

**UNIVERSIDAD NACIONAL
TORIBIO RODRÍGUEZ DE MENDOZA DE AMAZONAS**



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE IMPOSIBILITEN LA
COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE REGISTRADO A
NOMBRE DE TERCERO**

Autor: Bach. Gomer Ruiz Segura

Asesor: Mag. José Luis Rodríguez Medina

Registro: (.....)

CHACHAPOYAS – PERÚ 2022

Autorización de publicación de la tesis en el repositorio institucional de la UNTRM



ANEXO 3-H

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL DE LA UNTRM

1. Datos de autor 1

Apellidos y nombres (tener en cuenta las tildes): RUIZ SEGURA GOMER
DNI N°: 48680347
Correo electrónico: 4868034752@untrm.edu.pe
Facultad: Derecho y Ciencias Políticas
Escuela Profesional: Derecho y Ciencias Políticas

Datos de autor 2

Apellidos y nombres (tener en cuenta las tildes): _____
DNI N°: _____
Correo electrónico: _____
Facultad: _____
Escuela Profesional: _____

2. Título de la tesis para obtener el Título Profesional

Fundamentos Jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a no de tercero

3. Datos de asesor 1

Apellidos y nombres: RODRÍGUEZ MEDINA JOSÉ LUIS
DNI, Pasaporte, C.E N°: 42514490
Open Research and Contributor-ORCID (<https://orcid.org/0000-0002-9670-0970>) <https://orcid.org/0000-0002-1819-8129>

Datos de asesor 2

Apellidos y nombres: _____
DNI, Pasaporte, C.E N°: _____
Open Research and Contributor-ORCID (<https://orcid.org/0000-0002-9670-0970>)

4. Campo del conocimiento según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos- OCDE (ejemplo: Ciencias médicas, Ciencias de la Salud-Medicina básica-Immunología)

https://catalogos.concytec.gob.pe/vocabulario/ocde_ford.html Ciencias sociales - Derecho - Derecho


5. Originalidad del Trabajo

Con la presentación de esta ficha, el(la) autor(a) o autores(as) señalan expresamente que la obra es original, ya que sus contenidos son producto de su directa contribución intelectual. Se reconoce también que todos los datos y las referencias a materiales ya publicados están debidamente identificados con su respectivo crédito e incluidos en las notas bibliográficas y en las citas que se destacan como tal.

6. Autorización de publicación

El(los) titular(es) de los derechos de autor otorga a la Universidad Nacional Toribio Rodríguez de Mendoza de Amazonas (UNTRM), la autorización para la publicación del documento indicado en el punto 2, bajo la *Licencia creative commons* de tipo BY-NC: Licencia que permite distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir de su obra de forma no comercial por lo que la Universidad deberá publicar la obra poniéndola en acceso libre en el repositorio institucional de la UNTRM y a su vez en el Registro Nacional de Trabajos de Investigación -RENATI, dejando constancia que el archivo digital que se está entregando, contiene la versión final del documento sustentado y aprobado por el Jurado Evaluador.

Chachapoyas, 30 / noviembre / 2022


Firma del autor 1

Firma del autor 2


Firma del Asesor 1

Firma del Asesor 2

Dedicatoria

Dedico este trabajo a mi madre Sara Segura Carrasco y a mi padre Eliseo Ruiz Tapia, quienes además de haberme brindado su apoyo incondicional para poder forjarme como profesional, me han inculcado excelentes valores para ser una persona de bien.

Dedico este trabajo también a mi hermano Oscar Ruiz Segura, por haberme brindado su apoyo incondicional durante toda mi vida universitaria, sin el cual no hubiera logrado terminar esta prestigiosa carrera. De igual manera a mi hermano Osber Ruiz Segura y a mi hermana María Ruiz Segura por haberme brindado su apoyo.

En general agradezco a todas aquellas personas quienes me brindaron su apoyo, sobre todo a aquellos amigos que me facilitaron material de lectura indispensable, sin lo cual hubiera sido imposible culminar el presente trabajo, en este lugar donde lamentablemente la ausencia de los libros no tiene un espacio donde puedan ser ubicados y los estudiantes difícilmente pueden acceder a ellos.

Agradezco en particular a mi asesor de tesis, el maestro José Luis Rodríguez Medina, quien con su entereza brindó su apoyo profesional para que el presente trabajo pueda ser realizado con el máximo cuidado.

Gomer Ruiz Segura

**Autoridades de la Universidad Nacional Toribio Rodríguez de Mendoza de
Amazonas**

Dr. Policarpio Chauca Valqui
Rector

Dr. Miguel Ángel Barrena Gurbillón
Vicerrector académico

Dra. Flor Teresa García Huamán
Vicerrector de Investigación

Dr. Barton Gervasi Sajami Luna
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Visto bueno del asesor de la tesis



UNTRM

REGLAMENTO GENERAL
PARA EL OTORGAMIENTO DEL GRADO ACADÉMICO DE
BACHILLER, MAESTRO O DOCTOR Y DEL TÍTULO PROFESIONAL

ANEXO 3-L

VISTO BUENO DEL ASESOR DE TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL

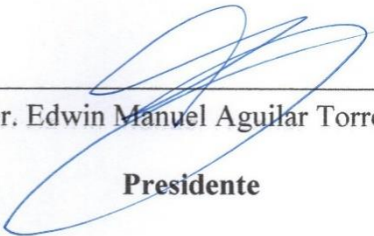
El que suscribe el presente, docente de la UNTRM Profesional externo (), hace constar que ha asesorado la realización de la Tesis titulada Fundamentos Jurídicos que Imposibiliten la Compraventa de Bien Inmueble Registrado a Nombre de Tercero; del egresado Gomer Ruiz Segura de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas de esta Casa Superior de Estudios.

El suscrito da el Visto Bueno a la Tesis mencionada, dándole pase para que sea sometida a la revisión por el Jurado Evaluador, comprometiéndose a supervisar el levantamiento de observaciones que formulen en Acta en conjunto, y estar presente en la sustentación.


Chachapoyas, 15 de Agosto de 2022


Firma y nombre completo del Asesor

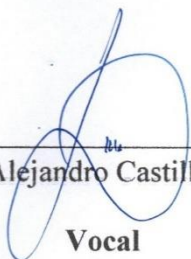
Jurado evaluador de la tesis



Dr. Edwin Manuel Aguilar Torres.
Presidente



Dr. Segundo Roberto Vásquez Bravo
Secretario



Mg. Alejandro Castillo Sosa
Vocal

Constancia de originalidad de la tesis



UNTRM

REGLAMENTO GENERAL
PARA EL OTORGAMIENTO DEL GRADO ACADÉMICO DE
BACHILLER, MAESTRO O DOCTOR Y DEL TÍTULO PROFESIONAL

ANEXO 3-Q

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DE LA TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL

Los suscritos, miembros del Jurado Evaluador de la Tesis titulada:

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE TIENEN LA
COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE REGISTRADO A NOM-
BRE DE TERCEROS
presentada por el estudiante () egresado (x) GERARDO RUIZ SEGURA

de la Escuela Profesional de DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
con correo electrónico institucional 4668034752@untrm.edu.pe

después de revisar con el software Turnitin el contenido de la citada Tesis, acordamos:

- a) La citada Tesis tiene 14 % de similitud, según el reporte del software Turnitin que se adjunta a la presente, el que es menor (x) / igual () al 25% de similitud que es el máximo permitido en la UNTRM.
- b) La citada Tesis tiene _____ % de similitud, según el reporte del software Turnitin que se adjunta a la presente, el que es mayor al 25% de similitud que es el máximo permitido en la UNTRM, por lo que el aspirante debe revisar su Tesis para corregir la redacción de acuerdo al Informe Turnitin que se adjunta a la presente. Debe presentar al Presidente del Jurado Evaluador su Tesis corregida para nueva revisión con el software Turnitin.



Chachapoyas, 06 de SEPTIEMBRE del 2022

[Signature]
SECRETARIO

[Signature]
PRESIDENTE

[Signature]
VOCAL

OBSERVACIONES:
.....
.....

Acta de sustentación de la tesis



ANEXO 3-5

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL

En la ciudad de Chachapoyas, el día 19 de octubre del año 2022, siendo las 8:30 horas, el aspirante: Gomori Ruiz Segura, asesorado por Mg. José Luis Rodríguez Medina defiende en sesión pública presencial () / a distancia () la Tesis titulada: Fundamentos Jurídicos que imposibilitan la compraventa de bienes inmuebles Registrados a nombre de Furoso, para obtener el Título Profesional de Abogado, a ser otorgado por la Universidad Nacional Toribio Rodríguez de Mendoza de Amazonas; ante el Jurado Evaluador, constituido por:

Presidente: Mg. Edwin M. Aguilar Torres

Secretario: Dr. Segundo A. Vázquez Barreto

Vocal: Mg. Alejandro C. Cortillo Sosa.

Procedió el aspirante a hacer la exposición de la Introducción, Material y métodos, Resultados, Discusión y Conclusiones, haciendo especial mención de sus aportaciones originales. Terminada la defensa de la Tesis presentada, los miembros del Jurado Evaluador pasaron a exponer su opinión sobre la misma, formulando cuantas cuestiones y objeciones consideraron oportunas, las cuales fueron contestadas por el aspirante.

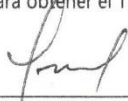
Tras la intervención de los miembros del Jurado Evaluador y las oportunas respuestas del aspirante, el Presidente abre un turno de intervenciones para los presentes en el acto de sustentación, para que formulen las cuestiones u objeciones que consideren pertinentes.

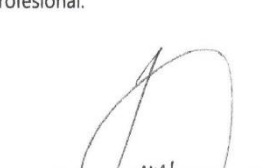
Seguidamente, a puerta cerrada, el Jurado Evaluador determinó la calificación global concedida a la sustentación de la Tesis para obtener el Título Profesional, en términos de:

Aprobado () por Unanimidad () / Mayoría () Desaprobado ()

Otorgada la calificación, el Secretario del Jurado Evaluador lee la presente Acta en esta misma sesión pública. A continuación se levanta la sesión.

Siendo las 9:30 horas del mismo día y fecha, el Jurado Evaluador concluye el acto de sustentación de la Tesis para obtener el Título Profesional.


SECRETARIO


VOCAL


PRESIDENTE

OBSERVACIONES:
.....

Índice o contenido general

Autorización de publicación de la tesis en el repositorio institucional de la UNTRM.....	II
Dedicatoria.....	III
Autoridades de la Universidad Nacional Toribio Rodríguez de Mendoza de Amazonas.....	IV
Visto Bueno del Asesor de la Tesis.....	V
Jurado Evaluador de la Tesis.....	VI
Constancia de Originalidad de la tesis.....	VII
Acta de Sustentación de la Tesis.....	VIII
Índice o Contenido General.....	IX
Resumen.....	XI
Abstract.....	XII
I. INTRODUCCIÓN.....	13
II. MATERIAL Y MÉTODOS.....	15
2.1. Metodología.....	15
2.2. Población y muestra.....	15
2.3. Métodos.....	15
2.4. Técnicas e instrumentos de investigación.....	18
III. RESULTADOS.....	19
3.1. Naturaleza jurídica del contrato de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero – primer objetivo específico.	19
3.2. Los elementos esenciales del acto jurídico – segundo objetivo específico.....	64
3.3. La inviolabilidad de la propiedad – tercer objetivo específico.....	85

IV. DISCUSIÓN.....	96
4.1. Código civil italiano de 1942 y código civil portugués de 1966.....	98
4.2. Sentencia del TC respecto al tercero de buena fe.....	101
4.3. Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2020.....	108
4.4. Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2022.....	108
4.5. Discusión respecto a los dos plenos jurisdiccionales nacional civil y procesal civil 2020 y 2022.....	109
V. CONCLUSIONES.....	112
VI. RECOMENDACIONES.....	114
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	116
ANEXOS.....	122

Resumen

El presente trabajo radica en los fundamentos jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero o llamado también venta de bien ajeno, toda vez que hoy en día se celebran con normalidad este tipo de contratos donde los bienes inmuebles no forman parte de las personas que venden, y los jueces de manera muy restringida se han pronunciado a favor de estos contratos amparándose en la buena fe del segundo comprador, a pesar de haber en la normativa supuestos que declaren la nulidad de dichos contratos. Para lograr el trabajo se utilizó la técnica de fichaje textual y bibliográfico, con un tipo de investigación básica y con un método Histórico, Exegético - Dogmático, Analítico, Explicativo y Doctrinario. Obteniéndose que, de acuerdo a las causales de nulidad como el objeto jurídicamente imposible, el fin ilícito, la falta de manifestación de voluntad y la contravención a las buenas costumbres, y según la inviolabilidad de la propiedad, un contrato de esta naturaleza es imposible de celebrarse. Además, se concluyó que la inscripción en registros públicos de la compraventa de bienes inmuebles no es obligatoria, toda vez que según el principio consensualista que acoge nuestro sistema civil es suficiente el acuerdo y la voluntad de las partes para el perfeccionamiento de los contratos, y que los efectos de la nulidad alcanzan a los compradores que actuaron de buena fe e inscribieron su derecho en los registros públicos, es decir, la inscripción no otorga seguridad cuando el contrato deviene en nulo.

Palabras claves: Contrato de compraventa, nulidad del acto jurídico, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito, manifestación de voluntad, buenas costumbres, inviolabilidad de la propiedad.

Abstract

The present work is based on the legal foundations that make it impossible to buy and sell real estate registered in the name of a third party or also called the sale of someone else's property, since today these types of contracts are normally celebrated where the real estate is not part of the people who sell, and the judges, in a very restricted way, have ruled in favor of these contracts, relying on the good faith of the buyer, despite the fact that there are assumptions in the regulations that declare the nullity of said contracts. For this, the technique of textual and bibliographic signing was used, with a type of basic research and with a Historical, Exegetical - Dogmatic, Analytical, Explanatory and Doctrinal method. Obtaining that, according to the causes of nullity such as the legally impossible object, the illicit purpose, the manifestation of will and the contravention of good customs, and according to the inviolability of property, a contract of this nature is impossible to celebrate. In addition, it was concluded that the registration in public records of the sale of real estate is not mandatory, since according to the consensual principle that our civil system accepts, the agreement and the will of the parties is sufficient for the perfection of the contracts, and that the effects of the nullity reach the buyers who acted in good faith and registered their right in the public records, that is, the registration does not grant security when the contract becomes null.

Keywords: Purchase contract, nullity of the legal act, legally impossible object, illicit purpose, expression of will, good customs, inviolability of property

I. INTRODUCCIÓN

Cabe precisar que, respecto al tema del presente trabajo, pocas investigaciones se han realizado a nivel nacional, y ninguna a nivel local, pienso que esto sucede por lo general por motivos que se cree muchas veces que el sistema registral es inatacable incluso a los actos de nulidad respecto al contrato de compraventa con resolución que así lo determina, generándose una idea errónea del registro sin mirar la sistematicidad de la norma.

El contrato de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero evidentemente está referido a que una parte interviniente en dicho contrato tiene registrado a su favor en registros públicos un bien inmueble, es decir, una persona que tiene registrado un inmueble se convierte en tercero cuando ya vende el bien inmueble a una primera persona, pero por motivos que se desconocen esta persona que compró el inmueble no inscribe a su favor, sin embargo el vendedor que aún tiene el bien en registros a su nombre vuelve a enajenarlo a una segunda persona, la cual sí inscribe a su favor. En estos casos se ha determinado por parte de la normativa civil que la preferencia del bien ante un mejor derecho de propiedad accionado por el primer comprador, lo tiene el segundo comprador puesto que ha tenido la diligencia de inscribir en SUNARP, y esto en base al artículo 1409 inciso 2, 1135, 1539 y 2014 de nuestra norma civil. Ante este contexto tan controvertido y en contraposición a los artículos antes mencionados, se ha determinado por otra parte de la normativa civil que en dicho contrato de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero o llamado también venta de bien ajeno no puede darse la preferencia a quien inscribió, toda vez que entra en contradicción con principios esenciales cuando de un contrato de compraventa de bien inmueble se trata, principios tales como el de consensualidad, principio pacta sunt servanda y el título y modo, puesto que según estos si se celebra una compraventa, el comprador no está en obligación de inscribir en registros el bien inmueble ya que solo es necesario el acuerdo de las partes para que se perfeccione el contrato, toda vez que ambas partes se deben obligatoriedad contractual, y además es suficiente en estos contratos de bienes inmuebles la obligatoriedad de transferir. Además, la preferencia al primer comprador tiene base constitucional, en la cual se establece que ninguna persona puede disponer de bienes inmuebles, salvo que sean de su propiedad.

Es por tales razones que la presente investigación que lleva por título “FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE IMPOSIBILITEN LA COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

REGISTRADO A NOMBRE DE TERCERO” permite comprender, valga la redundancia, cuáles son los fundamentos legales para que un contrato de esta naturaleza no sea posible de realizarse o celebrarse.

Ante esto nuestro objetivo principal que se ha planteado es “DETERMINAR LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE IMPOSIBILITEN LA COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE REGISTRADO A NOMBRE DE TERCERO”, es decir, encontrar el sustento legal para que contratos de esta naturaleza no lleguen a practicarse, o sea, sean imposibles de celebrarse, ante esto, según los resultados del estudio se ha establecido que dichos fundamentos se sustentan en las causales de nulidad del acto jurídico, y que esta nulidad que afecta al contrato de compraventa celebrado entre el vendedor y el segundo comprador sobre un mismo bien que también fue adquirido por un primer comprador, también alcanza a los registros públicos; así también otro fundamento que se estableció en los resultados es el tema constitucional, el cual prescribe la inviolabilidad de la propiedad. De esta manera se concluye principalmente que la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero es imposible de celebrarse ya que recae en nulo dicho contrato, y los efectos de esta nulidad alcanzan al segundo comprador que inscribió en registros, así también se concluyó que este tipo de contrato no es posible ya que la inviolabilidad de la propiedad lo impide.

Es necesario indicar que el presente trabajo se dividió en varias partes, en una primera se establece la introducción, en una segunda parte se desarrolla los materiales y métodos, donde se da a conocer que el presente trabajo se desarrolla bajo los alcances de una investigación básica, utilizando el método histórico, exegético-dogmático, analítico, explicativo y doctrinario, seguidamente se desarrolla la parte de los resultados, donde se adjunta toda la base teórica para poder sustentar los objetivos e hipótesis, en una cuarta parte se desarrolla las discusiones, en la cual además de discutir la información que en los resultados se obtuvo, se discute una sentencia del tribunal constitucional respecto al tercero de buena fe, también se discute dos plenos jurisdiccionales civil y procesal civil del año 2020 y 2022, y como parte final se discute dos legislaciones del derecho comparado: el código civil italiano de 1942 y el código civil portugués de 1966, los cuales postulan a favor de la tesis que se plantea en este trabajo, en una quinta parte se desarrolla las conclusiones a las que arriba la presente investigación y por último se plantean las recomendaciones.

