es: ¿Es este contrato eficaz? Entendido el contrato como válido, no podemos argumentar que fuese eficaz, porque al no encontrarse el bien en la esfera patrimonial del vendedor, no podrá cumplir con la obligación contenida en el contrato de compraventa, transferir la propiedad. La carencia

de la legitimidad para disponer que debe ser cualidad del comprador, en este supuesto no limita y si no se pudo transferir la propiedad, el contrato no ha surtido los efectos que esperaban las partes.

Es turno de avocar nuestro análisis a la rescisión del contrato. El mismo artículo nos da los dos supuestos donde se puede interponer la rescisión del contrato de compraventa de bien ajeno:

1. Cuando el comprador no conoce la ajenidad del bien. Y;
2. Cuando el vendedor adquiere el bien (materia del contrato) después de la citación con la demanda.

Antes de desarrollar el tema de la rescisión, nos es preciso aclarar lo siguiente.

Nuestro cuerpo normativo y la doctrina establecen en materia de ineficacia de actos jurídicos una serie de categorías jurídicas, las cuales en su aplicación, conllevan efectos y destinos diversos según cual sea la aplicación correspondiente para cada acto o negocio jurídico, sin olvidar que existen determinadas categorías que responde a la naturaleza particular de los mismos.

El Código Civil en el Libro II sobre el Acto Jurídico en el art. 219, establece las causales de nulidad, que no son sino la falta de alguno de los requisitos esenciales del acto, establecidos en el art.140, añadiéndole cuando la ley declare nulo el acto, contravenga el orden público y las buenas costumbres o, adolezca de simulación absoluta. Si el acto es nulo nunca existió, si nunca existió, no podrá ni deberá surgir efectos entre las partes.

En el mismo libro, esta vez en el art. 221, se establecen las causales de anulabilidad: incapacidad relativa, simulación, vicio resultante del error, dolo, violencia o intimidación y finalmente cuando la ley lo declara anulable. Si el acto es anulable, no implica que sea inválido o que no exista, mucho menos que no pueda producir efectos jurídicos, a diferencia del acto nulo.

Otra figura que mencionaremos es la revocación, si bien aparece estipulada a lo largo del articulado que compone el nuestro Código, en el Libro II sobre el Acto Jurídico tiene relevancia respecto a la figura de la representación desarrollada en el Título III(del artículo

145 hasta el artículo 167). En materia de contratos (fuentes de las obligaciones) encontramos la mencionada figura en su ubicación en la parte general- los contratos en favor de tercero- y en la parte de contratos nominados- el contrato de donación y mandato. Como la ley no define el significado de revocación, hemos recurrido a Ossorio, M. (2004:857) quien nos menciona: “Constituye una de las formas de extinción de los contratos mediante su anulación por quien se había obligado en forma unilateral. Es especialmente aplicable a los contratos de donación y de mandato.” Se desprende la independencia de ambas voluntades para dar fin al acto jurídico.

Antes de incurrir en el ámbito de la rescisión, hemos de revisar una última figura: la resolución. Para ello tenemos que recurrir al art. 1371 donde se menciona: “La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.” No hablamos en este caso de validez ni de existencia, porque estas dos virtudes del acto o negocio jurídico están presentes, inclusive, es eficaz; el problema se suscita cuando a causa de un determinado hecho establecido por la ley o por ambas partes en la celebración del contrato, que ha sido previsto con anterioridad, sucede. La parte que se ha visto afectada por este suceder, que ha afectado que la prestación no se ejecute o sea ejecutada de manera defectuosa, puede interponer la acción de resolución, la otra parte no tendrá derecho a la mencionada acción, y no podrá valerse en su incumplimiento.

Finalmente, hemos llegado a la rescisión contractual del art. 1539, teniendo las nociones preliminares del resto de instituciones que finalizan la relación contractual, nos avocamos a esta figura.

La rescisión contractual se encuentra establecida en el artículo 1370 de nuestro actual Código Civil, citada textualmente en: “La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.” Torres, A. (2007: 1) citando a Franceschetti, P. (2006:410) define esta figura jurídica como:

(...) el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones inicuas.

Corresponde abordar este tema desde dos perspectivas, una derivada de la otra; primero, si es correcto que la norma señale la rescisión en este tipo de contratos, y; segundo, si es correcto, el porqué de la conformidad. Explicamos.