II. MATERIAL Y MÉTODOS

2.1. Metodología

En el presente trabajo se desarrolla una investigación básica, con un diseño de investigación no experimental, lo cual desarrollo a continuación

En primer lugar, es necesario tener en cuenta qué es un diseño, y este según autores expresan que “El término diseño hace referencia a aquel plan o aquella estrategia que se utiliza con el único fin de obtener información, a fin de darse respuesta al problema que nos hemos planteado” (Hernández et al, 2014, p. 128).

Habiendo aclarado qué es un diseño es oportuno dejar en claro lo referente al diseño de la investigación no experimental, y esta consiste en “Aquella que se desarrolla sin la necesidad de la manipulación de las variables, es decir, solo se hace una observación de los fenómenos tal y como se muestran en un contexto natural, es decir, sin alterarlas, para que al final poder analizarlos” (Riega, 2010, p. 95).

2.2. Población y muestra

En este caso la población y muestra no aplica en la presente investigación, toda vez que no se ha logrado identificar un conjunto de objetos que contengan las mismas características respecto de los cuales tengan similares conclusiones. Así como también en la presente investigación no se fija un espacio y tiempo, ya que se tiene como finalidad explicar la naturaleza de la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero (ajeno) y su imposibilidad de celebrarlo a tal punto de sancionar con la nulidad, a través de un análisis exegético, dogmático y doctrinario.

2.3. Métodos

Estando en el marco de un método jurídico es necesario definirlo, y citando a Witker & Larios (1997) precisan que “Otra manera de observar al método, es como aquel conjunto reglas, elementos e instrumentos precisos, con el fin de tener un adecuado estudio científico acerca del derecho” (p. 173).

Otro autor consideró lo siguiente:

(...) El método se aproxima en dos momentos específicos y decisivos, uno de ellos es cuando se hace la investigación, y el otro es cuando se realiza la respectiva

interpretación, pero aquí solo es en referencia al primero de ellos, es decir, cuando el fenómeno jurídico ha sido llamado la atención por el investigador y en consecuencia este fenómeno se convierte en objeto de investigación por parte de quien ha sido observado. (Ramos, 2007, p. 109)

Con el fin de poder desarrollar la presente investigación, se ha recurrido a los métodos siguientes:

Histórico

Mediante este se permitirá comprender cómo es que la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero (ajeno) se ha ido agregando en el transcurrir del tiempo en nuestro ordenamiento jurídico, es decir identificar su base legal, verificando los cambios que ha sufrido y la necesidad de sancionar la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero (ajeno) con la nulidad.

Exegético - Dogmático

Si bien, el método exegético o la exégesis, es el estudio de las normas sin alterarlas, y el dogmático es mucho más que el estudio de aquellas, es decir que se puede recurrir a textos más amplios, en esta misma línea se sostiene que “La dogmática en realidad tiene tres roles dentro de su desarrollo; el primero de ellos está referido al análisis lógico de aquellos conceptos legales o jurídicos, en segundo lugar, el análisis realizado de aquellos conceptos se lo lleva a un sistema, y por último se aplica los resultados del análisis hecho en la fundamentación de aquellas decisiones legales o jurídicas” (Alexy, 1997, p. 243).

Sin apartarse de otro autor. Ramos (2007) sostuvo lo siguiente:

En comparación al método de la exégesis, el método de la dogmática tiene un mayor alcance teórico, es decir, que mientras el exegético está referido a las normas, el dogmático tiene un alcance doctrinal nacional y extranjera, se remite al derecho comparado, es decir, el dogmático se desarrolla en bases mucho más extensas. (pp. 112-113)

Es por ello que para el desarrollar esta presente investigación se aplica el método exegético - dogmático, toda vez que es necesario recurrir no solo a la normativa nacional, sino a la doctrina y a la jurisprudencia, con el fin de poder dar un mayor alcance y fundamentar la tesis planteada.

Analítico

Si bien el análisis se hace o realiza en base a la observación y en el examen de un hecho en concreto. Y para ello es preciso conocer no solamente la naturaleza de un fenómeno, sino que también el objeto que se estudia para poder entender a profundidad y comprender su esencia. Es así que el método analítico es entendido “como aquella descomposición de un todo en sus elementos integrantes, con el único fin de poder comprender y en consecuencia proceder con la debida articulación” (Lopera et al, 2010, p.1).

En este sentido, la presente investigación se ve necesariamente en la necesidad de aplicar el presente método, ya que se tiene que hacer un análisis escrupuloso del contrato de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero (ajeno), así como el derecho inviolable de la propiedad, a fin de demostrar que dicho contrato debe de ser sancionado con nulidad.

Explicativo

En la presente investigación es necesario recurrir al método explicativo, toda vez que de acuerdo a la naturaleza de la investigación amerita referirse a este método. Méndez (2000) ha afirmado lo siguiente:

Aquellos estudios que están referidos a la comprobación de la hipótesis, también pueden sostenerse o desarrollarse en el método explicativo, y esta realización a la vez supone la contribución al desarrollo del conocimiento científico, es por ello que en este método el rigor científico se constituye en algo determinante para su elaboración. (p. 127)

Es por tanto que en la investigación presente se trata de demostrar la hipótesis planteada, es por tal motivo que se utiliza este método con el fin de poder explicar los fundamentos que deben tomarse en cuenta para que el contrato de compraventa se castigue con la máxima sanción que el código civil otorga, es decir, con la nulidad.

Doctrinario

Se utiliza este método con el fin de seleccionar información de la doctrina, recopilando las diversas posturas del tema de investigación referido a la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero (ajeno), con el propósito de enriquecer la investigación y poder tener una mejor base para que se declare nulo dicho contrato.

2.4. Técnicas e instrumentos de investigación

2.4.1. Técnicas

En esta investigación se acudió a la técnica de recolección de datos: técnica de fichaje o recopilación documental, así también se utilizó la técnica de fichaje bibliográfico con el fin de poder obtener la información existente del problema de tesis. Estas técnica fue útil para poder seleccionar y analizar los argumentos doctrinales, normativos y jurisprudenciales acerca de la definición del contrato, el contrato de compraventa, el título y modo, el principio consensualista, el principio pacta sunt servanda, la promesa de venta de bien ajeno, la venta de bien ajeno, el delito de estelionato, el contrato de compraventa registrado a nombre de tercero, los elementos esenciales del acto jurídico, la inviolabilidad de la propiedad; estos como fundamentos jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.

2.4.2. Instrumentos

Como instrumentos utilizados en el presente trabajo fueron preferentemente las fichas bibliográficas y las fichas de contenido: textuales. Dichas fichas sirvieron para construir las citas correspondientes y la bibliografía final, y anotar las ideas extraídas de los trabajos relacionados con la definición del contrato, el contrato de compraventa, el título y modo, el principio consensualista, el principio pacta sunt servanda, la promesa de venta de bien ajeno, la venta de bien ajeno, el delito de estelionato, el contrato de compraventa registrado a nombre de tercero, los elementos esenciales del acto jurídico, la inviolabilidad de la propiedad; estos como fundamentos jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.

III. RESULTADOS

Los resultados son los que realmente dan sustento no solo al problema de investigación, sino también a los objetivos e hipótesis. Siendo así, los resultados tienen como referencia a los argumentos doctrinales, argumentos normativos y argumento constitucional; dichos argumentos se utilizan con la finalidad de poder entender a cabalidad y a profundidad el contrato de compraventa de bien inmueble ajeno o registrado a nombre de tercero, y que dicho contrato sea imposible celebrarlo, toda vez que será causa para ser sancionado con el máximo castigo que establece nuestro código civil de 1984, es decir con la nulidad.

3.1.NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE REGISTRADO A NOMBRE DE TERCERO – PRIMER OBJETIVO ESPECÍFICO.

3.1.1. CONCEPTO DE DERECHO

Iniciar este apartado de la investigación con un concepto de derecho seguramente pondrá con justicia a algunos, mientras que, a otros de manera discutible, sin embargo, cualquier figura jurídica que se desarrolle, máxime si se trata de una investigación de tesis, se debe en primer lugar dar un alcance de lo que es el derecho, toda vez que es esta palabra la que embebe a todas las figuras de nuestro ordenamiento jurídico.

El derecho desde un punto de vista objetivo es un conjunto de normas, ya sea para prohibir o permitir ciertas conductas, es decir, las normas como un sistema de reglas. Hegel (1968) afirmó que:

Lo que realmente es considerado derecho cuando es determinado a través del pensamiento de manera objetiva su existencia, y a su vez es conocido lo que es derecho y tiene aquel valor, es nada más que la ley, y mediante esto se concluye que el derecho se reduce al derecho positivo. (p. 187)

En ese sentido. Kaufmann (1999) agregó lo siguiente:

Desde una perspectiva de la filosofía idealista, Hegel pensó el derecho, de manera esencial, como aquella libertad, es decir, aquello que existe, es aquella existencia proveniente de una voluntad libre, y sobre todo aquella idea de libertad. Pero de forma más exacta lo hace Kant, cuando dice que al referirse lo que es el derecho, es referirse a aquel conjunto de situaciones o circunstancias, de tal modo que el derecho de una persona puede ajustarse o conciliarse con el derecho de otra

persona, y esto de se realiza de acuerdo con la ley general que es la libertad, con esto se refiere que al tratar el tema del derecho es ajustar o limitar de manera igual la libertad de las personas o de los individuos, pero esto con único propósito de favorecer la libertad de manera colectiva, es decir, la libertad de todas la personas. (p. 266)

Como se observa, el derecho no solamente se limita a un único punto de vista, sino es visto desde distintos enfoques, es decir, se extiende con mucha más amplitud, alcanza otras acepciones completamente distintas a las normas o las leyes.

Con mucha razón se manifiesta expresamente otro autor de gran reconocimiento. Alzamora (1980) añadió que:

No se trata simplemente de decir que hablar de derecho es hablar de alguna ley o de alguna norma, así como también no es adecuado definir el mismo como un simple conjunto de normas, y se afirma ello, toda vez que limitarnos a esa definición se crearía una seria confusión, puesto que no se diferenciaría lo que en realidad se debe de entender como el derecho de la arbitrariedad o aquellos dictados de las fuerzas. Pero además de otro lado tenemos que, los deseos de la sociedad o aquellos valores que no tienen ninguna vinculación con aquellas conductas de los seres humanos e incluso con sus fines que realmente persigue, por tanto, eso de ninguna manera puede constituir el derecho. (p. 40)

Otro autor ha afirmado lo siguiente:

Tanto el hecho como el valor, así también como la norma, se muestran de manera patente en cualquier etapa de nuestra vida jurídica, pero estos tres elementos no existen por separados, sino de manera concatenada, con esto se quiere decir que el derecho puede ser estudiada por distintos profesionales, dentro de ellos podemos tener que es estudiado por algún filósofo, por algún sociólogo del derecho, incluso puede ser estudiado por el mismo jurista, eso nada cambia, es decir el valor es necesariamente estudiado por u filósofo, en cambio al sociólogo y al jurista le correspondería el estudio del hecho y el estudio de la norma respectivamente, y esto en base a la tridimensionalidad que existe, y esto es, el hecho, el valor y la norma, toda vez que el tridimensionalismo es un requisito de carácter muy esencial cuando al derecho nos referimos. (Reale, 1997, p. 72)

De la misma manera, otro autor afirmó que

Es necesario diferenciar o distinguir entre la triple dimensionalidad, pero no hay que perder de vista que dicha tridimensión se encuentran entrelazadas unos de otros, es decir, tienen nexos que les vincula de los unos a los otros, para que de esta manera puedan llegar a existir (Recaséns, 1997, p.45).

Por ello, haciendo alusión a la tridimensionalidad. Fernández (2016) afirmó lo siguiente:

En resumen (...) la esencia realizar un estudio acerca de la disciplina del derecho, no se forma de una sola manera o de un solo modo, sino que se construye no solo en base a la vida humana social, sino que también se forma con la concatenación tanto de valores como de normas. Ante esto es necesario dejar claro que, así como ninguno de los tres mencionados pueden existir de manera independiente, pero también es cierto que cuando de temas jurídicos se trata, ninguno de los tres elementos mencionados puede dejar de lado su existencia (...). (pp. 571-572)

En ese mismo sentido. Lasarte citado por Arnau (2009) refirió lo siguiente:

La persona humana, desde sus inicios de existencia ha tenido una vivencia no de manera solitaria, sino en contacto con la sociedad, y esa vivencia social lo ha realizado mediante tribus, mediante reinos, y mediante organizaciones sociales; pero para que esta convivencia se realice de una manera adecuada, es necesario que exista una orden preceptiva o mejor dicho la existencia de una norma. Y es desde esta perspectiva que si se habla del derecho es en realidad referirse a aquel conjunto o sistema normativo, y que tiene una finalidad importantísima, esta es dar solución a aquellos conflictos que por algún motivo surjan dentro de la sociedad, y esto es imprescindible, toda vez la aplicación del derecho desde el punto vista ya mencionado va a evitar que los individuos den solución a sus problemas mediante el uso de la fuerza o mediante la violencia. (p. 12)

3.1.2. EL CONTRATO

Si damos una mirada a nuestra realidad, podemos dar fe de que todas las personas convivimos con el derecho, y si hay alguna rama del derecho en que no se puede evitar es el derecho civil, y sobre todo el derecho contractual, y en este el contrato de compraventa; si bien todo el mundo vivimos contratando, por ende no podemos escaparnos del derecho civil en general, y del derecho de contratos en particular; y en este

último nos encontramos con los contratos de compraventa de bienes inmuebles que hoy en día se celebra con mayor frecuencia. En este sentido. Schreiber (2006) expresó lo siguiente:

Si bien es cierto, durante toda nuestra existencia vivimos celebrando una serie de contratos, y esto lo realizamos con frecuencia, a tal punto que se realiza actividades económicas en nuestra vida. Es suficiente y necesario observar las actividades diarias que las personas realizan, para darnos cuenta lo verdadero que es la afirmación que se acaba de hacer. Veamos la variedad de contratos celebrados durante el transcurrir de cada persona en su existencia diaria; cuando damos utilidad por ejemplo a la energía, con el fin de preparar nuestra comida, para lo cual dichos alimentos tuvimos que adquirirlos con anterioridad, aquí lo que en realidad se ha celebrado son dos tipos de contratos, el de suministro y el de compraventa respectivamente. De otro lado tenemos a las personas que viven en casas que no les pertenecen, es decir en casas arrendadas. De igual manera se presenta cuando una persona que no tiene combustible para su vehículo, por lo cual el chofer necesariamente acudirá a algún grifo, en este caso se estaría celebrando una compraventa. De igual forma cuando las personas utilizan algún ómnibus o microbús para poder trasladarse a otro lugar, en este caso el contrato que se estaría celebrando es el de transporte. Así mismo, si se acude a una oficina a una fábrica o a cualquier otro centro laboral, las personas estarían contratando bajo una locación de servicios o bajo un contrato de obra. Por otro lado, si alguien da prestado un diario a otra persona de su confianza estaría ante contrato de comodato o llamado también préstamo de uso. Si una persona da a otra persona una cajetilla de cigarrillos con la condición de que le devuelva otra cajetilla, pero de la misma calidad que se lo ha prestado, estaríamos en la presencia de un contrato de mutuo en especie o llamado también préstamo de consumo. Además, tenemos que, si un sujeto cambia varias de sus revistas, con el fin de que el otro sujeto lo dé un libro a cambio de dichas revistas, en este caso el contrato realizado por ambos es uno de permuta. Así mismo, si una persona que va a un restaurant o a una cafetería, pero no tiene para pagar, y deja en custodia su maletín, aquí es evidente el contrato de compraventa y a la vez de depósito respectivamente. Pero puede suceder que aquella persona en el transcurso para llegar a ese restaurant o cafetería se tope con alguien que está vendiendo lotería, de tal manera que esa

persona obtiene un billete de lotería, en este supuesto lo que se está celebrando es un contrato de juego y apuesta. Entonces se aprecia que las operaciones que se realizan durante la existencia, son múltiples, de tal manera que no es exagerado afirmar que cada transcurrir de la vida de cada persona, está indiscutiblemente acompañado por un acto obligacional. (p. 15).

Sin embargo, a fin de dar más luces, es oportuno plantearse la siguiente interrogante ¿qué es el contrato de compraventa?, y para responderse a esta pregunta debemos en primer lugar respondernos qué es el contrato.

Para entender mejor el contrato, debemos remontarnos a su historia. Si bien, aunque no se tenga una idea clara de cómo eran los contratos en las épocas primitivas, se puede deducir que existía con frecuencia contratos de permuta, comodato y mutuo, los demás contratos creo tener la convicción que aún no se practicaban, toda vez que la economía en aquellos tiempos no se conocía.

Pero sí es factible tener claro los contratos desde el derecho romano, es por ello que. Schreiber (2006) indicó que:

La palabra contraer o llamado también en latín contractus, tiene su origen o aparece a utilizarse en el derecho justamente a partir del primer siglo de la existencia de la humanidad, mejor dicho, que la palabra mencionada, es decir, contractus es aquel participio del verbo de la palabra contrahere, y esta última se refiere o significa a aquella formación de un negocio, y de esta manera destinar lo que se ha celebrado o contraído, a un negocio o a un acto. (p. 18)

Los contratos no son de reciente, existen desde las épocas primitivas, pero para el campo jurídico desde las épocas romanas, y así ha ido evolucionando y perfeccionando hasta la actualidad, recogiéndose en los códigos civiles de todos los países, dentro de ellos el Perú no es la excepción.

Habiendo resumido muy brevemente la importancia de los contratos en la vida cotidiana y su origen, es conveniente poder dar una definición.