Cabe preguntarse: ¿Por qué el legislador de 1984 optó por esta categoría jurídica y no por otras? La respuesta la hallaremos en el descarte.

Al contrato de compraventa de bien ajeno, no se le puede aplicar la nulidad. Al existir y ser válido, no procedería esta figura. La compraventa de bien ajeno establece claramente la validez del contrato, pese a la ajenidad del bien (se respalda en el art. 1409 sobre la materia de la obligación en el inciso dos sobre la validez de la contratación de bienes ajenos o afectados en garantías) y la falta de capacidad para disponer del bien por parte del deudor.

Somos del argumento que tampoco se le puede aplicar la revocación, por el simple hecho de que si bien la revocación comparte la virtud de unilateralidad junto con la rescisión, esta únicamente se aplica en las causales que estipula la ley, y su ámbito radica principalmente en los actos jurídicos y por su extensión, en los contratos de carácter unilateral. Aquí convenimos con la idea que explica nuestro argumento del autor Ghersi, C.A (1998: 116):

Como dijimos la revocación depende siempre de una causa legal, se vincula con negocios gratuitos y aun de naturaleza no contractual y puede en algún caso tener efecto retroactivo (art. 1855 y 1856). En cambio la rescisión unilateral o denuncia, que se presenta como la facultad acordada a cualquiera de las partes de retirarse unilateralmente de la convención en virtud de una cláusula del contrato o de una disposición legal (en nuestro caso particular la rescisión actúa en virtud de una disposición legal contenida en el art. 1539), se aplica tanto en negocios unilaterales o bilaterales y en ningún caso puede tener efectos retroactivos. (El subrayado es nuestro).

Descartadas estas opciones, hablar sobre anulabilidad, resolución y rescisión, ha generado un debate más amplio, detallaremos con la finalidad de encontrar un punto pacífico.

Sobre la anulabilidad del contrato de compraventa de bien ajeno Castillo, M. (1990: 180) menciona:

En el caso de la compraventa de bien ajeno en la que el comprador ignora el carácter ajeno del bien, esta ignorancia puede, perfectamente, ser inducida, constituyendo un caso de dolo causal o determinante, que de acuerdo al artículo 210 del Código Civil Peruano de 1984, puede ser causa de anulación del acto jurídico.

Respecto a esto, creemos que sería precipitado asumir que el comprador con actitud dolosa (por acción o por omisión), hubiera inducido al error al comprador, y no por la declaración que lo acredite como propietario del bien (supuesto típico del delito de estelionato estipulado en nuestro Código Penal de 1991), sino todo lo contrario, por no haber declarado oportunamente que el bien materia del contrato, no es de su propiedad.

Desde un sentido amplio, en concordancia con el artículo 1362, de nuestro cuerpo normativo civil, las partes y las etapas contractuales deben tener como principio absoluto la buena fe y la común intención de las partes. La pregunta sería ¿Qué parte contractual cumple rígidamente con el principio de buena fe en este supuesto? La respuesta, tomando en consideración una postura central, es: Las dos partes. Explicamos.

El art. 210 de nuestro Código Civil menciona lo siguiente:

El dolo es causa de anulación del acto jurídico, cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado.

Cuando el engaño sea empleado por un tercero, el acto es anulable si fue conocido por la parte que obtuvo beneficio de él.

Nuestra postura es ratificar que las dos partes actuarán con buena fe y de común intención de voluntades, en el sentido de que el vendedor no se encuentra obligado a declarar que el bien es propio o ajeno, sino simplemente a cumplir con cabalidad lo estipulado en el contrato, ejecutar la obligación, y transferir la propiedad al comprador. Este último también tiene implicancia, en cuanto, si el vendedor no ha mencionado que es propietario del bien, debe asumir que pueda que no sea de su propiedad, pero que, sin embargo, cumplirá su obligación. De común intención de las partes, se podrá llegar a buen puerto, en cuanto se transfiera la propiedad y se dé por concluido el contrato, dejando de lado las suspicacias e incertidumbres

que se puedan generar. De alguna u otra manera, no sabremos hasta qué punto el comprador no hubiera contratado de enterarse que el bien no era del vendedor.

Sobre la resolución del contrato, el argumento de Mosqueira, E. (1987:81) nos parece, en principio, el más acertado:

El perjuicio que sufre el comprador (por no llegar a adquirir el bien) se produce posteriormente a la celebración del contrato, recién en el momento en que dicho comprador exija el cumplimiento y el vendedor no cumpla. La causa de dicho perjuicio – posterior y no concomitante a la celebración del contrato- consiste en que **el vendedor no haya llegado a adquirir el bien al momento en que se le exigió el cumplimiento** de su obligación y por tanto no pueda realizar la transferencia.

Establecimos con anterioridad de acuerdo a De La Puente y Lavalle, que el contrato se debe celebrar con un plazo suspensivo, nosotros afirmamos que sería factible, establecer una condición, de cualquier modo, lo que pretendemos explicar, es que si el vendedor no ha logrado adquirir la propiedad (condición) en el tiempo que se había pactado en el contrato (plazo), ha incumplido con ejecutar la obligación, por ende, tal cual, como se establece en el art. 1428, ante el incumplimiento de la prestación la parte afectada puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato.

Finalmente sobre la rescisión, como lo vimos anteriormente, el mismo artículo nos brinda dos situaciones donde únicamente el comprador podrá interponer la acción rescisoria:

1. Cuando el comprador no conoce la ajenidad del bien.- Es claro que este supuesto, es comprensible en cuanto, el comprador puede ver las posibilidades de compra, que entendía por seguras y confiables, virtualmente desmoronadas. La noticia de que el vendedor no es el propietario del bien, y ante el incumplimiento de la transferencia puede llevar al vendedor a dar por finiquitado el contrato.
2. Cuando el vendedor adquiere el bien (materia del contrato) después de la citación con la demanda.- La compraventa de bien ajeno, sería factible si el vendedor adquiere el bien en materia del contrato en el término del plazo suspensivo al que debe estar sujeto este tipo de contrato, por ende el legislador, de manera acertada menciona, que

no será posible interponer acción rescisoria, si aun conociendo el comprador sobre la ajenidad del bien, el vendedor ya logró adquirirlo, porque finalmente, la ejecución de la obligación se llevará acabo, solo quedará perfeccionar la trasferencia de la propiedad.

Caso distinto será, si habiendo adquirido la propiedad del bien el vendedor, no quisiera transferir dicha propiedad a su comprador, en este caso la acción resolutoria por incumplimiento sería la opción adecuada.

Sería posible preguntarnos: ¿Por qué la rescisión del contrato de compraventa de bien ajeno? Esta pregunta tiene respuesta en la Exposición de Motivos Oficial del Código civil, Castillo, M. (1990:181) nos lo explica de la siguiente manera:

(...) esta acción es más favorable para el comprador por dos motivos:

- a. Porque se libera al comprador de la necesidad de probar la existencia de error o dolo;
- b. Porque el plazo de prescripción de la acción rescisoria, al ser esta una acción personal, es de diez años, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2001 del Código civil; en cambio la acción de anulabilidad del acto jurídico prescribe a los dos años, tal como lo señala el inciso cuarto del mencionado artículo.

Sin duda alguna, los autores consultados han aceptado el segundo motivo, como justificación a la acción rescisoria en este contrato, respecto al primero motivo, si bien se libera al comprador de probar que fue inducido al error o dolo, necesaria y simultáneamente, se obliga a comprobar que no conocía la ajenidad del bien, desde un primer momento.

V. SOBRE EL DELITO DE ESTELIONATO

En nuestro Código Penal dentro del Capítulo V, sobre el delito de estafa y otras defraudaciones encontramos en el art. 197 los supuestos típicos de estafa, la norma citada textualmente es la siguiente:

La defraudación será reprimida con pena privativa de la libertad no menor de uno ni mayor de cuatro de años y con sesenta a ciento veinte días-multa cuando:

(...)

4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos.

Antes de analizar la citada norma, conviene conocer lo que nos menciona el art. 196 sobre el delito de estafa:

El que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta, será reprimido con pena privativa de la libertad no menor de uno ni mayor de seis años.

De la norma se desprende que el sujeto activo puede ser cualquier persona natural y el sujeto pasivo, de igual manera. Lo que habría que precisar es que nos encontremos ante el caso de que la persona a la cual se ha engañado no sea la que ha visto perjudicado su patrimonio, en este caso, ha de considerarse al tercero como sujeto pasivo del delito.