En este sentido. Ossorio (2010) precisó lo siguiente:

El contrato puede definirse como aquel pacto o como aquel convenio que se celebra entre las partes, las mismas que se obligan a dar cumplimiento a dicha obligación surgida por el pacto o contrato. Es por ello que cuando existe un

acuerdo entre dos o más personas o partes, es ahí cuando se hace patente el contrato, de tal manera que las mencionadas partes intervinientes expresan, exteriorizan o manifiestan su voluntad, y esto se lo hace con la única pretensión de reglar sus derechos. En ese sentido el reconocido autor Capitant define al contrato o pacto como aquel acuerdo de voluntades expresadas por las partes intervinientes, es decir aquel acuerdo de dos o más personas o partes, con la única intención de que estas partes intervinientes en el contrato se establezcan algún vínculo de obligatoriedad contractual, pero además lo hacen para que cuenten con algún documento que pueda acreditar que realmente llegaron a un acuerdo común. Estos contratos necesariamente se tienen que practicar por aquellas personas que cuentan con la capacidad, toda vez que el contrato que celebren no tienen que estar destinados a vulnerar las buenas costumbres o la moral. Pero además este contrato tiene que tener el carácter de lícito para que surta efectos de obligatoriedad contractual para ambas personas intervinientes en tal pacto. (pp. 232-233)

De manera muy similar, se precisa que “(...) El contrato es aquel acuerdo de dos o más personas o partes, donde dicho acuerdo o pacto está orientado a la finalidad de constituir, regular o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial, como consecuencia de dicho contrato (...)” (Roppo, 2009, p. 29), por lo tanto, dicha definición tiene la similitud de lo establecido en nuestro CC, en el libro VII, lo cual en su artículo 1351 se da una definición al contrato como “aquel acuerdo que se ha llegado a tener entre las personas que lo celebras, y estas pueden ser dos o más , pero lo hacen con la intención, ya sea de crear, ya sea de regular, ya sea de modificar o de extinguir una relación de carácter jurídica patrimonial”, es de esta definición la cual considero que el contrato es una manifestación en todo su esplendor del acto jurídico con el carácter patrimonial, y esto quiere decir que no está ajeno a los requisitos que establece el acto jurídico en su artículo 140, son interdependientes unos a otros, y en este mismo sentido, De la puente (2017) considera que “Debe de tenerse presente que hablar de contrato, a pesar de que su definición no lo exprese, pero sin embargo este acuerdo o contrato está referido a aquellas exteriorizaciones de las voluntades de las partes intervinientes, y estas exteriorizaciones se concreta a través de la declaración de voluntades” (p. 29), pero además el artículo 1352 establece como es la perfección de los contratos, indicando que “los contratos solo y únicamente llegan a su perfeccionamiento cuando las partes muestran su

consentimiento...” entonces según este artículo se apreciar que los contratos no llegan a ser tales si las partes que lo celebran no muestran su consentimiento en los acuerdos que toman.

Pero no quiero centrarme en los contratos en general en este apartado, sino más bien en los contratos nominados, específicamente en el contrato de compraventa toda vez que dentro de este tipo de contrato trataré de explicar los contratos en general que correspondan.

3.1.3. CONTRATO DE COMPRAVENTA

Se mencionó en el párrafo anterior que dentro de los contratos nominados ubicamos el de compraventa, este contrato el más importante de todos los demás toda vez que hoy en día si echamos un vistazo a la realidad podemos darnos cuenta que todo el mundo celebra contratos de compraventa, se ha vuelto este muy cotidiano pero muy arriesgado a la vez.

Veamos en primer término desde el ámbito jurídico cómo es que el código civil lo define a este tipo de contrato nominado. En su artículo 1529 precisa que “cuando se celebra un contrato de compraventa, quien vende se ve en la obligación de transferir la propiedad materia de contrato a quien está comprando, y a la vez este comprador está en la obligación de pagar el precio en dinero”. Entonces desde esta perspectiva en la compraventa el vendedor se encuentra obligado a transmitir la propiedad a cambio de que el comprador pague en dinero el valor de la propiedad materia del contrato. Pero no hay que confundir en lo que refiere que el vendedor debe “transmitir la propiedad”, no debe entenderse este como la entrega del bien, ya que, si bien en los contratos de compraventa de bien mueble se exige la tradición, sin embargo, tal exigencia no se presenta en la celebración de bienes inmuebles, y esto por su propia naturaleza.

Entonces el contrato de compraventa es uno de carácter consensualista que solo se perfecciona, según o de conformidad con el artículo 1352, cuando las partes muestran su consentimiento, esto quiere decir, cuando se produce un acuerdo en el bien que se está contratando, y por supuesto en el precio.

Haciendo comentarios a dicho artículo, acertadamente. Castillo (2015) señaló lo siguiente:

Se puede afirmar que hay la necesidad de que la definición de in contrato de compraventa que está recogido o expresado en el CC, debe analizarse no

solamente desde una perspectiva, sino desde dos matices distintas, ya que estas referidas a los elementos del contrato, es decir el bien y el precio pactado. (pp. 9-10)

De esta manera se puede definir el contrato antes mencionado como aquel acto o contrato jurídico de carácter oneroso y consensual (por cuanto su perfección dependerá únicamente de la voluntad de las partes intervinientes), celebrado entre dos partes, una de ellas la parte vendedora y la otra la parte compradora, en donde la parte vendedora se obliga a transferir la propiedad a la parte compradora, y esta parte adquirente de igual manera se ve en la obligación de pagar el precio en una suma dineraria. Pero para que dicha compraventa tenga validez debe ser celebrada tomando en cuenta los requisitos esenciales del acto jurídico, de caso contrario carecerá no solo de validez, sino de eficacia, y por consiguiente dicho contrato nacerá muerto y no tendrá consecuencias o efectos jurídicos.

3.1.4. COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE REGISTRADO A NOMBRE DE TERCERO

Habiendo aclarado el concepto del derecho, el contrato y el contrato de compraventa en los apartados anteriores, es la oportunidad de empezar a tratar acerca de la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero, pero no sin antes desarrollar el tema de la venta de bien inmueble ajeno, que prácticamente es hablar de lo mismo, porque una compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero también es una compraventa de bien ajeno, sin embargo, creo que para entender la venta registrada, se debe de entender y tener clarísimo la venta de bien ajeno que desarrolla nuestro código civil, a efectos de no incurrir en error y en consecuencia comprender a cabalidad cuales son los efectos de celebrar una compraventa de bien inmueble ajeno, así como entender los efectos de celebrar una compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.

3.1.4.1.COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE AJENO

Para tratar este apartado considero necesario en primer término referirme no al artículo 1539 que refiere expresamente esta figura, sino al artículo 1537 que hace referencia a la promesa de venta de bien ajeno, y que mucho se ha confundido con la venta de bien ajeno.

3.1.4.1.1. Promesa de venta de bien ajeno

Si bien el artículo 1537 establece que “el contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472”. Mucho se ha confundido este artículo con el 1539, pero podemos darnos cuenta que el 1537 no hace referencia en sí a una venta de bien ajeno, sino más bien a una promesa de venta de bien ajeno, es decir, para dar un mejor entendimiento, si una persona “A” se compromete que otra persona “B” adquiera una propiedad, pero tanto “A” como “B” saben que dicho bien pertenece a un tercero “C”. entonces en este supuesto estamos ante una compraventa futura, es decir al momento de celebrar el contrato entre “A” y “B”, la propiedad no lo pertenece al vendedor, es decir a “A”, pero aun teniendo conocimiento de esta situación ambos contratantes celebran el contrato con la condición de que “A” cumpla con lo prometido, esto es, que “B” llegue a obtener la propiedad de “C”, ya sea porque “A” lo obtiene de “C” y luego lo transfiere a “B”, o porque “A” logra que “C” lo transfiera directamente a “B”.

Es así que para un mejor entendimiento. Roppo (2009) agregó que:

Quien compra un bien de manera inmediata se convierte o pasa a calidad de propietario, y esto sucede justamente cuando la parte vendedora adquiere u obtiene la propiedad del verdadero titular del bien. Sin embargo, esta adquisición puede darse por otra vía, es decir, el tercero propietario puede transferir de manera directa al comprador, sin que el vendedor adquiera previamente el inmueble, en este caso, la transferencia no es producto de la venta ofrecida por el vendedor, sino por el mismo acto del propietario que se configura como cumplimiento del tercero. (p. 485)

Pero para poder comprender mucho mejor es necesario citar a algunos tratadistas acerca de la materia. En ese sentido. Castillo (2009) precisó lo siguiente:

En estos casos, cuando se contrata una compraventa de bien que es considerado ajeno en el sentido restringido o estricto, el quien pretende comprar o adquirir tiene la convicción o la confianza en quien pretende vender o transferir el inmueble, a tal punto que cree que este último está en la capacidad de conseguir de que el tercero o que lo mismo, que el verdadero dueño le transfiera el bien materia de contractus, y dicha transferencia lo puede realizar mediante un contrato que obligue al vendedor o por alguna otra causa o situación. Claro está que si la

persona que tiene la calidad de comprador lo celebra el contrato con las condiciones mencionadas, es porque tiene una confianza en la persona que tiene la calidad de vendedor, es decir confía en que este va a lograr que el verdadero dueño del bien o de la propiedad lo transfiera el mismo (...) por todo esto, se tiene que cuando de un contrato de bien ajeno se trata, el verdadero dueño juega un rol esencial, toda vez que sin lo cual el vendedor se va a ver en la imposibilidad de que pueda dar cumplimiento a la promesa que lo hace al comprador. (p. 162)

La promesa de compraventa de bien ajeno (bien inmueble) no es una venta directa que hace el vendedor con el comprador, pero sí es una venta condicionada, es decir, va a depender del tercero titular del bien, ya que si este transfiere el bien al vendedor o lo vende directamente al comprador. Entonces, si el vendedor logra adquirir el bien del tercero propietario y transfiere inmediatamente, o logra que el titular del inmueble lo transfiera directamente al comprador, se estaría ejecutando la promesa de compraventa de bien ajeno. El código civil lo recoge en su artículo 1538, el cual nos da mayores luces señalando que “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”.

Del artículo 1537 y 1538 se tiene que existe entonces un elemento esencial para que se configure la promesa de venta de bien ajeno, y esto es, que tanto el comprador como el vendedor sepan que el bien materia de contrato pertenece a un tercero que es el titular y no al vendedor que se promete vender dicho inmueble. De caso contrario, si el comprador no tiene conocimiento que el bien materia de contrato pertenece a un tercero y cree en su buena fe que dicho inmueble lo pertenece a la persona con la que está contratando, ya no estaríamos en el supuesto del artículo 1537, sino en lo que regula el artículo 1539 referido a la venta de bien ajeno.

Pero puede suceder que en la promesa de venta de bien ajeno termine con una indemnización, pongámonos en el supuesto si el vendedor no logra que el verdadero propietario, es decir que el tercero transfiera la propiedad al comprador tal como lo textualiza los artículos 1537 y 1538, el vendedor tendrá que indemnizar al comprador.

Es este sentido. Schreiber (2006) afirmó lo siguiente:

(...) quien se considera o tiene la calidad de tercero, esto es, quien es el verdadero titular o dueño de aquel bien, lo transfiere a la persona que pretende comprar, es decir al comprador, a partir de ese momento el vendedor ya no tiene

responsabilidad, mejor dicho, se encontrará desde esos instantes sin aquella obligación que lo tenía antes de que el dueño del bien lo de en transferencia al comprador. Pero las cosas cambian si el dueño no transfiere al comprador, ya que si esto sucede la persona que tiene la calidad de vendedora no ha perdido su obligación, por ende, será él quien responda a la persona que tiene la calidad de compradora, toda vez que tendrá que prestarlo una indemnización, ya que al haberse comprometido y no dar cumplimiento a dicha promesa o compromiso se lo atribuye responsabilidad (...). (p. 361).

Pero aquí surge un dilema, con respecto de si es necesario o no regular el artículo 1537 y 1538, toda vez que estos artículos se remiten a la vez a los artículos 1470 al 1472, referidos estos a la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, y si nos percatamos los cuatro artículos mencionados dicen lo mismo. Para dejar en claro hago mención de manera textual lo que dice los artículos 1470, 1471 y 1472 en nuestro ordenamiento civil:

Artículo 1470: “sí se puede dar una promesa de obligación o el hecho de un tercero, con la condición de que aquel que se compromete queda en la obligación a resarcir mediante una indemnización a la otra parte contratante, y esto sucede siempre y cuando el dueño del bien o llamado también tercero, no hace cumplir su promesa”.

Artículo 1471: “en cualquiera de las circunstancias expresadas dentro del artículo 1470, el resarcimiento mediante la acción indemnizatoria a cargo de quien se ha comprometido, va a sustituir la obligación o del hecho del tercero”

Artículo 1472: “Puede también pactarse de manera anticipada la cantidad de dinero, como forma de indemnización”

Estos artículos nos dicen lo mismo que el artículo 1537, es decir, intervienen tres partes, el vendedor, el comprador y el tercero; y al no obtener el vendedor (llamado promitente) a que el comprador (llamado promisario) adquiera del tercero, tendrá que indemnizar al promisario. Ante esto se considera que razón no falta cuando se expresa que “(...) en realidad se considera que incluir el artículo 1537 del CC es de carácter innecesario, toda vez que es más que suficiente lo expresado en los artículos 1470 a 1472, los mismos que se refieren la promesa de la obligación o del hecho de un tercero” (Castillo, 1990, p. 165).

Por lo tanto, es suficiente con lo establecido en los artículos 1470. Sin embargo, no se pretende entrar en detalles con respecto a los artículos 1470, 1471 y 1472, toda vez que no son materia del presente trabajo, sin embargo, es oportuno dejar en claro sus

similitudes, si hacemos un parangón los últimos artículos mencionados con el artículo 1537, podemos notar que tienen una similitud prácticamente en todo su texto, toda vez que en ambos articulados (1470 y 1537), en primer lugar, se refieren a la intervención de 3 partes, una de ellas es el vendedor llamado promitente, el comprador llamado promisorio, y el tercero quien es el verdadero titular del inmueble; en segundo lugar es que en ambos supuestos se entiende que para que el vendedor dé cumplimiento a su promesa va a depender del tercero titular del bien; en tercer lugar, una vez que el comprador promitente adquiera el inmueble inmediatamente debe de transferir al comprador; y por último si no cumple con lo prometido, es decir, no logra que el comprador adquiera el inmueble, en ambos supuestos se le atribuye una sanción de indemnización al promitente.

Solo referí lo necesario en líneas anteriores con el fin de dar unas luces y postular que los artículos 1470 al 1472 no distan de la promesa de venta de bien referido a lo ajeno establecido en el 1537, es por tal motivo que considero que su redacción de este último artículo sería innecesaria en nuestro ordenamiento civil, ya que se regula por las mismas reglas que se rige la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, así mismo redactar dicho artículo ha abierto caminos para que se confunda la promesa de venta de bien considerado ajeno con la venta de bien considerado ajeno, además se estaría redundando lo que establecen los artículos 1470 al 1472.

3.1.4.1.2. Venta de bien ajeno

Antes de ingresar a lo que indica el código civil respecto a la venta de bien que es considerado ajeno que se encuentra establecido en el artículo 1539, se advierte en primer lugar que, si bien este artículo del CC hace mención tanto a muebles como inmuebles, solo voy a referirme a los segundos, ya que es materia de la presente investigación que se viene desarrollando, es por ello que, en adelante, cuando haga referencia a bien, me estaré refiriendo a bien inmueble.

Veamos cual es el significado de la venta del bien ajeno, y para ello no hay que hacer mucho esfuerzo, ya que vender algo ajeno vendría hacer lo que no nos pertenece, entonces la venta de bien ajeno regulada en nuestro código civil sería aquella venta que realiza una persona a otra un bien que no le pertenece o que no es el titular del mismo, pero sin embargo se atreve a realizar dicho contrato como si fuera propio.

La venta de bien considerado ajeno lo ubicamos dentro de nuestro código civil, justamente en el artículo 1539, el mismo que textualmente expresa que: “en la venta de bien que es ajeno o aquel que no es propio, es causal de rescisión, pero esta procede solo y únicamente a solicitud de quien ha comprado o adquirido dicho bien, salvo que haya tenido conocimiento que en realidad no lo pertenecía a quien lo ha vendido, o también cuando el vendedor adquiriera el bien, antes de que la demanda le sea notificada”.

Esta es realmente una venta de bien de carácter ajeno, toda vez que aquí el quien compra desconoce que el bien no pertenecía a quien decía que era propio, es decir, el adquirente celebra un contrato de compraventa con aquel que tiene la apariencia de ser el verdadero titular del bien, ya sea porque tenga una posesión sobre el bien o porque tenga inscrito el mismo en registros públicos, sin embargo, dicho bien lo pertenece a un tercero no interviniente en dicho contrato.