El dolo y el ánimo de lucro son elementos constitutivos y primordiales que configuran este delito. La persona debe actuar conscientemente, con la intención de inducir al error, mediante el engaño, astucia, ardid u otras formas. En este sentido Cáceres, L. (2006:156) afirma: “(...) la estafa no solo requiere la existencia de dolo, como única forma de culpabilidad acompañante del engaño y, por lo mismo, única modalidad existente de estafa, sino que también exige la comparecencia de dolo específico.(por ende la norma lo exige en este caso específico).”(el subrayado es nuestro).

Respecto al engaño, astucia ardid u otra forma fraudulenta, cabe resaltar que son formas de comisión del delito, se puede afirmar que es una manera de actuar del sujeto pasivo para lograr su objetivo, que se ve reflejado en el incremento patrimonial, siendo el patrimonio el bien jurídico tutelado y no la buena fe, de lo contrario con el solo hecho de procurar engañarte ya habría cometido el delito de estafa.

Después de este sustantivo análisis, tenemos que observar la problemática que plantea la compraventa de bien ajeno y su relación con el delito de estelionato.

Tenemos tres premisas:

1. Aquel vendedor que no sea propietario del bien en materia del contrato de compraventa, respecto a un comprador que no conozca la ajenidad del bien, y que el vendedor omite mencionar dicha información.
2. Aquel vendedor que no sea propietario del bien en materia del contrato de compraventa, respecto a un comprador que no conozca la ajenidad del bien, y que para lograr el objetivo (la transferencia del bien) declare falsamente que es el propietario.
3. Aquel vendedor que no sea propietario del bien en materia del contrato de compraventa, respecto a un comprador que no conozca la ajenidad del bien, y que no teniendo la intención de ejecutar la obligación (la transferencia del bien), declara falsamente que es el propietario.

Explicamos y resolvemos las premisas y supuestos.

En el primer caso, no se configura el delito de estelionato, y lo afirmamos sencillamente, basando nuestro criterio, como lo vimos líneas anteriores, en el hecho de que el vendedor no está obligado a declarar que él es el propietario del bien a contratar y que para efectuarse una compraventa, no se tiene como requisito de validez que sea el propietario el que transfiera el bien (aunque virtualmente lo tendrá que hacer él). Nos preguntaremos si con el silencio o la omisión de la información, el vendedor actúa dolosamente, la respuesta más acertada es seguir el lineamiento de Soler, S. (1996:350) quien menciona:

(...) el problema del silencio se resuelve de modo semejante al de la mentira: se requiere que vaya acompañado de un actuar engañoso, o bien que exista el deber jurídico de hablar o decir la verdad, según veremos. A este fin, no basta una obligación moral o caballeresca; debe tratarse de una estricta obligación jurídica determinable como tal, cuestión que depende del examen particular de cada situación (...)

En el segundo caso, nos encontramos ante un supuesto más complejo, que puede ser resuelto en un proceso tanto civil como penal, y dejar la interpretación al juez de turno. A nuestro parecer, podría incurrir el vendedor y cometer el delito de estelionato, por el hecho de declarar falsamente respecto a la propiedad del bien, sin embargo, se tiene que tomar en consideración, que la actitud dolosa (de declarar falsamente) no es la de procurar un perjuicio al tercero, porque el vendedor tiene la intención de transferir la propiedad y para ello hará todas las diligencias necesarias (comprársela al verdadero dueño u otras). En este caso, no estamos hablando del dolo que crea perjuicio, y mucho menos que exista un ánimo de lucro, es por ello que, a nuestro parecer, no se cometería delito de estelionato.

En el tercer caso, es paradigma perfecto del delito de estelionato. Se configuran todos los elementos objetivos y subjetivos del delito. Cabe señalar que en materia civil, este contrato sería inválido y no produciría efectos como tal.

Como hemos observado, en principio, puede suscitarse una incongruencia de normas, pero creemos firmemente que no es así, y que por el contrario, la norma debe aplicarse en virtud de lo que acontece en la realidad jurídica, procesal y social, a fin de limitar un punto claro y específico entre la validez del contrato de compraventa de bien ajeno y el delito de estelionato.

VI. SOBRE NUESTRA PROPUESTA MODIFICATORIA

A lo largo del desarrollo y análisis del presente trabajo científico, hemos podido observar que los artículos materia de nuestra investigación, necesitan una modificación de acuerdo con lo explicado anteriormente, con la finalidad de poder resolver, o en todo caso, aminorar las cotidianas confusiones, errores o problemas que se suscitan en la realidad jurídica y procesal de nuestro país.