Dando una definición a la venta de bien ajeno. Castillo (2015) afirmó lo siguiente:

Se entiende que, por venta de bien de carácter ajeno o no propio de manera estricta, a aquel contrato que se ha celebrado entre una persona que no tiene el carácter de dueño del bien, sin embargo, se atreve a enajenarlo, y una persona adquirente o compradora; originándose de esta manera un compromiso de transferir por parte del vendedor, y de la misma manera la parte compradora automáticamente admite la obligación de hacer el respectivo pago dinerario. (p. 80)

De igual forma. De la fuente citado por Gaceta jurídica (2020) refirió que:

(...) De acuerdo con el sistema normativo del Perú debe de ser entendido todo aquel contrato de compraventa de bien con carácter ajeno, como un contrato cuya particularidad tiene efectos sobre un bien que la parte vendedora tiene el pleno conocimiento que realmente es ajeno, pero solamente él lo sabe, puesto que la parte compradora no cuenta con ese conocimiento. (p. 65)

Teniendo claro qué es lo que significa la venta de bien ajeno, veamos cuales son los supuestos de compraventa de bien ajeno en el artículo 1539. Mosqueira (S/F) señaló lo siguiente:

Realizando un estricto análisis al artículo en mención, podemos deducir que el mismo está conformado por tres supuestos o condicionales, donde cada uno de

ellos es diferente a los otros dos. Entonces los supuestos referidos son los siguientes:

a) En este supuesto número uno, está referido cuando aquella parte en calidad de compradora, no tiene conocimiento de que el bien en realidad tiene el carácter de ajeno, en tal motivo o situación una vez que la parte compradora se entere por cualquier circunstancia que dicho bien que está pretendiendo adquirir, puede optar por la rescisión del contrato.

b) por otro lado tenemos un segundo supuesto, que está referido a que el bien que es completamente ajeno, y el comprador tiene pleno conocimiento de que el bien en realidad no lo pertenece a la persona que pretende enajenarlo o venderlo. Por lo tanto, si estamos en este supuesto tal y como se describe, la rescisión que quiera interponer la parte compradora va a ser rechazada.

c) Por último se tiene a un tercer supuesto, el mismo que está referido a que la parte compradora que intenta o se promete vender el bien, antes de que la parte denominada compradora o adquirente lo notifique con la interposición de la demanda por rescisión, adquiere el bien de su verdadero dueño. En el presente supuesto descrito, de ninguna manera procede la acción de rescisión, a pesar de que el comprador haya desconocido que el bien materia contractus no lo pertenecía a la persona con quien estaba celebrando. (p. 5)

De lo anterior, se tiene que hay tres supuestos en los cuales cada uno de ellos tiene sus consecuencias, y es propicia la oportunidad para hacer comentarios de cada uno de dichos supuestos. Con respecto al primero es el caso típico de la venta de bien considerado ajeno, es decir, por tratar un ejemplo: Justiniano celebra un contrato de compraventa con Ulpiano, sin embargo, este último no se interesa en inscribirlo en registros públicos, Justiniano aprovechándose de la ocasión vuelve a vender la misma propiedad a Gayo, según nuestro código civil, gayo puede accionar ,una vez tomado conocimiento que ya hubo una venta sobre el mismo bien, mediante la rescisión del contrato con el fin de que se lo devuelva el dinero que pagó por la propiedad, además de la indemnización. ¿pero qué sucede cuando el segundo comprador, es decir gayo, inscribe la propiedad en registros públicos? La respuesta desde el derecho registral la encontramos el código civil, precisamente en el artículo 2014, es decir que Gayo por actuar de buena fe sería el propietario de la propiedad a pesar de haber celebrado un contrato con Justiniano que, este al momento de vender no tenía legitimidad para poder disponer de dicho inmueble,

y aun así la normativa protege al tercero de buena por ser quien inscribió primero en registros públicos, es decir, Gayo registró la propiedad antes que Ulpiano. La pregunta que rige aquí es la siguiente ¿es correcto que a quien inscribe primero en SUNARP se lo dé la preferencia, aunque lo haya adquirido de quien no tenía legitimidad para hacerlo?, considero que no debe de ser así, pero lo explicaré más adelante.

Con respecto al segundo supuesto, si ambos saben que es ajeno no puede rescindir ya que se estaría ante una promesa de venta de bien ajeno, y esta a la vez sujeta a los artículos 1470 a 1472, pero si el comprador lograra celebrar el contrato con el vendedor sabiendo que no pertenece al patrimonio de este último, y que tampoco se encuentran dentro del ámbito de lo señalado por los artículos últimos mencionados y el artículo 1539, lamentablemente el comprador no puede exigir nada al vendedor de acuerdo a la normativa, me refiero al artículo 1500 en su inciso 4, texto que comparto toda vez que el comprador celebra un contrato que sabe que no debe de celebrarlo ya que el vendedor no tiene ningún derecho, y a pesar de ello lo hace, eso da a entender que lo hacen con acuerdo de dañar al verdadero titular del bien, en ese orden de ideas si hay un acuerdo con la única intención de perjudicar al patrimonio de una persona se lo debe de castigar a quienes realizan ese hecho.

De igual forma el tercer supuesto no merece mayor explicación ya que si el vendedor adquiere la propiedad de un tercero no interviniente en el contrato, antes de que se lo notifique con la demanda interpuesta por el comprador porque este se enteró de que el vendedor no era el propietario. En este caso tampoco es rescindible, ya que de igual forma se sujetaría a los artículos 1470 al 1472. Para entender mejor el caso presento un ejemplo: Justiniano vende un inmueble a Ulpiano, que lo pertenece a Gayo. Sucede que Ulpiano se entera que esa propiedad no lo pertenecía a su vendedor, es decir, a Justiniano, al momento de haber celebrado el contrato, es por ello que Ulpiano decide demandar la rescisión del contrato, sin embargo, días antes de que lo notifiquen a Justiniano, este logra conseguir que Gayo lo transfiera la propiedad, en este caso indica la norma no es rescindible, y hay razón toda vez que como hice mención líneas arriba se estaría dentro de la figura de la obligación prometida o del hecho de un tercero que se encuentra de manera expresa o regulado en los artículos 1470 a 1472, y una vez adquirido la propiedad por Justiniano, inmediatamente tendrá que transferir a Ulpiano.

Otro autor ha afirmado lo siguiente

De otro lado, se tiene que, al tratarse de una compraventa, que justamente lo ubicamos en el artículo 1539, y que el mismo se refiere a aquella rescindibilidad cuando se trata de un bien que no es propio o que lo pertenece a otro dueño, pero esto no sucede cuando la parte compradora tenía pleno conocimiento que el mencionado bien no pertenecía a quien lo vende o enajena, o cuando la parte vendedora recibe el bien por parte del legítimo dueño antes de que la parte vendedora sea notificada con la demanda.

De esta manera, resulta que todos los contratos relativos referidos al traspaso ya sea de la propiedad, ya sea de la posesión o puede ser el uso de los bienes que tengan el carácter de ajenidad, o que de alguna manera estén inmersos en algún litigio, son válidos, y además, en lo que respecta al contrato de compraventa, la venta de bien inmueble que tenga aquella calidad de ajeno no es materia de rescindibilidad siempre y cuando si se comprueba que la parte compradora al momento de celebrar el contrato sabía que el bien realmente no pertenecía a quien lo está vendiendo o enajenando. Además, si se determina que el vendedor realmente sabe que el bien no era propio, se aplicará de manera indiscutible e inmediatamente lo que dispone los artículos 1470 al 1472 de nuestro CC.

Y de lo mencionado se tendría como consecuencia, cuando el adquirente tiene pleno conocimiento que, en el preciso momento de haber realizado la celebración del contrato, en realidad el bien era totalmente ajeno, si este caso se presenta dentro del contractus, lamentablemente la parte compradora de ninguna manera y por ningún motivo va a poder accionar exigiendo el saneamiento correspondiente según la normativa civil. Pero las cosas cambian cuando la parte vendedora también es consciente que el bien que está pretendiendo dar a otra persona por medio de la enajenación es realmente ajeno, en este supuesto, la solución es evidente ya que sí será materia de indemnización al adquirente. (De la puente, 2017, pp. 742-743)

De similar forma haciendo alusión al artículo 1539. Schreiber (2006) agregó lo siguiente:

Desde luego, y así lo precisa el numeral bajo comentario, no habrá lugar a rescisión si el comprador sabía que se trataba de un bien ajeno y esta hipótesis ya fue tratada al examinar el artículo 1537. Tampoco tendrá ese derecho si la parte compradora logra la adquisición del bien antes de haber sido citado o notificado

con la demanda de rescisión, pues la situación del comprador habría quedado subsanada y estaríamos dentro de un marco similar al establecido por el artículo 1538. (p. 363)

No se trata solo de contratar por contratar, ya que si se incurre en alguna causal que está prohibida se tendrá sanciones como las que se acaba de mencionar. Pero para entender mejor lo que hemos descrito o hecho mención en los párrafos anteriores, es necesario ejemplificarlo.

De la puente citado por Gaceta jurídica (S/F) Propuso el ejemplo siguiente:

(...) imaginemos que "A" se obliga en vender a "B" una determinada joya o algún bien mueble que en realidad forma parte de la persona "C" por un precio que también se ha determinado por las dos partes. En este caso si la persona "A" informa a la persona "B" que la joya o bien mueble realmente pertenece a la persona "C" se habría dado un contrato de carácter atípico como está determinado expresamente por el 1537 del nuestro CC. Es decir, si la persona "A" confiesa o dice la verdad a la persona "B" que la joya o bien mueble es de su propiedad (de "A"), se estaría incurriendo en un accionar engañoso y como consecuencia de ello acarrearía una causal de anulación del contrato por su actuar doloso. En cambio, si la persona "A" dice simple y llanamente que vende la joya o bien mueble a "B", sin hacerle mención a quién corresponde en realidad el derecho de propietario, se estaría contratando sobre un bien con la calidad de ajeno, a pesar de que la persona "B" no tuviera pleno conocimiento a quién pertenece la joya o bien mueble vendido o que se pretende vender. Esto por ningún motivo no quiere decir que la persona "B" no sepa que va a adquirir la propiedad de la joya o bien mueble, pues la verdad es que sí lo sabe porque la persona "A" se ha obligado a ello. Lo que no tendrá conocimiento es si la persona "A" es realmente el dueño del bien o joya en el instante de celebrarse el contrato o si se va a adquirir la de manera posterior" (pp. 79 – 80).

Claro está que el ejemplo que propone el maestro de la puente está orientado a un bien mueble (joya), pero de algo similar sucede en la venta de bienes inmuebles, es decir, cuando "X" quiere vender un inmueble a "Y" que pertenece a "Z"; el comprador "Y" cree que "X" es el verdadero titular sin preguntarlo que si el bien lo pertenece o no, es decir, no hay necesidad de preguntarlo a "X", ya que si este desea vender a "Y", se supone que "X" tiene la potestad para vender; y desde ese punto de vista no hay necesidad de que se lo pregunte a "X", toda vez que se estaría incurrido en un actuar doloso. Pero quiero agregar

que de igual manera sucede cuando el bien está inscrito en registros a favor de “X” cuando en realidad este ya vendió una primera vez a “Z” pero este no inscribió a su nombre, es decir si “Y” sin que “X” se lo diga recurre a registros para saber si el bien que se está contratando realmente pertenece a “X”, en este caso se estará informando por su propia cuenta, es decir SUNARP es quien lo está informando mas no el vendedor “X”, es decir, registros públicos lo estaría dando una información falsa a “Y”, toda vez que dicho inmueble ya fue materia de una primera compraventa, y siendo así en realidad “X” ya habría perdido derechos sobre el bien materia de venta. Entonces desde esta perspectiva, no es necesario que el vendedor lo informe al comprador, mediante el engaño, que realmente es el verdadero titular del bien, sino que considero que el vendedor basta con querer vender el bien para que incurra en el engaño, en su mala fe, ya que el comprador está creyendo tácitamente que quien quiere vender el bien tiene derechos sobre el mismo y puede disponerlos sin ninguna dificultad. Es lo mismo que sucede cuando se trata en el acto jurídico acerca de la manifestación tácita, consistente esta, en que el quien manifiesta su voluntad no dice ni sí ni no, simplemente con su actuar da a entender que sí, o no quiere realizar dicho acto; lo mismo sucede con la venta de bienes sea muebles o en este caso inmuebles, es decir en el ejemplo inmediatamente anterior, si “X” pretende vender el bien a “Y”, este tranquilamente puede deducir que aquel tiene derechos sobre el bien, es decir tácitamente acepta comprar el bien ya que “X” tácitamente demuestra que realmente tiene derechos para disponerlo.

Cuando tratamos la compraventa de bien inmueble ajeno, se pudo ver que es inevitable remitirnos a al artículo que hemos visto, me refiero al 1539, Pero además, el artículo en comentario no es el único que permite la venta de esta naturaleza, sino que este tipo de compraventa es amparado por otros artículos de nuestro texto normativo civil, y me refiero al artículo 1409, en su inciso 2, es decir ambos artículos se complementan, en el cual el último de ellos que prescribe que “la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre”:

Inciso 2: “Bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa”.

Desde esta perspectiva, se observa que no solo el artículo 1539 permite la venta de bienes ajenos, sino que también el inciso 2 del artículo 1409. Ante esto recae una preocupación personal, toda vez que creo que es muy peligroso que se permitan la celebración de un contrato de esta naturaleza, ya que es precisamente este tipo de ventas la que provoca un tráfico de inmuebles a diestra y siniestra sin importar el daño que se cause al verdadero

titular de la propiedad causando un detrimento a su patrimonio, y solo con la pretensión de darlo la preferencia a un comprador que adquirió la propiedad de alguien que no tiene derechos para disponer de la propiedad, sin embargo dicho comprador actuó de buena fe, como ya lo he mencionado en los ejemplos que se ha planteado en líneas anteriores.

Ante esta permisibilidad que otorga el texto civil de celebrar contratos de bienes ajenos, creo que es, como ya lo dije en un comentario anterior, una aberración jurídica y por ende pienso que se estaría abusando del derecho del verdadero titular del inmueble.

3.1.4.2.SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA QUE SANCIONAN CON NULIDAD LA COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE AJENO.

Habiendo aclarado los puntos anteriores, es momento de hacer referencia a algunas sentencias que establecen que la venta de bien ajeno debe de ser sancionado con la nulidad.

a). CAS. N° 1376-99-Huánuco, que fue con fecha 28 de setiembre de 1998. Indica lo siguiente en su fundamento sexto: “El realmente dueño, titular o propietario no ha interferido en el contrato que se ha celebrado, por lo tanto, solicita la nulidad de dicho contrato, ya que el artículo 219 así lo indica”.

b). CAS. N° 1017-97-Piura, que tuvo lugar con fecha 19 de octubre de 1998. La misma que en sus fundamentos segundo, y cuarto establecen lo siguiente: “(...) Segundo. – si bien la norma da la posibilidad de que se celebren o se venda un inmueble que no pertenece a la persona que sí es el verdadero dueño, es decir la norma permite la venta de cosas ajenas, sin embargo, con una condición, que el comprador tenga conocimiento que el bien que pretende adquirir no lo pertenece a la persona que quiere transferirlo. Cuarto. Todo contrato que recaer en un acto que sea considerado de –ilicitud, este acto es declarado nulo, de conformidad con el inciso 4 del artículo 219 del CC”.

c). CAS. N° 3098-2011-LIMA. En su fundamento cuarto establece: (...) en concordancia con el artículo 219 inciso cuarto del CC, el cual se establece la nulidad del acto, cuando la finalidad del mismo sea de carácter ilícita, toda vez que contamos con un sistema causalista que viene desde el sistema francés, y por lo tanto este acto que tenga ese carácter y que vulnere buenas costumbres, será sancionado con la invalidez de la nulidad”. Pareciera que está todo claro, sin embargo, esto no es así ya que surgen dos problemas resaltantes, uno de ellos es respecto al delito de estelionato que es parte del derecho penal, y el otro respecto al contrato de compraventa registrado a nombre de tercero en el derecho registral. Paso a desarrollar cada uno en el orden mencionado.

3.1.4.3.EL DELITO DE ESTELIONATO

Para algunos podrá parecer un tanto incoherente, sin embargo, es imprescindible en este apartado hacer hincapié acerca del delito de estelionato, toda vez que se presenta una contradicción entre la norma civil y la norma penal. Si bien la venta de bien ajeno es permitida ante la norma civil, sin embargo, la norma penal sanciona como delito el que vende como propios los bienes ajenos, entonces entramos en una controversia entre la norma civil (que permite dicho contrato) y la norma penal (que sanciona con pena de libertad a quien vende bienes ajenos). Es aquí donde está la controversia y es por ello que me veo en la necesidad de referirme al artículo del código penal vigente que prohíbe y sanciona con pena privativa de libertad la venta de bienes ajenos como si fueran propios. El artículo del código penal que hace referencia a esta clase de venta y que prohíbe y sanciona es el artículo 197, que hace referencia a la defraudación, y justamente en su inciso 4 establece lo siguiente:

Artículo 197.- Por la defraudación, la persona será sancionada con una pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y además se impondrá sesenta a ciento veinte días-multa cuando:

Inciso 4: Una persona vende o grava, como si los bienes fueran libres, pero que en realidad son litigiosos o están embargados o gravados, y además cuando se vende, cuando se grava o cuando se arrienda como propios los bienes que tienen la calidad de ajenos.

De esto, se tiene que no es muy sencillo lo que se nos presenta, ya que cómo es posible que según el CC se permita la compraventa de bienes en calidad de ajenos, sin embargo, el código penal prohíba y sancione con pena privativa de libertad la venta de los mismos. Entonces aquí surge la interrogante. ¿A qué norma nos ajustamos? ¿Al código civil o al código penal? Ante esto, tengo que referirme a la una y a la otra a fin de dejar en claro haciendo un análisis de cada uno de los artículos, tanto del código civil que permite la venta de bien ajeno, como del código penal que sanciona con pena de libertad la venta de bien ajeno.

Si bien ya hice referencia en qué consiste la venta de bien ajeno, el mismo que es permitido en sus artículos 1409, inciso 2, y en el 1539 del código civil, pero según este último artículo también hay que mencionar que el comprador o mejor dicho el segundo comprador cuando lo hace de buena fe, tiene la facultad de accionar mediante la rescisión ante el vendedor no propietario con la pretensión de que este lo pueda devolver el dinero del precio del bien y a la par la indemnización de daños y perjuicios, siempre y cuando desista de la compraventa y opte por la vía indemnizatoria. Sin embargo, no hice mención

a qué se refiere la rescisión, ante esto es oportuno dejar en claro en qué consiste dicha ineficacia contractual.

De acuerdo al artículo 1370, expresamente indica que “mediante la acción de rescisión se deja sin efecto un contrato por alguna causa que existió en el preciso momento de la celebración”

Ante esto podemos interpretarlo de la siguiente manera, por poner un ejemplo respecto al tema en comentario, si “X” vende un bien inmueble a “Y”, y este no inscribe en registros, “X” aprovechándose de la situación vende el mismo bien a “Z”, este al enterarse de que pertenece a “Y” sea por cualquiera de las formas antes mencionadas al tratar en la parte de la venta de bien ajeno, es decir porque “Y” lo hace de conocimiento o porque descubre por su cuenta, puede solicitar la rescisión de dicho contrato ya que al momento de celebrarlo, dicho inmueble no lo pertenecía a “X”, sino más bien a “Y”. Otro claro ejemplo es lo que establece el artículo 1539 de nuestro ordenamiento jurídico civil ya mencionado anteriormente.

Torres (2016) indicó que:

Si bien es cierto, cuando se tiene la causal de rescisión, la misma que existe en el momento del perfeccionamiento del contrato, pero eso no quiere decir que se determina la invalidez del contrato. Es decir, la ley no sanciona a dicho contrato con la nulidad o con la anulabilidad, sino que lo deja que exista además de válida, también eficaz, sin embargo, devendrá en ineficaz como consecuencia de una rescisión judicial declarada a instancia de la parte que se considere perjudicada, pero solamente en los casos que expresamente lo mande la ley. De ahí que la rescisión no es un caso de ineficacia estructural, sino funcional. Por lo tanto, solamente se rescinde un contrato considerado válido. Esto es, dicha rescisión solo y únicamente puede ser declarada por parte de juez, mas no por acuerdo entre las partes que ellos decidan, es decir, solo por resolución judicial. (p. 528)

No obstante, es oportuno dejar clara mi posición de que no estoy de acuerdo en que la ley no sancione con nulidad este tipo de contratos, toda vez que al no permitirlo se estaría dando luces a que se cause un perjuicio en el patrimonio del verdadero propietario, y de esta forma se estaría permitiendo un tráfico de terrenos a diestra y siniestra.

De manera similar que Aníbal Torres Vásquez, otro autor indicó que:

(...) es cierto que la ineficacia por causal de rescisión, el contrato no está inmerso en vicios desde su origen, como para que se decrete su invalidez, ya sea por alguna

causa de nulidad o por alguna causa de anulabilidad, empero, tiene un fundamento que sí puede acarrear la disolución (Schreiber, 2006, p. 95).

Si bien, como se hizo mención líneas anteriores y como así lo detalla el mismo artículo que trata la figura de la rescisión, que por esta los efectos no llegar a surtir en el contrato, sin embargo, una cosa es hablar de rescisión que es una forma de ineficacia y otra muy distinta es hablar de nulidad en este tipo de contratos al cual yo postulo, que es una forma de invalidez, los que voy a explicar de manera detallada más adelante cuando trate el tema de la nulidad.

Así mismo como ya lo hice mención respecto al código penal, en su inciso cuarto del artículo 197, que hace mención al delito de estelionato, para entender mejor y tener una idea mucho más clara, es preciso mencionar la opinión de algunos autores. Salinas (2013) señaló lo siguiente:

(...) este delito mencionado, llega a configurarse cuando el sujeto activo, o sujeto agente o llamado comúnmente autor, con la única intención de conseguir un beneficio patrimonial o económico no debido, con el afán de causarle perjuicio a su víctima, con un actuar doloso vende o grava, como si fueran propios o formaran parte de su patrimonio como, aquellos bienes que se encuentran ya sea en litigio o que dichos bienes se encuentran embargados o gravados; aquí también se configura el delito cuando mediante el dolo se vende o enajena, grava o se arrienda como si el bien fuera propio, pero que en realidad lo pertenece a una distinta persona. Es decir, desde el punto subjetivo, llega a configurarse el tipo penal, solo y únicamente cuando el sujeto activo, teniendo conocimiento de la situación jurídica de los bienes, dispone, vende, enajena, arrienda, etc. Voluntariamente de ellos, induciendo de esta manera a un error a la parte agraviada. (pp. 1156-1157)

Y al desarrollar la parte que especifica el inciso cuarto del artículo 197 del código penal: “quien vende como propios los bienes ajenos”, es necesario de igual manera referirme al mismo autor. Salinas (2010) precisó lo siguiente:

Este aparente acto delictivo solo llega a configurarse cuando el sujeto agente, sin tener derecho para poder disponer el bien, toda vez que lo pertenece a otra persona, a pesar de ello lo vende a otra persona, que pasaría a ser víctima, como si él fuera el verdadero propietario. En este caso, el sujeto agente muy astutamente se hace pasar como si fuera el verdadero titular del bien inmueble, y lo hace con el único fin de entregar mediante una venta a otra persona o a su víctima, y de esta manera obtener que la víctima se desprenda de su patrimonio y le haga entrega en

su perjuicio, haciéndole creer que en realidad sí está comprando o celebrando con el verdadero propietario del bien. Este mencionado delito se llega a consumir cuando el sujeto agente recibe el precio pactado por la venta del bien. (p. 303)

Como podemos entender, ramiro salinas hace referencia al perfeccionamiento del contrato, y este entendido por el autor cuando el comprador paga el valor del bien, materia de venta al vendedor no propietario, y este está recogido en el artículo 1529. A su vez. Cabrera (2019) afirmó lo siguiente:

(...) Un bien que ya ha sido enajenada a una determinada persona, ya no puede ser nuevamente vendida, toda vez que al hacer esto se estría contraviniendo con el derecho de propiedad que está constitucionalmente reconocido, es decir, no pueden por ningún motivo coexistir dos propietarios sobre el mismo bien inmueble. por tanto, es en esta situación donde necesariamente se necesita la intervención del derecho penal, puesto que se evidencian conductas con actuar doloso, donde se lo hace con la intención de beneficiarse económicamente , causando de esta manera un detrimento o perjuicio a su derecho de una o más personas, de esta manera sacando provecho de los defectos que tiene nuestro Sistema Registral o muchas veces sucede porque hay mero desconocimiento o no se conoce la parte legal o parte normativa, siempre y cuando se pueda advertir que existió el engaño, el ardid o el fraude.

Además, debo resaltar que cuando se trata de temas contractuales, algunos actos jurídicos no están por sí mismos prohibidos, por poner un ejemplo, quien tiene en posesión un bien inmueble con el carácter de propietario, puede realizar múltiples hipotecas sobre el mismo bien inmueble con distintos acreedores hipotecarios. En estos casos no existe una prohibición normativa al respecto. Lo que en realidad se prohíbe penalmente es cuando se oculta esta situación, pues quien prescinde de esa comunicación perfectamente tiene conocimiento que si el manifiesta la verdad no va a lograr enajenar el bien materia de negociar

(...) Con esto, lo que se quiere evidenciar es que de conformidad o a través del sistema registral el estado incentiva y permite el tráfico muebles e inmuebles y que se pueda realizar de manera absolutamente transparente, y de esta manera se protege los sujetos activos de cualquier estafa que puedan cometer; de lo cual se deduce que estas acciones típicas que encajan dentro de la categoría del estelionato, deben ser sin duda alguna declarados fraudulentos, de manera que el sujeto activo que acciona mediante aquellos mecanismos mendaces lo hace con

un solo propósito de encubrir una acción que no es verídica o real, supuestos que se encuentran sancionados y prohibidos en el inciso cuarto del ya mencionado artículo 197°, por lo tanto, de esto se tiene que el derecho penal en ningún momento podrá intervenir en el caso de que la víctima de ninguna manera haya mostrado una debida diligencia a través de sus actos.

En realidad, la doctrina en general ha entendido y entiende que los actos orientados a engaños, los mismos que se hace referencia en el anterior párrafo comentado, efectivamente sí llegan a constituir una defraudación contra el patrimonio, toda vez que existe un accionar aprovechativo de la buena fe que muestra el sujeto pasivo o víctima, quien acciona bajo la buena creencia que los bienes materia de celebración se encuentran totalmente limpios y que no presentan problemas algunos, y en consecuencia cree que los mismos son parte del patrimonio del sujeto activo.

Siguiendo a lo anteriormente señalado, me refiero al caso del estelionato, deben estar presente cada uno de los elementos preceptivos, mencionados de manera expresa en el artículo 196°, los cuales son el engaño, el error, el perjuicio ocasionado y la disposición del patrimonio. (p. 619 – 620)

Alonso Peña Cabrera Freyre hace referencia a los registros públicos, y estoy de acuerdo cuando hace mención que quien vende una casa (bien inmueble) no puede hacerlo por segunda vez ya que estaría vulnerando el derecho de propiedad que se encuentra establecido en la carta constitucional, y se estaría en un aprovechamiento de algunos defectos que el Sistema Registral muestra o del mero desconocimiento de una disposición legal, siempre y cuando se patente el engaño, el ardid o el fraude. Siendo así considero que se estará dejando en desprotección al primer comprador o verdadero titular de la propiedad, y lo que yo postulo es que no se debe desprender de su propiedad al verdadero propietario (primer comprador) ya que es el único que puede disponer de la propiedad y nadie puede arrogarse de tal facultad, por lo tanto, no es posible que se dé la razón al segundo comprador a pesar de haber celebrado dicho contrato de buena fe.

Pareciera que es, pero no es un tema tan sencillo, pero es cierto también que es un tema muy poco tocado en la doctrina - por no decir no es nada tocado en la doctrina, y si lo es no se lo hace en profundidad (tanto la venta de bien con calidad de ajeno, con el delito de estelionato).

El problema empieza a surgir cuando muchos de los tratadistas consideran que el derecho penal no tiene nada que ver con el derecho civil y a la inversa, sin embargo, considero

que ambas ramas del derecho tienen puntos o figuras jurídicas en común y deben ser analizadas en paralelo, es decir, no deben deslindarse una de la otra para que se pueda llegar a una opinión concisa acerca de un tema en concreto.

El tema en mención, la venta de bien ajeno regulado en el artículo 1539 del código civil no hace mención a la norma penal, la misma que precisamente en su artículo 197, inciso 4, referido a la defraudación en su modalidad de estelionato, así mismo la norma penal en su artículo mencionado no hace mención a la norma civil de su artículo indicado.

Ante esto nos volvemos a formular la misma pregunta que nos hicimos en líneas arriba, y no lo hago porque se tenga la intención de agregar líneas a este trabajo, sino más bien lo hago porque realmente me preocupa el hecho de que la norma civil establezca una cosa y la norma penal regule otra, es decir la norma civil permite la venta de bien ajeno y la norma penal sanciona con pena de libertad al quien venda un bien ajeno, entonces cabe preguntarse ¿A cuál de las normas acogerse, si una permite y otra prohíbe?, es un poco tedioso responder a esta pregunta, pero voy a intentar explicar y dejar en claro cada una de las normas.

Si bien se va a tratar a profundidad más adelante, sin embargo, es oportuno aclarar que en el acto jurídico o negocio jurídico se habla tanto de validez como de eficacia, el primero referido a que es conforme al ordenamiento jurídico, en este caso principalmente referido a los requisitos de validez, y el segundo referido a los efectos que genera.

Teniendo idea de validez y eficacia, cabe precisar que el código civil entiende como contrato válido la venta de un bien que tiene la calidad de ajeno, pero, sin embargo, entiende a la vez que es un contrato ineficaz. Y afirmo esto porque el artículo 1539 taxativamente establece que la venta de un bien que tiene la calidad de ajeno es rescindible por parte de quien compró de buena fe, y la rescindibilidad es un supuesto de la ineficacia. Entonces con seguridad se puede afirmar que, según el código civil, el contrato de compraventa de un bien que tiene la calidad de ajeno es un contrato válido pero ineficaz; pero no olvidemos que el código penal sanciona este tipo de ventas o contratos. Ante esto surge la interrogante ¿puede catalogarse como delito un contrato celebrado que según la norma civil es válido?, y más aún ¿es posible privar de libertad a una persona que celebra un contrato válido según el código civil?, ¿Cómo es posible que se considere delito a un contrato que es válido y produce todos sus efectos? ¿y si es delito, por qué la norma civil no sanciona con la nulidad al contrato celebrado?, Responderse a estas interrogantes no es nada sencillo, pero lo cierto es que la norma penal, es decir el artículo 197 del código penal a pesar de sancionar con pena de privación de libertad al delito de estelionato (venta

de bienes ajenos como propios), no genera la nulidad del acto celebrado o mejor dicho del contrato de compraventa, porque no hay un sustento normativo que así lo declare.

Y así como están las cosas en nuestro ordenamiento, el derecho penal no puede intervenir en el derecho civil, y de igual forma el derecho civil no puede intervenir en las prerrogativas del derecho penal, es decir, el derecho penal debe resolver lo que debe resolver, determinar si el acto cometido encaja en lo que establece el artículo 197 (el tipo penal) para poder adecuar tal conducta al tipo (tipicidad) y poder determinar si hay o no delito, en cambio el código civil o norma civil se encargará de determinar si el contrato es rescindible, si el contrato es anulable, o en el mejor de los casos determinar si el contrato es nulo, hago mención “en el mejor de los casos” toda vez que lo que postulo es que el contrato de compraventa de bien ajeno debe ser castigado con la máxima sanción que es la nulidad, aunque hasta el momento la norma no otorga esa sanción.

Y como se precisó anteriormente, el juez penal al determinar que se cometió el delito de estelionato, eso no declara automáticamente la nulidad del contrato. Entonces ante esto cabe indicar que a pesar de que el derecho penal sanciona con pena de libertad no se precisa la declaración de la nulidad, dejando a la salvaguarda y dejando en el vacío, sin llegar a una solución, y me atrevo a decir este último ya que se entiende que el legislador de 1984 a optado por esto con la intención de que se dé la preferencia al quien compró de buena fe, sin embargo, no se toma en cuenta el perjuicio que se causa al patrimonio del verdadero propietario, es decir, al no declarar la nulidad a pesar de que se determina que se configura delito, se estaría automáticamente desprotegiendo al realmente propietario y protegiendo al comprador de buena fe, que a pesar de que el primer comprador intente recuperar el bien inmueble, casi en su totalidad no hay la posibilidad de revertirlo, ya que el segundo adquirente inscribió a su favor, sin saber si este último realmente actuó de buena fe.

3.1.4.4.COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE REGISTRADO A NOMBRE DE TERCERO PROPIAMENTE DICHO

Anteriormente se mencionó que existe un problema al permitir la venta de bien ajeno, pero el problema se agrava seriamente cuando esa venta es inscrita por el segundo comprador en registros públicos. El tema se vuelve mucho más debatible, toda vez que aquí entra a regir el tema registral, dentro de este la buena fe y la seguridad jurídica en concordancia con la publicidad registral.

3.1.4.4.1. Concepto del derecho registral, seguridad jurídica y publicidad registral

Cuando se desarrolla un tema cualquiera que sea, siempre es natural querer entender su concepto, y en este caso es necesario saber qué es el derecho registral. Para ello no hay mucha necesidad de recurrir a la doctrina, toda vez que el derecho registral considero que vendría a ser un conjunto de preceptos normativos que están referidos a la inscripción de los bienes.

Pero para efectos de generar más convicción es necesario recurrir a otros textos. Vivar y Berrospi (2021) señalaron que:

El derecho registral es aquel conjunto de normas jurídicas, aquel conjunto de principios y aquella acumulación de jurisprudencia administrativa que de algún otro modo están encargadas de regular la publicidad de las situaciones jurídicas y derechos a través de los registros públicos, así como la forma y los efectos de las inscripciones. (p. 17)

Además del concepto, mucho se ha tratado el tema de la publicidad referida al registro y de la seguridad jurídica, también referida al registro. Veamos a qué se refiere cada uno de estos, pero por adelantado hay que mencionar que tanto publicidad como seguridad están entrelazados. Basta con avizorar la misión de la SUNARP para confirmar lo que acabo de mencionar, dicha misión consiste “En brindar una seguridad jurídica a todos los ciudadanos mediante el registro y mediante la publicidad de derechos y titularidades, pero esto tiene que realizarse de manera muy eficiente y transparente”, respecto a la seguridad jurídica veamos su concepto en base a la doctrina. Huerta (2013) señaló lo siguiente:

Con respecto a la llamada seguridad jurídica, se ha sostenido o se ha postulado la existencia de la seguridad jurídica en sentido restringido, llamada también seguridad estática y por otro lado tenemos a la llamada la seguridad de tráfico, también conocida como seguridad dinámica, y todo esto, es decir, esta clasificación gracias al abogado de nacionalidad alemana, es decir, me refiero al doctor Víctor Ehrenberg, para quien la seguridad en el sentido restringido o estática, consiste en la imposibilidad de realizarse alguna modificación o cambio que de alguna manera perjudique alguna situación anterior referida a las relaciones patrimoniales de una persona y sin que esta haya dado su autorización o permiso. De otro lado tenemos a la conocida seguridad dinámica o del tráfico, la misma que está referida a que sí se puede hacer una modificación que favorezca las relaciones patrimoniales de cualquier persona, y dicha modificación no puede verse obstruida, aunque sean por circunstancias que esa persona desconozca.

Así mismo, de acuerdo al autor mencionado en el párrafo anterior, es decir Víctor Ehrenberg, cuando se hace referencia a la seguridad jurídica, en realidad se está indicando la situación de un sujeto que se encuentra con plena legitimidad, mejor dicho, se refiere a que hay una seguridad para que tal sujeto pueda disfrutar de su derecho (...), es así pues que tanto la seguridad jurídica y también la seguridad del tráfico constituyen en cierta medida términos contradictorios, en donde la única forma de ser alcanzados son uno en sacrificio del otro . (p. 16)

Como vemos, existe en la doctrina una clasificación de la seguridad jurídica, una de ellas en sentido estricto consistente en dar la preferencia al primer comprador, a pesar de no haber inscrito su derecho; y la otra seguridad del tráfico consistente en dar la preferencia al segundo comprador que actuó bajo su buena fe, creyendo que el propietario era realmente el quien aparecía en registros.

Otro autor manifestó lo siguiente:

La muy conocida “seguridad estática de las adquisiciones” así denominada por el reconocido autor Sacco, la misma que ha sido calificada como la “protección de los derechos subjetivos”, así denominada por el abogado alemán Ehrenberg, atribuye la obligación de que se conserve los derechos, con el fin de proteger los beneficios o los que han sido constituidos con anterioridad. Desde otro punto o perspectiva, tenemos la muy conocida “seguridad dinámica de las adquisiciones”, la misma que así lo ha denominado el autor Sacco, la misma que ha sido categorizada por el autor Ehrenberg como la “protección de los tráficos”, la misma que está orientada a crear una determinada situación por parte de las personas o sujetos, con el único fin de ver el beneficio y de esta manera dar el beneficio a la agilidad de los progresos o avances jurídicos. (...). Nuestra propuesta de interpretación del 2014 del código civil lo que busca es que de alguna manera se vea garantizada la muy conocida “seguridad estática de las adquisiciones” o la “protección de los derechos subjetivos”. Pero esto no quiere decir de ninguna manera que al ser aplicada esta última, se va a dejar de lado la importancia que tiene la muy conocida “seguridad dinámica de las adquisiciones” o la “protección de los tráficos”, sino por el contrario, el quien sea titular de un interés que se ha constituido anticipadamente o con anterioridad, debe de verse en la obligación de poder lograr las cargas, y esto con la pretensión de que su posición jurídica se vea conservada, pero eso no es todo, sino que la persona considerada tercero, que tiene intereses posteriores, quien es a la vez el titular de la obligación de determinación,

deberá de ser tutelado o protegido siempre y cuando sea diligente con lo que la normativa lo exige. Es por ello que se afirma que cuando existe algunos parámetros de la obligación de determinación, siempre va a conllevar a que la obligación o carga de conservación tenga un realce. (Morales, 2019, pp. 380-381)

Respecto a la publicidad, como ya se mencionó la misión de la SUNARP, consistente en que la seguridad jurídica se hace patente mediante la publicidad de los registros, veamos su definición. Gonzales (2022) precisó que:

Lo que respecta a la publicidad del registro, se lo puede dar una definición acertada, ya que consistiría en aquella publicidad hecha por el sistema institucional, orientada a las personas para que estas puedan tener conocimiento o puedan entender ciertas situaciones jurídicas, con el fin de dar una mayor protección a los derechos y a la vez a la muy conocida seguridad del tráfico. Por lo tanto, la mencionada publicidad es en realidad un servicio brindado por parte del estado, ya que se refiere inequívocamente a una función pública que se practica solo y únicamente en favor de los particulares. (p. 48)

3.1.4.4.2. La buena fe

Para analizar la buena fe en este tipo de contrato de compraventa registrado a nombre de tercero, es pertinente saber qué es lo que dice el artículo 2014 y 1135, y a partir de estos enunciados normativos empezar a ver su significado.