Como es de esperarse, trataremos de que nuestra propuesta de modificación sea concorde con el cuerpo normativo y emprenda una solución efectiva al particular problema que representa la compraventa de bien ajeno.

Bajo esta premisa, proponemos la explicación y modificación a la norma, específicamente en los artículos 1537, art. 1538 y 1539 de nuestro Código Civil vigente, en los siguientes puntos:

1. El art. 1537.- Este artículo debe contener la regla general de la compraventa de bien ajeno. Concorde con lo establecido a lo largo del Código Civil, el primer artículo que engloba una serie de artículos relacionados a este debe contener en principio la definición legislativa que en un determinado momento se le ha dado.

Creemos conveniente, no proponer la definición legislativa en este caso, porque ya en el art. 1529 se encuentra establecida la compraventa y en el art. 1409. se encuentra el objeto del contrato (el cual puede versar sobre bienes ajenos).

Por esta razón, omitimos la definición, porque la consideramos innecesaria, pero planteamos el modo de efectuarse del contrato (el plazo o la condición suspensiva), lo cual facilitará el entendimiento, la interpretación y la ejecución del contrato de compraventa de bien ajeno. Cabe señalar que implementar el implementar el plazo o la condición suspensiva es hace años una necesidad urgente, para que en la práctica judicial, no se vea afectada la ejecución del contrato, y se declare su nulidad como se observan casos.

El párrafo siguiente es en esencia el artículo 1539 del Código civil vigente, no hemos decidido modificarlo, porque si bien denotamos que es aplicable la anulabilidad, e inclusive, la resolución, el tema del plazo de la acción rescisoria nos parece importante y un buen fundamento, además, de que no impide ni vulnera las posibilidades del comprador.

2. El art. 1538.- Este artículo persigue la redacción del artículo 1541, sobre los efectos de la rescisión, no ha sufrido casi modificación alguna, y creemos conveniente no hacerlo, a excepción de redactar un tercer párrafo, que percata al juez de observar la actitud dolosa del comprador, en todo momento, desde la celebración del contrato hasta su posterior ejecución o inejecución.

Creemos que es importante este punto, porque en materia de observar la parte que “pierde” se debe tener en consideración la intención de la misma, en todo momento, porque de alguna u otra manera, se podrá probar que actuó en beneficio propio o concorde con lo contratado.

3. El art. 1539.- Es en este artículo que incorporamos el compromiso de venta de bien ajeno, y no como regla general. La incorporación se sustenta en el hecho no de que el contrato pueda regirse bajo los parámetros de los art. 1470, 1471 y 1472 - porque esta premisa no nos resulta necesaria, considerando que en definitiva al encontrarse el compromiso de la obligación o hecho de un tercero en la parte general, puede regir todos los contratos que le puedan ser compatibles- sino en el hecho, de que observamos la novación legal de la obligación, que puede suscitarse en los supuestos explicados en el cuerpo del artículo, y dicha novación legal(para que sea efectivamente legal, tiene que establecerse en la norma) es necesaria, porque implica la transferencia automática del bien en materia contractual, sin que valga pacto en contrario y sin que sea necesario la celebración de un nuevo contrato.

NORMA VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p align="center">Art. 1537.- Compromiso de venta de bien ajeno</p>	<p align="center">Art. 1537.</p>
<p>El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiriera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472.</p>	<p>La compraventa de bien ajeno debe establecer un plazo o condición suspensiva, para que pueda producir los efectos pertinentes.</p> <p>La acción rescisoria estará a cargo del comprador salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda.</p>

--	--

NORMA VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Art. 1538.- Conversión del compromiso de venta de bien ajeno en compra – venta	Art. 1538.
En el caso del artículo 1537, si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrario.	En caso de rescisión, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido, y pagar la indemnización de daños y perjuicios. Debe reembolsa igualmente los gastos, intereses y tributos del contrato efectivamente pagados por el comprador y todas las mejoras introducidas por éste. El juez debe tomar en consideración la actitud dolosa del comprador.

NORMA VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Art. 1539.- Rescisión del compromiso de venta de bien ajeno	Art. 1539.
La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda.	Si el contrato se rige sobre la base de los art. 1470, 1471 y 1472, si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al

	<p>acreedor, sin que valga pacto en contrario y sin necesidad de celebrar un nuevo contrato.</p> <p>El precio se rige por el valor del bien acordado en el contrato, o en su defecto, por el valor del bien en el mercado; sin perjuicio del pago por los servicios diligenciados.</p>
--	--

VII. CONCLUSIONES

1. El contrato es el instrumento legal de comercio por excelencia, genera relaciones jurídicas obligatorias entre las partes que lo suscriben, tiene un contenido patrimonial, y debe de efectuarse de acuerdo al principio de buena fe y común intención de las partes.
2. El contrato de compraventa es el contrato típico por antonomasia. Consiste en la obligación que asume el vendedor de transferir la propiedad del bien en materia, a cambio de recibir el pago del precio, por parte del comprador.
3. El contrato de compraventa puede versar sobre bienes ajenos, sin que ello implique, por ninguna razón, la invalidez del acto jurídico celebrado.
4. La transferencia de la propiedad respecto a los bienes muebles se realiza con la traditio (entrega) del mismo, de acuerdo con el art. 947 de nuestro Código Civil. La transferencia de la propiedad respecto a los bienes inmuebles se realiza con la

obligación de enajenar derivada del contrato entre las partes, de acuerdo con el art.949 del mismo cuerpo normativo.

5. El art. 1537. Sobre la promesa de la obligación o el hecho de un tercero, no es el contrato de compraventa de bien ajeno, muy por el contrario, ni siquiera corresponde a un contrato de promesa de tercero, sino que simplemente se rige por los art. 1470, 1471 y 1472.
6. En el art. 1537, se comprende que ambas partes conocen la ajenidad del bien, lo que se busca es que el promitente (vendedor) logre obligar al tercero propietario para que transfiera la propiedad al promisario (comprador), solo así habrá cumplido con su obligación.
7. Si en el supuesto del art. 1537, se suscita que el tercero propietario trasfiere la propiedad del bien al promitente este por la llamada “conversión legal” deberá transferir automáticamente la propiedad al promisario, sin necesidad de otro contrato, en virtud del primer contrato que los relacionaba.
8. El art. 1538, el legislador nos explica que se llama “conversión legal” al hecho de cambiar una obligación por otra, sin embargo, nuestra postura considera que la figura jurídica que engloba este artículo es la novación legal, en tal sentido, la obligación de “obtener que otro adquiere” se novará por la obligación de “transferir la propiedad”.
9. El art. 1539, es el que finalmente comprende la figura de la compraventa de bien ajeno, en el supuesto en que sólo el vendedor puede conocer la ajenidad del bien. Es necesario añadir, que la norma necesita establecer un plazo o una condición suspensiva, para que el contrato pueda ser factible, de lo contrario se seguirán generando los inconvenientes que se han ido observando a lo largo de su aplicación.
10. La compraventa de bien ajeno, tendrá que ser en virtud de que el vendedor y solo él, debe transferir la propiedad del bien, y no otro, de lo contrario se desconfiguraría el contrato.
11. Si nos encontramos ante un contrato de compraventa de bien ajeno mueble, la transferencia de la propiedad se realizará mediante la entrega del bien, por ende, el contrato puede surtir efectos obligacionales desde un primer momento, posteriormente el vendedor regulará su situación frente al comprador, adquiriendo el bien del verdadero propietario.

12. Si nos encontramos ante un contrato de compraventa de bien ajeno inmueble, la situación tendrá que esperar obligatoriamente el cumplimiento del plazo o condición que haya sido estipulado el contrato, y no podrá surtir efectos por ninguna razón, considerando que la transferencia de la propiedad se realiza por la enajenación, que genera un vínculo legal, que si bien existe, no puede ser eficaz desde un primer momento, sino hasta que el vendedor adquiera la propiedad del tercero propietario.
13. La acción para finiquitar con este tipo de contrato es la rescisión, figura que comprende una causal existente al momento de celebrar el contrato, se encuentra establecida en el art. 1370.
14. La rescisión opera en dos supuestos: En primer lugar, el caso de que el comprador se entere que el bien no era de propiedad del vendedor y desee terminar con el contrato; y en segundo lugar, cuando habiendo interpuesto acción rescisoria, el vendedor no ha adquirido el bien antes de la citación con la demanda.
15. La resolución contractual, si bien no se encuentra establecida en la norma respecto a la compraventa de bien ajeno, de acuerdo con el art. 1371, se puede aplicar en caso de incumplimiento por parte del vendedor, quien no haya adquirido la propiedad al término del plazo o la condición, a la que como bien hemos dicho anteriormente, es necesario establecer en este tipo de contrato.
16. La compraventa de bien ajeno es válida, porque se encuentra regulada en nuestro sistema normativo, nada impide al vendedor que el contrato pueda versar sobre bienes ajenos y porque la norma no exige, que el vendedor sea el propietario para poder generar la relación contractual.
17. La compraventa de bien ajeno es eficaz, en la medida que puedan respetarse el plazo o la condición suspensiva para que el vendedor pueda adquirir el bien del tercero propietario, de lo contrario no podrá surtir efectos entre las partes, porque no se podrá lograr la transferencia de la propiedad.
18. La compraventa de bien ajeno y el delito de estafa, y específicamente, el delito de estelionato, tienen en principio, relaciones muy similares, y es posible que podamos creer que existe una incongruencia entre las normas.
19. Para que se configure el delito de estelionato, debe de cumplirse con todos los elementos objetivos y subjetivos, de lo contrario no habrá delito.