Empecemos por el ultimo. El artículo 1135 haciendo referencia a la concurrencia de acreedores de bien inmueble expresa lo siguiente:

“Que cuando se trata de un bien que es inmueble y sobre este más de un acreedor concurren, alegando que sobre ese mismo bien el deudor se ha obligado a entregarlos, en este caso la preferencia lo tendrá quien haya actuado de buena fe y cuyo título ha sido el primero en ser inscrito, pero si esto no existiera, es decir, ante la ausencia de inscripción se lo dará la preferencia a aquel acreedor que tenga un título que fije una fecha anterior, en este último caso será de preferencia a aquel acreedor que tenga título con fecha cierta más antigua”.

Así mismo el artículo 2014 indica lo siguiente haciendo alusión al principio de fe pública registral:

“El tercero que actúa de buena fe y en consecuencia logra adquirir a título oneroso algún derecho de alguien que en el sistema registral figura con la idoneidad de poder transferir aquel derecho mencionado, aparece con facultades para otorgarle, conserva y defiende

su derecho adquirido una vez que haya inscrito diligentemente, y este derecho no lo pierde por ningún motivo, así sea en un futuro causal de invalidez o causal de ineficacia, como la resolución, o se declare la rescisión por alguna situación que no figuran o no forman parte del sistema registral.

Pero es necesario agregar que la buena fe del tercero se supone o se sospecha válida, siempre y cuando no se demuestre que dicho tercero realmente tenía pleno conocimiento que el registro era inexacto”.

En el mismo orden, cabe señalar que el artículo VIII del texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos de manera expresa indica que “si existe inexactitud en los asientos registrales por causas de invalidez o por causas de ineficacia del mismo acto que lo origina, esto no quiere decir que el tercero registral se va a ver afectado, toda vez que dicho tercero ha tenido la buena fe en el momento de contratar, pero esto solo registrará cuando no se demuestre que los registros tenían inexactitudes”.

Con respecto al primero de los artículos (1135) se aprecia un orden de prelación, toda vez que de su contenido se desprende que la preferencia es en el orden que sigue: en primer lugar, la inscripción registral, en segundo lugar, el documento de fecha cierta más antigua y en tercer y último lugar el título de fecha anterior. Según este artículo este es el orden que se debe de respetar, es decir, se tiene que agotar las vías mencionadas, mejor dicho, a falta de uno recién se toma en cuenta lo otro, por tanto, a falta de inscripción en los registros, se toma en cuenta el documento de fecha cierta más antigua, y a falta de estos dos últimos se toma en cuenta el documento de fecha anterior. De igual manera el artículo 2014 indica que es el registro el que prima por sobre todas las demás diligencias. De esta manera, los dos artículos están inclinados a la idea de que la buena fe de una persona es cuando contrata sobre la base de lo que proclama los registros públicos, es decir, tiene buena fe cuando actúa de acuerdo a la apariencia de los registros. Sin embargo, al proteger ambos artículos al adquirente que inscribió primero, a la vez instan al tráfico inmobiliario al dar la razón al segundo comprador. Si bien este actuó bajo la buena fe de los registros, pero también es cierto que al hacer esto se deja en una desprotección absoluta al primer comprador que también actuó de buena fe, pero por no inscribir en registros su derecho queda desamparado si como no hubiera contratado con nadie, esto es lo más injusto que puede darse en pleno siglo XXI, toda vez que en lugar de procurar en vivir tranquilamente es el mismo registro que incentiva que las personas discutan y defiendan su titularidad en los tribunales, cuando la realidad es otra. Gonzales (2018) manifestó lo siguiente:

(...) el acontecimiento normal es que se prevalezca la realidad jurídica, es decir, que se dé tutela al verdadero titular del bien, sin tomar importancia que en realidad existe una persona a quien se le considera un tercero de buena fe, pero este tercero obtuvo el dominio de ese bien en razón de un título inválido por razón de nulidad, a pesar de ello muchas veces se da la ventaja a aquella persona que se considera como tercero, y esto se lo hace sin tomar en consideración que existe un verdadero propietario de aquel bien, por lo tanto lo que en realidad se hace, es actuar de acuerdo a lo que aparenta para proteger al tercero, situación esta, que solo debe de ponerse en práctica, es decir, solo debe de protegerse al tercero cuando el verdadero dueño del bien mostró su conformidad para poder transferir ese bien al que ahora es llamado tercero. De tal modo es incuestionable que haya una culpa por parte del verdadero dueño para crear la apariencia y de esa manera engañar a la persona considerada como tercero, y solamente así, cuando exista una confrontación de intereses, esto es, una discrepancia entre buena fe y culpa, se lo pueda dar la ventaja al tercero. Sino por el contrario, es decir, si no existe esa confrontación, el verdadero dueño tiene la ventaja por sobre el tercero, es decir en este caso la realidad va a tener que primar, y de este modo no se puede despojar de su bien al verdadero dueño. (p. 2)

Si bien el contrato de compraventa es una obligación de dar, sin embargo, no tiene carácter real, sino solamente carácter obligacional, es decir, solamente con el consensus (obligacional) y no con la entrega (real), y siendo así, implica serias prohibiciones para contratar sobre bienes inmuebles ajenos. Además, la buena fe que se hace mención en el 2014 y también en el 1135 a favor del segundo comprador, deben de ser rechazadas en su totalidad, toda vez que al ampararlo se estaría permitiendo las adquisiciones a non domino, es decir se permite la venta de bienes inmuebles por quienes no son los legítimos dueños. Tengamos en cuenta que en las operaciones inmobiliarias la regla general es que quien enajena un bien debe ser el verdadero propietario o titular legitimado, y no por alguien que se aprovecha de la situación. Ante esto tengo la certeza de que debe regir la regla que “nadie debe de transmitir más derechos de los que lo pertenece”, y no proteger al segundo adquirente a pesar de haber contratado con un non domino, como así lo hace nuestro mal derecho registral en su artículo 2014, en concordancia con el artículo 948. Así como puse el ejemplo anteriormente cuando se trató el tema de la compraventa de bien ajeno, lo vuelvo a repetir en este apartado porque quiero dejar en claro que no se debe de permitir una compraventa de esta naturaleza. Si una persona “X” vende a “Z” un

inmueble que figura a su nombre en registros, en el cual este no inscribe a su favor, “X” valiéndose de la supuesta negligencia de “Z” vuelve a vender el mismo bien a “Y”, pero este último comprador sí logra inscribir a su favor en registros, ante este dilema según nuestra normativa (2014 CC.) se da la razón a “Y”, y no a “X”, mostrando de esa manera una violación a la propiedad de “X”. A mi parecer no debe de traducirse de que si “Y” logra comprar el bien a “X”, y logre registrarlo en SUNARP, se lo de la preferencia por actuar de buena fe, esto sería cometer un error gravísimo, toda vez que se lo estaría causando un perjuicio terrible al verdadero titular del bien y a la misma vez la normativa peruana estaría permitiendo que el vendedor se cause un perjuicio por él mismo, ya que al permitir que se dé la venta de un bien en distintos momentos a diferentes compradores se estaría cometiendo un delito penal que es la estafa en su modalidad de estelionato, es por tal razón que considero que no se debe de dar preferencia a “Y”, porque si fuera así es oportuno preguntarse ¿acaso el contrato entre privados no tiene validez? ¿Dónde queda el principio de consensualidad? ¿acaso solo la inscripción en registros es la que da seguridad? ¿Dónde queda el derecho a la propiedad respecto del verdadero titular (Z)? ¿es correcto que se venda un bien que pertenece a otra persona, y el segundo comprador por actuar de buena fe e inscriba en registros, se dé la preferencia?, ¿qué pasa con el verdadero titular del inmueble, que sin interferir en el segundo contrato queda desamparado del derecho a su propiedad?, ¿Qué pasa con el verdadero titular del inmueble, acaso este no actuó también, de buena fe? ¿Dónde queda la inviolabilidad de la propiedad respecto al primer comprador?

3.1.4.4.3. Otros alcances de la buena fe

En este orden de ideas es necesario recurrir a algunos autores para dar sustento al presente apartado. Borda (1999) agregó lo siguiente:

Muy estrechamente están entrelazados tanto la moral como el derecho, y siendo así nos topamos inevitablemente con el conocido principio de buena fe. A pesar de que este principio no es muy tratado por nuestra normativa, sin embargo, se puede dar distintas aplicaciones en el área o disciplina del derecho, además se convierte en un principio general que debe de ser tomado y aplicado con la máxima importancia. Ya lo decía el autor DÍEZ PICAZO, que todo el conjunto normativo tiene la intención de que el principio del cual hacemos referencia, debe de ser aplicado no solamente en los casos para demostrar una buena conducta, esto es, con el fin de demostrar que no se ha engañado, no se ha defraudado, entre

otros, para que de esa manera se pueda convivir de manera tranquila y amistosa entre los seres humanos. (p. 27)

Así mismo, me remito al siguiente autor, quien hace un aporte o apreciación muy interesante al tema en comento. Alterini (2006) agregó lo siguiente:

El ilustre y respetable filósofo italiano, me refiero a Norberto Bobbio, quien sostenía que, si hubiera la oportunidad de elegir una sola norma que rija para toda la sociedad, se propondría aquella norma que establezca el no dañar a los demás.

El solo hecho de no causar daño a las otras personas, unido con ese imperativo de tener una convivencia honesta, se llegaría a determinarse o se reduciría a dar a cada uno lo suyo.

Como dije, me inclinaría por aquella norma que indique la convivencia honesta, es decir no hacer o causar daño a nadie, toda vez que esto está íntimamente relacionado con el principio de buena fe, es decir esta convivencia honesta de entrelaza también con el conjunto de deberes y responsabilidades que se tiene una persona para con las demás.

Es decir, como ya lo recalqué, si se tuviera que elegir una sola norma, sin duda alguna será la de vivir en honestidad, toda vez esta pone en evidencia, tanto la buena fe como aquellos comportamientos éticos.

Y por último es necesario dejar claro respecto a la buena fe, es decir, esta permite tener claro, y en consecuencia no confundir entre lo que es la fe pública registral y la legitimación. (p. 1)

Es justamente esto lo correcto que se debe de hacer, es decir, que la buena fe debe de ser tomada en cuenta de ambas partes (comprador-vendedor) y no solo del adquirente. Por tanto, no falta razón para que el autor afirme que la buena fe debe de ser entendida como la intención de no querer hacer daño a las personas, y en el caso en concreto el vendedor al realizar distintas ventas a diferentes compradores sobre un mismo bien estaría causando un daño gravísimo al primer comprador.

Por otro lado, no se debe de tomar a la inscripción registral como la máxima seguridad, ya que la seguridad que se da es entre particulares con su mero consentimiento, la consensualidad, la fe entre ambos tratantes, creo que es suficiente; además que al permitirse estos contratos múltiples estaríamos en la vulneración de la propiedad del primer comprador.

Es por ello que la fe pública registral amparada por nuestro ordenamiento es usada hoy en día como herramienta eficaz e infalible para que las ventas ilegítimas de inmuebles

lleguen a consumarse con la mayor seguridad de que saldrán victoriosas, de esta manera creando un fraude de inmuebles a diestra y siniestra, en perjuicio sola y únicamente del primer comprador, pero en beneficio de un segundo comprador, causado por una persona mafiosa de terrenos. El mismo problema sucede cuando se trata de una falsificación de documentos o de una suplantación de identidad. Pasco (2018) afirmó lo siguiente:

Lamentablemente, la muy conocida seguridad jurídica que de alguna manera brinda el sistema registral, ha sido y sigue siendo erróneamente utilizada por grandes grupos delictivos o llamado también mafias, las cuales inadecuadamente sacan provecho falsificando documentos o en algunos otros casos lo hacen a través de la suplantación de identidad de los verdaderos dueños, con el único fin de quitarles o despojarles de su inmueble, para que luego acogiéndose al conocido principio de buena fe registral saquen ventaja ante las acciones legales que pretendan accionar los dueños del bien. (p. 70)

Lo dicho en el párrafo anterior se ejemplifica de la siguiente manera: supongamos que una persona “X” tiene una propiedad inscrita a su nombre en registros públicos, pero ya sea por alguna falsificación de documento o suplantación de identidad se transfiere dicho inmueble a una persona “Y”, es decir, se falsifica una escritura pública donde se establece que “X” transfiere a “Y”, o se hacen pasar por “X” para vender a “Y”, en este último caso la venta es real; por lo cual después de celebrado dicho contrato, “Y” inscribe en registros a su favor, pero este último vuelve a vender a “Z”, donde este de igual manera inscribe a su favor; en este caso si “X” acciona contra las transferencias, “Z” va a reclamar su derecho como tercero de buena fe y se lo va a dar la preferencia. Sin embargo, a diferencia de los casos que sucede cuando “X” transfiere a “Y” un inmueble registrado a su favor, pero este último no inscribe, y “X” vuelve a vender a “Z”; en este caso el problema se ha visto solucionado con la ley 30313 del 26 de marzo del 2015 (ley que trataré más adelante) y con la tecnología que ha tenido a bien la SUNARP implementar en todas las zonas registrales. Tal es el caso de la alerta registral, la cual mediante resolución N°185-2008-SUNARP-SN, la SUNARP aprobó la directiva N° 003-2008-SUNARP-SN, directiva que reguló el servicio denominado “Alerta registral sobre predios”, que fecha después fue materia de modificación a través de resolución N° 133-2012-SUNARP-SN; luego se dejó sin efecto la primera resolución a través de resolución N° 170-2013-SUNARP-SN y se aprobó la nueva directiva N° 06-2013-SUNARP-SN; en donde esta da la definición de alerta registral, la misma que de manera parafraseada indica que: **ALERTA REGISTRAL:** Es aquel servicio que fue implementado por el sistema registral, al cual

todos las personas tienen acceso de manera totalmente gratuito. A través de este servicio los ciudadanos tienen la ventaja de ser comunicados cuando alguien presenta un título para su inscripción, es decir, si una persona presenta un título en registros, a fin de elevar a escritura pública, antes de que dicho título sea inscrito se lo notificará al usuario del servicio para que el registrador sepa que es el usuario del servicio el que está intentando realizar una acción de esta naturaleza que permite comunicar respecto de la presentación de un título o títulos para su inscripción sobre la partida o partidas registrales previamente seleccionadas por el usuario del servicio, en donde esta notificación se lo realiza mediante un mensaje al correo de la persona usuaria.

3.1.4.4. Efectos de la inscripción registral

Ante esta disyuntiva es necesariamente abordar el tema de la inscripción, y esta, en nuestro sistema es meramente declarativo y no constitutivo, es por este fundamento que en la compraventa de bienes inmuebles reina el título y no el modo, y el título será el acuerdo de voluntades, por lo cual se celebrará en definitiva el contrato. Tengamos en cuenta que, si el efecto de la inscripción es declarativo, va a reconocer derechos ya existentes, en ese sentido el segundo comprador no tiene derechos ya existentes, toda vez que hay otros derechos que sí son realmente existentes, me refiero al del primer comprador. A manera de fijar certeza echamos un vistazo al primer pleno casatorio civil – CASACIÓN N° 1465 – 2007 - CAJAMARCA que señala lo siguiente cuando toca el tema de los efectos declarativos:

La transacción no surte los efectos traslativos de los derechos, sino por el contrario surte efectos declarativos. Y esto qué quiere decir, lógicamente se refiere a que si una de las personas que forma parte de la celebración del contrato ya ha reconocido con anterioridad el derecho de la otra parte del contrato, eso por ningún motivo quiere decir que inmediatamente se lo esté transfiriendo o traspasando ese derecho, sino más bien, eso significa que el derecho de aquella persona ya ha existido con anterioridad. Es decir, se está ante un derecho ya existente (...). (Casación 1465, 2007, pp. 27-28)

Así mismo, respecto al registro, otro autor ha precisado que:

Tenemos un sistema, donde el registro, de ninguna manera tiene funciones convalidante, esto significa que si en algún tipo de contrato, este es causa de algún vicio que invalide dicho contrato, las consecuencias también lo lleva el registro,

toda vez que los efectos también se trasladan a los registros, mejor dicho, si el contrato es inválido, el registro automáticamente lo es (...). (Correa, 2018, p. 25)

Otro autor ha afirmado lo siguiente:

Un claro ejemplo es el caso del contrato de compraventa que nuestra normativa a recogido en los registros, en donde no es vinculante que quien adquiere un bien por medio del contrato mencionado eleve su derecho a registros, es decir, no hay normativa alguna que exija lo mencionado, pero además el registro no es de ningún modo constitutivo, y esto es así ya que nuestro código acogió aquella tradición jurídica que establece el código francés del año 1804, donde se textualiza que cuando se trata de alguna compraventa referido a bienes inmuebles, la transferencia se realiza con el mero consenso o voluntad de las partes, surgiendo en este tipo de casos la concurrencia tanto del título como del modo, el primero referido al contrato de compraventa y el segundo está referido al consenso o voluntad, es decir, para que una propiedad sea transferida no es necesario la inscripción. De todo lo dicho se puede concluir que, si en nuestro sistema registral elevar a registros no es vinculante, entonces las partes contratantes están en la facultad de registrar o no, eso queda a su criterio y voluntad de aquellos. (Vivar, S/F, p. 5 – 121)

En el mismo orden de ideas. Albarracín (2019) afirmó que:

Como lo señala la doctrina de manera muy concreta, ninguna persona está en la facultad de transmitir más de lo que en su poder tiene, así mismo ninguna persona está en la facultad de adquirir más derechos de los que aquel se lo transfiere. líneas, nadie puede transferir más de lo que tiene y nadie puede adquirir mayor o diverso derecho que aquel que se le transmite, como señala la doctrina. (p. 36)

Siguiendo la misma línea, en el mismo sentido. Gil (2020) afirmó lo siguiente:

Conforme se ha estudiado el derecho de la propiedad, desde un punto de vista del derecho fundamental, se hacen visibles aquellas teorías que dan la definición de cómo es la adquisición de la propiedad, la misma que no comulga con esa realidad que el registro publicita, en primer lugar porque la publicidad que se hace patente mediante el registro no es suficientemente la indicada para que se sepa quién es efectivamente el verdadero dueño o titular del bien, en segundo lugar la muy conocida fe pública registral utilizada para dar tutela o protección al tercero, es en realidad que no se asemeja en nada con el sistema que nuestra normativa ha

acogido, me refiero al sistema de consensualidad, es decir, tenemos un sistema convalidante recogido de Alemania. (pp. 233-234)

Otro autor afirmó lo siguiente:

Está en contradicción al ordenamiento jurídico cuando se concibe a la llamada fe pública registral como una forma de solucionar a aquellos fraudes inmobiliarios, toda vez que eso sería acercarse o aceptar el despojo del derecho de propiedad, el cual está reconocido y protegido por la carta constitucional. (Rabanal, 2020, p. 32)

Como vemos se presenta una serie de cuestionamientos, y a la vez surgen confusiones, por eso lo que yo postulo es que esa buena fe debe de ser por ambos contratantes, es decir si “X” vendió en un primer momento a “Z”, este actuó bajo la buena fe creyendo que aquel es el verdadero propietario porque así lo dijo los registros públicos, en esta primera compraventa no se presentaría ningún problema, pero esto surge cuando el mismo vendedor enajena el mismo bien a otro comprador “Y”, en este caso si bien es cierto el comprador “Y” actuó de buena fe porque así lo dijo los registros públicos al igual que sucedió con el primer comprador, sin embargo, la buena fe del vendedor estaría manchada, porque él sabía a la perfección que dicho inmueble ya no lo pertenecía, y sin embargo, a pesar de ello se atreve a realizar una segunda venta. Creo absolutamente que, si se quiere evitar conflictos posteriores y no vulnerar el derecho a la propiedad como lo establece nuestra carta constitucional, y además si se quiere vivir en honestidad, considero que la preferencia al segundo comprador debe de eliminarse y dar la preferencia al primer comprador, y esto en base al principio del título y modo, al principio consensualista en concordancia a la libertad de formas y al principio pacta sunt servanda. Paso a desarrollar cada uno de estos a continuación.