20. La diferencia principal, entre la validez de una compraventa de bien ajeno y la comisión del delito de estelionato, es el hecho de que en el primer caso, se puede omitir la información respecto al propietario y no se busca crear un perjuicio respecto a un tercero; mientras que en el segundo caso, el vendedor actúa dolosamente con el fin de incrementar su patrimonio y perjudicar el de un tercero, engañando respecto a la verdadera condición del bien y a su propietario.
21. Es necesario proponer una modificación a la norma, con la finalidad, no corroer la nobleza de las leyes y el espíritu de nuestro Código Civil, sino con el fin de tratar de lograr una pacífica armonía entre la norma y la práctica cotidiana.

VIII. FUENTES DE INFORMACIÓN

8.1. Fuentes Bibliográficas

1. CÁCERES, Luis. *Delitos contra el patrimonio. Aspectos penales y criminológicos*. 2006. Editorial Visión Net. Madrid, España.
2. CASTILLO, Mario. *Los contratos sobre bienes ajenos*. 1990. Auspiciado por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONCYTEC). Lima, Perú.
3. CASTRO, Luis. *Lecciones de los contratos típicos y nominados del código civil*. 2008. Editorial CASSAN. Lima, Perú.
4. COLIN, Ambrosio y CAPITANT, Henry. *Curso elemental de derecho civil*. 1952. 10° edición. Editorial Reus. Francia.
5. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general. Primera parte. Tomo III*. 1991. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
6. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *Para leer el Código Civil: La teoría del riesgo en el Código civil de 1984*. 1997. Décima edición. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
7. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *Estudios sobre el contrato de compraventa*. 1999. Gaceta Jurídica Editores. Lima, Perú.

8. EZAINE, Amado. *Diccionario Jurídico- Parte Civil*.1991. Segunda Edición. A.F.A Editores Importadores. Perú.
9. FERRI, Luigi. *Introducción al Estudio del contrato*. 2004 Editora jurídica Grijley. Bologna, Italia.
10. GHERSI, Carlos Alberto; SOLIGNAC, Lidia; CUIÑAS, Manuel; MUZIO, Alejandra; DIAZ, Eugenia; ROSELLO, Gabriela & HISE, Mónica. *Contratos I. Problemática Moderna*. 1998. Edición Cuyo. Mendoza, Argentina.
11. LANGLE Y RUBIO. Emilio. *El contrato de compraventa mercantil*. 1958. Casa Editorial Bosch. Barcelona, España.
12. MESSINEO, Francesco. *Doctrina Generale del Contratto*. 1946. Tercera Edición. ARA Editores E.I.R.L. Lima, Perú.
13. OSSORIO, Manuel. *Diccionario de Ciencias jurídicas, Políticas y Sociales*. 2004. Editorial Heliasta. España.
14. REZZONICO, Luis María. *Estudios de los contratos*. 1967. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina.
15. SOLER, Sebastián. *Derecho penal argentino. Actualizado por Manual A. Bayala Basombrío*. 1996. Editorial Tea. Buenos Aires, Argentina.

8.2. Fuentes Electrónicas

1. BARCHI, Luciano. *Algunas consideraciones sobre la compraventa de bien ajeno a partir de la jurisprudencia*. 2011. USMP. Ita Est- Artículos estudiantiles. Lima, Perú.
http://www.derecho.usmp.edu.pe/itaest2011/Articulos_estudiantiles/06-2011_Algunas_consideraciones_sobre_la_compraventa.pdf
2. FLORES-FLORES, Pavel. *El perfeccionamiento del contrato entre ausentes. Un análisis al artículo 1374 del Código Civil*. 2015. Repositorio Académico Usmp. Lima, Perú.
http://www.repositorioacademico.usmp.edu.pe/bitstream/usmp/1099/3/FLORES_P.pdf
3. MOREO MARROIG, Teresa. Los convenios. *Distinción entre las tres figuras jurídicas: subvención, contrato, convenio*. 2010. Revista Auditoría Pública. España.

<http://www.auditoriapublica.com/hemeroteca/XIII%20PREMIO%20SEGUNDO%20PREMIO.pdf>

4. Portal de la Organización de estados Americanos (OAS). Convención Americana sobre Derechos Humanos.
 - http://www.oas.org/dil/esp/tratados_B32_Convencion_Americana_sobre_Derechos_Humanos.hm
 - http://www.oas.org/xxxivga/spanish/reference_docs/Convencion_Viena.pdf
5. Portal del Fondo de las naciones Unidas para la Infancia (UNICEF por sus siglas en ingles).
http://www.unicef.org/peru/spanish/convencion_sobre_los_derechos_del_nino_final.pdf
6. TORRES, Aníbal. *Recisión y resolución del contrato*. 2007. Biblioteca virtual estudio Aníbal Torres Abogados. Lima, Perú.
<http://www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>

8.3. Fuentes Hemerográficas

1. BALAREZO, Emilio. *La compraventa sobre el Bien Ajeno, reflexiones y críticas sobre una figura controversial del Código Civil*. 2015. Actualidad Civil. Número 15. Lima, Perú.
2. OSTERLING, Felipe y CASTILLO, Mario. *La novación legal*. 2005. Revista del Magíster en Derecho Civil. Volumen 4-5. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
3. MONTROYA, Franco. *Ineficacia estructural y funcional en el contrato de compraventa de bien inmueble ajeno*. 2011. Actualidad Jurídica. Tomo 207. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Perú.
4. MOSQUEIRA, Edgardo. *La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano*. 1987. Revista Themis. Edición número 8. Lima, Perú.

8.4. Bibliografía Complementaria

1. ALBALADEJO, Manuel. *Derecho civil*. 1980. Librería Bosch. Barcelona, España.
2. ALTERINI, Atilio. *Contratos: Civiles- Comerciales- De Consumo*. 1998. Editorial Perrot.S.A. Buenos Aires, Argentina
3. ARIAS-SCHREIBER, Max. *Exégesis: Código Civil peruano de 1984. Parte General -Vol. I*. 1987. Studium Ediciones. Lima, Perú.
4. ARIAS-SHCREIBER, Max. *La compra-venta*. 1961. Editorial Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Perú.
5. BARDENES, Ramón. *El contrato de compraventa*. 1979. Librería Bosch. Barcelona, España.
6. BORDA, Guillermo A. *Manual de contratos*. 1985. Editorial Perrot. Buenos Aires, Argentina.
7. CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. *Código Civil*. 1978. Talleres Gráficos Villanueva. Lima, Perú.
8. DIEZ PICASSO, Luís y Guitón, Antonio. *Sistema de Derecho Civil-Vol. II.- Séptima. Edición*. 2005. Editorial TECNO S.A. Madrid, España.
9. LEON BARANDARIAN, José. *Contratos en el derecho civil peruano*. 1965. Editorial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Perú.
10. OSPINA, Guillermo y OSPINA, Eduardo. *Teoría General del Contrato y los demás actos o negocios jurídicos*. 1994. Editorial Temis. S.A. Bogotá, Colombia.
11. OSSORIO, Juan. *Lecciones de Derecho Civil- Obligaciones y contratos*. 1985. Editorial COMARES. Granada, España.
12. RUBIO, Marcial. *Nulidad y Anulabilidad. Invalidez del acto jurídico. Para leer el Código civil*. Volumen IX. 1990. Editorial de la Pontificia Universidad Católica del PERÚ. Lima, Perú.
13. REZZONICO, Luz María. *Estudios de los Contratos en nuestro derecho civil*. 1967. Ediciones de Palma. Buenos Aires, Argentina.
14. TORRES MENDEZ, Miguel. *Estudios sobre el contrato de compraventa*. 1993. Editorial jurídica. "Grijley". Lima, Perú.