3.1.4.4.5. Título y modo

En este apartado, referente al título y modo, lo ubicamos en el artículo 947 de nuestro ordenamiento sustantivo civil, el mismo que no hace referencia a los bienes inmuebles, y tampoco refiere en sí al título, si no solamente al modo, llamado también este último, tradición; sin embargo; valgan verdades, ha sido materia de interpretación y se ha dejado sentado que dicho artículo también comprende al título, y es de este título y modo que da las luces para poder explicar el principio consensualista.

El artículo antes anotado taxativamente expresa que “La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente”. De este artículo no solamente se debe tener en cuenta la tradición si no también el título. Para mayor entendimiento veamos a qué hace alusión cada uno de ellos, y para ello nos remitimos al campo doctrinario. Gonzáles (2009) indicó que:

Cuando se trata de los bienes inmuebles, nuestra norma civil ha recogido la llamada tradición causalizada, conocida también como título y modo, esto quiere decir que el título es la compraventa en sí misma, y en ese mismo contrato se hace presente la tradición o llamada también como modo. Es por tal motivo que en nuestra normativa el artículo 947 refiere que, al tratarse de bienes muebles, su transferencia se efectúa mediante una tradición. Y es justamente esto lo que hace patente la teoría del título y modo, toda vez que al modo se lo entiende como aquel momento final de la transmisión, pero para ello se tiene que tener previamente un contrato, esto es el título. Pero lo cierto es, y se debe de tener en cuenta para el perfeccionamiento de los contratos no es necesario el requerimiento de la tradición, puesto que esta se desarrolla en otro sentido, es decir, se hace patente con la obligación de transmitir, que a la vez es un requisito esencial para que se produzca dicha transferencia. (p. 423)

Según este autor podemos apreciar que el título es el contrato de compraventa en sí, pero es este contrato que genera una obligación de transmitir el derecho, es decir después del título el transferente hace entrega del bien a su acreedor o comprador, y es justamente esa entrega que se le conoce como tradición; entonces desde el análisis de este artículo se exige en la venta de bienes muebles, tanto del título que no es más que el contrato o la etapa inicial en lo que tanto comprador como vendedor acuerdan, como la tradición que no es más que la entrega de dicho bien materia de contrato, si no se presencia estos supuestos el comprador no llegará nunca a ser el verdadero propietario y en consecuencia no tendrá derecho para plantear acciones legales contra terceros, los cuales solo tendrá lugar el transferente, es decir el vendedor, toda vez que si no se hace uso de la tradición, se da por entendido que el vendedor nunca transfirió la propiedad. Es por ello que la tradición es una forma de trasladar la propiedad mueble, no siendo necesario en los bienes inmuebles. En el mismo sentido, con la intención de dejar claro las exigencias en la compraventa de bienes muebles e inmuebles, es oportuno citar textualmente qué es lo que piensan otros tratadistas. Avendaño y Avendaño (2017) afirmaron lo siguiente:

Cuando se trata del contrato de bienes muebles, mediante la transferencia lo único que se origina es aquella obligación de transferir. Sin embargo, es necesario que se haga presente la tradición para que dicho contrato llegue a producirse, esto quiere decir que el solo consentimiento de las personas o partes celebrantes no surte efectos de transferencia, pero sí se produce la misma con el modo. Dicho esto, podemos decir que hablar de título es hablar de ese acto por el que el vendedor establece su voluntad de enajenar un bien, en cambio el modo en forma resumida es la entrega del bien. (p. 74)

3.1.4.4.6. Principio consensualista

Al hablar del principio consensualista es referirse plenamente al artículo 949 del cuerpo normativo civil que prescribe la transferencia de bien inmueble, que como enunciado normativo exactamente recoge lo siguiente: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Como se mencionó en párrafos anteriores, la tradición que es obligatoriamente en la compraventa de bienes muebles, no es exigente en los bienes inmuebles, toda vez que lo que prima es la voluntad de las partes y no el formalismo jurídico. Según la lectura de este artículo podemos notar que no se exige ninguna cualidad para la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles. Siendo así nuestro sistema jurídico acoge el sistema consensualista, es decir por el mero acuerdo de voluntades el comprador se convierte en propietario del bien, mejor dicho, no es necesario que el vendedor haga entrega de la cosa al comprador.

En ese mismo sentido, y con la intención de dejar claro las exigencias en la compraventa de bienes inmuebles, es necesario citar textualmente un ejemplo planteado por dos coautores reconocidos. Avendaño & Avendaño (2017) precisaron lo siguiente:

Por poner un ejemplo, en un contrato de compraventa solamente se origina una obligación por parte de la persona que vende para que transfiera el bien materia del contrato celebrado, pero a la misma vez dicha obligación transmite la propiedad. Además, se tiene que tener en consideración que no es necesario efectuar o suscribir algún documento para que se efectúe la transferencia, así mismo, tampoco hay necesidad para que surja la transferencia que el vendedor haga entrega del inmueble al comprador, y por último, no hay necesidad de elevar

a registros dicha transferencia, toda vez que es suficiente con el acuerdo de las voluntades. (p. 78)

Haciendo referencia al contrato de compraventa. Miranda (2014) afirmó lo siguiente:

Con anterioridad he podido expresar que en un contrato referido a la compraventa el quien vende se obliga a transferir el bien a la otra persona, que viene a ser el comprador, pero la pregunta que surge inmediatamente es la siguiente ¿en qué momento o cuando se produce la transferencia de dicho bien?

Bien sabemos que según el artículo del CC, es decir el 949, indica que cuando una persona se obliga en enajenar un determinado inmueble, el acreedor se vuelve propietario del bien, esto no ocurrirá solo cuando la ley lo diga o cuando las partes lo acuerden. Es decir, de acuerdo al artículo en mención, solamente el intercambio de las voluntades es suficiente para la perfección de la transferencia inmobiliaria.

Es así que ahora tenemos un CC, que estipula que en un contrato de compraventa se hacen presentes tanto el título y el modo de adquisición, es decir, tanto el título como la tradición coinciden. (p. 136)

De lo dicho por el maestro Manuel Jesús Miranda Canales, coincido en su plenitud, puesto que - aunque ya se mencionó anteriormente, no está demás en volver a recalcar - la compraventa de bienes inmuebles no requiere de la tradición; sin embargo, algunos tratadistas en la materia dan una interpretación distinta al artículo 949, y afirman con toda convicción que tanto en los contratos de compraventa de bienes muebles como de inmuebles se perfeccionan con la tradición. Ante esto discrepo rotundamente, ya que la tradición es solo para los muebles, por su propia naturaleza, pero los inmuebles juegan un rol distinto a aquellos, es decir, para su transferencia o para que el comprador se convierta en propietario, no existe o no se exige formalidad alguna, pero lo que sí obliga a las partes es que manifiesten su voluntad de celebrar dicho contrato de compraventa, pero esa manifestación debe de hacerse de manera objetiva, es decir, el vendedor a obligarse a transmitir y el comprador a pagar su precio en dinero, si no se presentan estos dos supuestos, que a mi parecer considero requisitos, dicho contrato se tendrá por no celebrado.

Desde esta perspectiva del artículo 949, si en la compraventa de bienes inmuebles no se exige formalismo alguno, es decir, lo que prima es el consentimiento y voluntad de las partes y, por ende, el comprador (primer comprador) no está obligado, una vez adquirido la propiedad, a inscribir en registros públicos dicho inmueble a su nombre, la pregunta automáticamente que se formula es la siguiente: ¿por qué en la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero o venta de bien ajeno se da preferencia al segundo comprador que ha inscrito a su favor, y no al primer comprador que se convirtió en propietario antes que el segundo adquirente?, ante se considera que se estaría dejando en una desprotección absoluta al primer comprador que también obró de buena fe, y en consecuencia al no dar protección al primer adquirente se estaría instando al tráfico de terrenos o tráfico inmobiliario, ya que eso sería una salida para que un mismo vendedor pueda realizar muchas ventas sobre el mismo bien, pero a distintos compradores, y al final se dé la razón al que inscribió primero; eso considero una aberración jurídica.

A pesar de que pareciera que está todo claro, en la doctrina se ha vuelto muy discutido y confrontacional respecto a este artículo materia de análisis (949); por ejemplo, tenemos a uno de los más grandes representantes del derecho contractual, a quien hago mención en la siguiente cita. De la puente (2017) afirmó lo siguiente:

De manera personal creo que la parte primera del artículo 949 no establece la ausencia del título y modo en los contratos inmuebles, sino que, por el contrario, tanto título y modo se presentan en bienes muebles, así como bienes inmuebles.
(p. 64)

Sin embargo, para que no haya dudas ante esta discrepancia del maestro Manuel de la puente y Lavalle, es necesario citar al anteproyecto de reforma del código civil peruano (2019) fecha donde se terminó el anteproyecto, donde se hace la revisión de los artículos de todos los libros del código civil, y dentro de estos el libro de los derechos reales, y respecto al artículo 949 se señala que el artículo debe de ser modificado y quedar de la manera siguiente:

Cuando se refiere al consentimiento que ha sido manifestado de manera libre y voluntaria, es porque se hace la transferencia de la propiedad, pero esto no puede suceder solo cuando la ley lo impida o cuando el acuerdo de las partes lo estipulen

Exposición de motivos. - El artículo que actualmente rige y que hace alusión a la terminología de la obligación, que aparentemente sería esa obligación

la que realice la transferencia de aquella propiedad que recae en aquellos inmuebles.

Pero es necesario dejar claro que la mencionada “obligación” de por sí no puede de ninguna manera contener prestación alguna, esto qué quiere decir, que no se requiere que el deudor muestre una conducta para que dicho contrato se cumpla, es más, es imposible que el contrato sea incumplido, es por tal motivo que desde una perspectiva técnica - jurídica de ninguna manera se puede catalogar como una obligación.

Es por tales razones que se ha considerado por parte del grupo de trabajo del anteproyecto, que es mejor aclarar este tema para que no haya confusiones, y esta aclaración consiste en lo siguiente, esto es, que en lugar de aquella palabra “obligación” debe decir que es el “consentimiento” de las partes intervinientes el que realmente efectúa la transferencia de aquel derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles. (p. 178)

Como podemos ver la finalidad del artículo en comentario está orientado a que la sola manifestación de voluntades convierte al comprador en propietario del bien inmueble, y no como expresa el maestro de la puente y Lavalle que se debe de hacer la entrega para que se perfeccione; es por ello que el anteproyecto quiere dejar sentado esa discusión para que no haya dudas; y hay razón de ello ya que como hace mención el artículo 1352 del mismo código civil, “El contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes”, además no se debe ser formalistas para la celebración de dicho contrato en inmuebles, toda vez que existe la libertad de formas, recogido en el artículo 143 del código civil, donde se establece que “cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”, este artículo es muy claro, es por ello que en el contrato de compraventa no se exige una forma específica para que dicho acto jurídico se perfeccione, solo y únicamente que las partes (vendedor y comprador) manifiesten su voluntad de querer celebrarlo. Y de manera más detallada lo describe el texto del artículo 144 del código civil cuando expresa que “Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye solo un medio de prueba de la existencia del acto”. En este artículo no solamente se hace referencia a una forma obligatoria que deben de cumplir las partes para celebrar un acto (solemne), sino que se establece también una no formalidad para la celebración de un acto (probatoria), es decir, en la primera el acto jurídico será válido sí y solo sí se cumple con lo que establece la ley, de caso contrario será causal de invalidez; en cambio la segunda

no es requisito cumplir una formalidad para que el acto sea válido, en este último se pone de ejemplo al contrato de compraventa de bien inmueble, toda vez que rige en estos el consensualismo de las partes, es decir la declaración de voluntades basta para que el acto manifieste su validez.

Además, para complementar, si revisamos la doctrina respecto a la clasificación de los contratos, vamos a poder darnos cuenta que el contrato de compraventa, en este caso de bien inmueble, no solamente es un contrato privado, bilateral, oneroso, conmutativo, principal, inmediato, de eficacia real, nominado, sino también es un contrato consensual. Torres (2016) afirmó que:

Cuando se trata de un contrato consensual, los mismos llegan a perfeccionarse con el mero acuerdo que expresen las partes, sin que exista algún requisito de forma, es decir, dentro de estos tenemos a la celebración de compraventa, en una celebración de permuta, de igual manera el de arrendamiento, de mutuo, de comodato e incluso el contrato de seguro, en todos estos contratos no hay necesidad de que exista requisito formal alguno.

De lo anterior se queda claro que todo contrato se perfecciona con la exteriorización del consentimiento por parte de las personas que son partes, y estas pueden decir la manera o la forma de dicho contrato, esto quiere decir que una celebración de compraventa llega a perfeccionarse solo y únicamente con el acuerdo entre ambas partes, y por ningún motivo es requisito para que suceda ello que se haga entrega del bien, incluso no es requisito que se pague el precio en dinero. Es aquí entonces, que rige la famosa libertad de formas.

De lo dicho, se tiene que hay elemento esencial que existe en todo tipo de contrato, y este elemento es el consentimiento. De todo lo mencionado, se desprende que cuando se alude a un contrato consensual, eso quiere decir que es suficiente el acuerdo, es decir el llamado consensus de las partes para perfeccionarse. (p. 208)

3.1.4.4.7. Pacta sunt servanda

Si bien esta locución está referida a la obligación de los contratos, no se encuentra de forma explícita en nuestro código civil, pero lo podemos ubicar en el artículo 1361, el cual con mucha claridad precisa que “todos los contratos son de carácter obligatorio,

siempre y cuando se haya estipulado en aquellos, ya que se expresa la voluntad de las partes y quien lo niegue eso debe de demostrarlo”

Es en este artículo que se recoge el “principio” pacta sunt servanda, que también significa que el acuerdo entre las partes es de carácter obligatorio, y siendo así deben de cumplirse por sobre todas las cosas lo que acuerdan las partes, pero dicho cumplimiento es lo que se ha pactado en el contrato, es decir, a manera de ejemplo, si en una cláusula del contrato de compraventa de bien inmueble se establece que el vendedor se obliga a transferir la propiedad al comprador una vez recibido el dinero que es por el precio del bien inmueble, en este caso se tiene que cumplir dicho acuerdo, es decir, una vez recibido el dinero, el vendedor deja de ser titular del bien inmueble y desde ese momento en adelante lo será el comprador. Entonces desde esta perspectiva considero que los contratos que celebran las partes, tienen y deben de tener fuerza de ley, y nadie debe de optar por su incumplimiento.

La corte suprema de justicia en la casación N° 1064-2016, respecto al principio que estamos analizando, refiere que:

(...) De acuerdo con lo manifestado por la norma civil, referido en el 1361, los contratos tienen carácter de obligatoriedad siempre que se hayan manifestado en ellos, este mencionado artículo, lo que en sí acoge es el conocido principio pacta sunt servanda, el mismo que está referido a que cuando las personas partes muestran su acuerdo, estos deben de tener cumplimiento obligatorio en los términos que han pactado, de tal manera que no se podrá obligar o exigir algo que no esté pactado en el contrato, salvo que las mismas partes lo permita (...). (Casación 1064, 2016, Fundamento N° 5)

De igual forma la misma corte suprema de justicia en la casación N°4913-2007, en su fundamento 4 señaló lo siguiente:

Al referirse al artículo 1362, es referirse estrictamente al principio pacta sunt servanda, el mismo que tiene carácter obligatorio o vinculante en los contratos celebrados, toda vez que este principio manifiesta aquella voluntad de las personas que forman parte, a través del que se originan obligaciones en ellas mismas. (Casación 4913, 2007, Fundamento N° 4)

En la misma línea, haciendo alusión al principio pacta sunt servanda. Torres (2016) señaló que:

Las obligaciones originadas de algún contrato, indudablemente se tienen que cumplir del mismo modo como se ha acordado, es decir aquí se hace presente el *pacta sunt servanda*, en donde las partes se ven en obligatoriedad de dar cumplimiento a los acuerdos que ellos han llegado, y esto se lo hace con la finalidad de no quebrantar la confianza que se han prestado en el momento de su celebración. Lo mencionado hasta aquí son en realidad los fundamentos que ampara el 1361, ya que este estipula la imperatividad del cumplimiento de los contratos en cuanto se hayan acordado, esto quiere decir que si uno de ellos, en específico, si el deudor no da cumplimiento en lo expresado por ambas partes, el acreedor en este caso para accionar a su favor solicitando su cumplimiento y todos los medios necesarios para la indemnización. (art. 1219) (...). (p. 96)

Entonces, teniendo claro a qué se refiere con el principio *pacta sunt servanda* u obligatoriedad de los contratos, que los contratos no solo deben de limitarse a esa obligatoriedad, sino que deben de celebrarse y ejecutarse en concordancia con la buena fe y la común intención de las partes como así lo refiere el artículo 1362 del código civil. Cuando el artículo en mencionado expresa de manera textual que “los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”. No solamente se refiere a que la buena fe tiene que ser de la parte compradora, sino que también abarca a la parte vendedora, es decir, según esa buena fe, el vendedor debe de ser sincero, leal con el comprador, y este de igual manera con aquel. A manera de ejemplo, supongamos que una persona “A”, vende un inmueble que tiene registrado en SUNARP a “B”, este comprador no inscribe en registros, por lo tanto “A” sigue figurando en registros como propietario del inmueble, en este caso, “A” valiéndose de la situación, vuelve a vender el mismo inmueble a un comprador distinto “C”. Hasta estos casos extremos considero que debe de alcanzar la buena fe, tanto al vendedor como comprador, el transferente debe de ser leal con el comprador y manifestarle la verdad a su contratante, para que este no caiga en un error que más después se vea perjudicado, en un litigio por conflicto de intereses de propiedad. Porque pareciera que esta buena fe solamente alcanza al comprador y no a su vendedor, toda vez que si echamos un vistazo a la normativa registral protege al segundo comprador que inscribió, lo cual considero que es una deficiencia jurídica el no proteger al primer comprador sabiendo que el contrato celebrado de compraventa entre el vendedor y “A” tiene carácter de obligatorio y que también actuó de buena fe, y solo porque no elevó a registros públicos se lo tiene

que castigar con la pérdida de su propiedad aun teniendo conocimiento que la formalidad en el contrato de inmuebles no es exigible, sino que prima el mero consentimiento y manifestación de voluntad de las partes.

3.2.LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURÍDICO – SEGUNDO OBJETIVO ESPECÍFICO.

3.2.1. EL ACTO JURÍDICO

Para hablar de elementos esenciales del acto jurídico, llamado requisitos de validez, es necesario referirse al acto jurídico, y para referirse a este es inevitable referirse al hecho jurídico, toda vez que el acto jurídico está conformado por aquel hecho jurídico, y muchos en la doctrina lo han dado la calificación de especie y género con respecto al acto y hecho jurídico respectivamente. Pero ¿qué es el hecho jurídico?, en realidad antes de que sea jurídico, es simplemente hecho, y este es todo aquel acontecimiento que se realiza, ya sea con o sin la intervención del hombre. Por ejemplo, un temblor, es simplemente un hecho, pero se convierte en hecho jurídico si ese temblor causa perjuicio o afectación en las personas. Veamos en primer término la definición del hecho jurídico. Vidal (2019) afirmó lo siguiente:

(...) desde el punto de vista de la doctrina, el llamado hecho jurídico o más conocido como el jurígeno, vendría a constituir aquel hecho, que por sí solo o de manera conjunta con otros tipos de hechos, se producen los efectos jurídicos necesarios y se convierte en aquella fuente de las relaciones jurídicas o lo mejor puede darse su extinción. (p. 57-58)

En la misma línea, se precisa haciendo un aporte interesante, donde se indica que “aquel hecho de carácter jurídico es todo acontecimiento ya sea de carácter natural o de carácter humano que de alguna manera surte efectos de carácter jurídico, toda vez que así lo ha recogido nuestro sistema normativo” (Espinoza, 2010, p. 26).

Otro autor indicó lo siguiente:

Para que un hecho sea considerado estrictamente uno de carácter jurídico, es necesario que una norma establezca que tal hecho ocurrido ocasiona tal efecto jurídico. En consecuencia, para que el hecho sea jurídico se necesita de un hecho en específico y a la vez de una norma par que diga que tal hecho surte efectos para el derecho. (Eugenio, 2015, p. 10)

Torres (2018) ha afirmado lo siguiente:

Hablar de hecho jurídico es referirse a aquel suceso o falta de suceso, el mismo que ha sido creado por el acontecer natural o por el acontecer humano, los cuales tienen consecuencias jurídicas, las mismas que están referidas a su creación, su regulación, su modificación o su extinción de aquellas relaciones o situaciones jurídicas. (p. 26)

De la misma manera. Vidal (2019) afirmó lo siguiente:

Solo es llamado o considerado hecho jurídico cuando resulte algún efecto jurídico de conformidad con el derecho, es decir, si existe un deslizamiento de tierras, y como consecuencia de ello se perjudica la propiedad de alguna persona, el mismo deslizamiento no constituye hecho jurídico alguno, pero sí lo hace en el supuesto que afecta la propiedad de esa persona o lo que puede suceder lo peor cuando dicho deslizamiento ocasiona alguna muerte. Por lo tanto, para hablar de algún efecto jurídico, es imprescindible que se muestre la relación del hecho con aquel efecto jurídico. Entonces, los hechos jurídicos son aquellos considerados como el origen de aquellos efectos jurídicos. (p. 58)

Por su parte, haciendo al hecho jurídico. Espinoza (2010) indicó lo siguiente:

(...) El nexo causal se patente solo cuando hay una acción y reacción, en donde dicho nexo es el mismo ordenamiento jurídico, por tanto, si no existe tal nexo, de ninguna manera podrá producirse alguna consecuencia jurídica, es por ello que se afirma que solamente es hecho jurídico aquel que genera o produce efectos jurídicos, es decir que hay una inicial causa y una final causa, es decir, hecho y efecto jurídico respectivamente. (p. 27)

Teniendo claro lo que es un hecho jurídico, veamos en lo que consiste el acto jurídico, y para ello no solo es remitirse a lo que establece el artículo 140 del código civil, el cual textualmente señala que “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”; sino también es necesario acudir a la doctrina para que nos dé mayores luces. Y en este sentido es honorable recurrir a los siguientes autores, a fin de dar los alcances necesarios. León (2002) señaló lo siguiente:

(...) hablar de hecho jurídico es hablar de un género respecto a la especie que es el acto jurídico, sin embargo, en la doctrina algunos tratadistas, consideran que el acto jurídico debe de estar referido o debe de referirse a aquel hecho únicamente voluntario, el mismo que debe de ser desde el ámbito lícito como el ámbito ilícito, esto último ha sido acogido por el autor Enneccerus.

Pero cabe precisar que no parece evidente que, según el ordenamiento, el acto jurídico ampare los actuare ilícitos, y para evidenciar lo que se menciona se pone como claro ejemplo el artículo 140, el mismo que requiere de una actuación lícita.

Es por ello que, dicho acto jurídico es aquel que se refiere a uno de carácter voluntario y de carácter lícito, toda vez que los efectos son los mismos que las partes estaban esperando. (p. 156).

De igual forma. Taboada (2002) ha afirmado lo siguiente:

En nuestro espacio, desde sus principios, el acto jurídico ha sido referido como aquella declaración de voluntad que, a la misma vez, estas declaraciones producen o generan efectos jurídicos, los mismos que han sido lo que las partes esperaban. Es por ello que al referirse al acto jurídico es estrictamente remitirse a lo expresado en el artículo 140 de la norma. De todo esto se tiene que, todo aquel acto permitido por la norma y que genera sus respectivos efectos, siempre que no vulnere las buenas costumbres y el orden público, va a ser tutelado por dicha normativa. (p. 43)

Pero de una manera más clara, refiriéndose al acto jurídico, se ha dicho que “(...) es lo mismo decir acto jurídico que hecho jurídico, siempre que estos sean de manera voluntaria, lícita, expresando su voluntad y los efectos que se genere respondan a las intenciones de las partes (...)” (Vidal, 2019, pp. 64-65).

De esta manera se estaría dejando claro lo que es un acto jurídico. Y ante esto podemos definir que el negocio o más comúnmente llamado acto jurídico es aquella manifestación o exteriorización de la voluntad de las personas, destinada a crear, regular, modificar o extinguir los efectos queridos por las partes, pero dichos efectos deben de ser lícitos y voluntarios. Pero para que esa voluntad manifestada tenga validez tiene que ser formada por la intención, discernimiento y la libertad.

3.2.2. ESTRUCTURA DEL ACTO JURÍDICO

Si bien, hablar del acto jurídico no es solo hacer mención su definición, sino también su estructura, es decir, su validez – invalidez y su eficacia – ineficacia. Dicha estructura del acto jurídico según la diversa doctrina los ha clasificado en elementos, así se tiene que los elementos que conforman la estructura del acto jurídico son tres: los esenciales, los naturales y los accidentales. Para efectos de entender, se dará una definición de cada uno de los ya mencionados. Respecto al primero se ha dicho que “aquellos elementos

conocidos como esenciales, llamados en la doctrina como los *essentialia negotii*, son los que realmente definen al acto jurídico, es decir, va a depender de esos elementos para que el acto jurídico exista de manera jurídica (...)” (Vidal, 2019, P. 115).

Pero además se ha especificado estos elementos al decir que “al referirse a este tipo de elementos, es decir, los esenciales, nos estaríamos refiriendo justamente al sujeto, al objeto, la causa y a la forma (...)” (Espinoza, 2010, p. 72).

Como podemos apreciar según este último autor los elementos esenciales son los requisitos de validez del acto jurídico, los mismos que se encuentran plasmados en el artículo 140, en el cual se describe cuatro requisitos necesarios para que el acto sea considerado válido: la capacidad del agente, la posibilidad física y jurídica del objeto, un fin lícito y por último observancia de la forma prescrita. Ante esto, es necesario recurrir a la doctrina. Vidal (2019) afirmó lo siguiente:

De lo ya expresado, se debe de diferenciar lo expuesto, deben distinguirse dos formas de elementos esenciales, uno de ellos de carácter extenso o general y el otro de carácter especial o específico; respecto a los primeros tienen gran importancia para que el acto jurídico pueda formarse, es por ello que tienen carácter de imprescindibles, pero además son ampliamente necesarios en todos los actos jurídicos; en cambio los segundos, sí también son imprescindibles, pero los son para cada acto jurídico en específico o particular, es por tal motivo que estos han recibido la calificación de elementos constitutivos. De esta manera, los elementos esenciales son necesarios cada acto jurídico. Por citar un ejemplo, la manifestación de la voluntad de las personas no tiene que faltar para que dicho acto sea considerado válido, además de los requisitos que exige nuestra norma en su artículo 140, esto es de manera general, porque de manera específica, por ejemplo, en una compraventa de inmueble, el elemento esencial especial vendría a ser el precio pactado en dicho contrato (...). (p. 116)

En lo que respecta a los elementos naturales, es necesario al igual que en lo anterior, recurrir al campo de la doctrina, a fin de dar mayores alcances. Torres (2018) indicó lo siguiente:

Cuando se refiere a los elementos naturales, antes de que sean tales, son efectos jurídicos que provienen de aquella naturaleza de los actos jurídicos, es decir cuando se celebra contrato de compraventa se puede invocar en las cláusulas todo tipo de saneamiento. Es por esto que se afirma que estos elementos sí están presentes en los actos celebrados, pero no en su esencia, es por tal motivo que las

partes pueden disponer aquellos derechos u obligaciones si ellos lo desean. Mejor dicho, estos elementos están referidas a normas que las partes tranquilamente pueden disponer de ellas. (p. 161)

A manera de no tener confusiones, es necesario dejar en claro la diferencia de los elementos esenciales de los naturales, los primeros referidos a requisitos del acto jurídico válido, ya que sin ellos dicho acto no tendría existencia; en cambio los segundos referidos a los efectos legales que produce el negocio o acto jurídico si no se llegara a cumplir como se ha acordado, es decir, los elementos naturales son las consecuencias normativas. Por último, tenemos a los elementos accidentales, y de la misma forma, hay necesidad de recurrir a citas doctrinarias. Taboada (2002) manifestó lo siguiente:

(...) estos elementos accidentales, están referidos a que las partes intervinientes tienen la plena libertad de incorporar a la estructura del acto o negocio jurídico, dentro de estas facultades tiene que pueden incorporar la condición, el plazo, o el modo, incluso la cláusula penal, entre otros. (P. 314)

Como se observa, los elementos accidentales ya no son requisitos de validez, ni mucho menos son consecuencias jurídicas, sino más bien, están referidos a las modalidades del acto jurídico, que pueden ser incorporados por las partes que lo celebran, siempre y cuando no se desnaturalice el acto jurídico y no esté prohibido por alguna ley, es por ello que dentro de dichas modalidades según el código civil tenemos a la condición, al plazo (llamado en la doctrina “término”) y el cargo (conocido también en la doctrina como “modo”).

Dejado claro a lo que se refieren los elementos estructurales del acto jurídico, es momento de tocar el tema de validez – invalidez y eficacia – ineficacia, para luego empezar a tratar lo que respecta a los requisitos de validez del acto jurídico como determinantes para la imposibilidad de la compraventa de bien inmueble ajeno o registrado a nombre de tercero.

3.2.3. VALIDEZ Y EFICACIA DEL ACTO JURÍDICO

Empecemos por la eficacia, donde esta se afirma que “se trata de alcanzar la conducta prescrita, es decir, que haya una relación entre los hechos de las personas y lo que establece la norma.” (Ossorio, 2010, p. 375).

La validez en cambio es la “Cualidad de un acto o contrato jurídico para surtir los efectos legales propios, según su naturaleza y la voluntad constitutiva (...)” (Ossorio, 2010, p. 1008).

Para mayor entendimiento me veo en la necesidad de citar a otro autor, quien hace el siguiente aporte interesante respecto al tema tratado. Espinoza (2008) indicó que:

Hablar de acto o negocio jurídico es hablar de una clasificación, y este desde una perspectiva o punto de vista fisiológico, tiene dos etapas, el momento de la validez, en donde se estudia la estructura, es decir los elementos de carácter esencial, y el momento de eficacia, en donde se realiza el estudio de sus efectos. Y desde este punto de partido, se afirma que por lo general todo negocio jurídico considerado válido está destinado a la producción de efectos jurídicos.

Por otro lado, tenemos desde una vista patológica, donde aquí se presenta tanto la invalidez como la ineficacia; en la primera declara la ineficacia de manera definitiva, en cambio en la segunda está orientada a la no producción de efectos jurídicos. (pp. 7-8)

En la doctrina se habla de ineficacia tanto estructural como funcional, la primera hace referencia tanto a la nulidad como a la anulabilidad; en cambio la segunda refiere a la rescisión como a la resolución; sin embargo, me voy a referir solamente a la primera de ellas, puesto es materia de la presente tesis de investigación. Para entender cada uno de ellos, paso a desarrollar la ineficacia estructural. El quinto pleno casatorio civil recaída en la CASACIÓN N° 3189 – 2012 – de Lima norte, en su fundamento 145 de la parte considerativa (obiter dicta) nos ilustra con lo siguiente:

Por la ineficacia estructural (...) desde el momento en que crea el negocio, este se encuentra inmerso de una serie de vicios desde su origen, los cuales conllevan a que sea sancionado ya sea con la invalidez o con la ineficacia, y dicha invalidez puede darse por razones de nulidad o por razones de anulabilidad. (Casación, N° 3189, 2012, fundamento 145)

3.2.3.1.INEFICACIA ESTRUCTURAL

3.2.3.1.1. Nulidad

Como hemos visto, la nulidad es un supuesto de invalidez, desde esta perspectiva se afirma que “La nulidad no es más que aquel supuesto expresado de manera específica, como una calidad o clase de invalidez, la misma que se configura por la ausencia de algún elemento esencial” (Espinoza, 2010, p. 497).

Si echamos un vistazo al código civil, podemos ver que las causales de nulidad están contenidas en el artículo 219, en el cual se establece que el acto jurídico es inválido por las siguientes razones:

1. Cuando la ausencia de la voluntad de las personas se hace notorio.
2. Cuando el acto jurídico ha sido celebrado o practicado por una persona que no tiene la capacidad suficiente
3. Cuando hay imposibilidad física y jurídica del objeto
4. Cuando tenga una finalidad considerada ilícita
5. Cuando sea causal de una dolencia de simulación, en la que esta es de carácter absoluta.
6. Cuando no cumpla con una formalidad establecida por la ley
7. Cuando la misma normativa de manera taxativa decida por declarar la nulidad.
8. Y, por último, cuando se refiera al artículo V del título preliminar del CC., pero esto no sucede cuando la misma norma indique lo contrario.

De este artículo se puede aseverar que para que el acto jurídico celebrado entre las partes llegue a ser tal, debe de estar formado por la integración de sus elementos esenciales, estos son como ya lo mencioné los requisitos de validez, además de la voluntad sin vicios. De esto, además se tiene que la nulidad es la sanción máxima que tiene el ordenamiento civil cuando el acto jurídico celebrado por las partes se realiza sin tomar en cuenta sus requisitos de validez. En razón a esto, en la doctrina ha habido pronunciamiento acerca de la nulidad. Vidal (2019) indicó lo siguiente:

La nulidad del acto se presenta cuando de alguna manera se pretenda la celebración sin tomar en cuenta que el mismo estaría vulnerando alguna orden de carácter público. Mejor dicho, esta causal se hace patente cuando no existe en dicho acto los requisitos que son considerados válidos. (p. 559)

De esto se puede ver que el acto o negocio jurídico inválido es aquel que no tiene o no causa ningún efecto, toda vez que al celebrarlo sin verificar el cumplimiento de los requisitos que establece la norma carece de validez y a la vez carece de eficacia, y siendo así, la consecuencia es que ese acto es nulo, ya que desde su celebración ha tenido carencias, es decir, dicho acto ha nacido muerto. Entonces, la fuerza que debería tener todo negocio o acto jurídico celebrado, en este caso no se presenta por los motivos expuestos.

En el artículo 220 de la norma civil establece que “La nulidad del acto, que se establece en la norma, justamente en el artículo 219, esta causal no puede ser invocada por cualquier

persona, sino que solo y únicamente por aquellas que tengan mero interés o puede ser por el ministerio público”.

No hay que hacer mucho trabajo para analizar que de este artículo se desprende algunas características o tipos de nulidad del acto jurídico, pero para crear un poco más de convicción recurrimos a las citas textuales. Vidal (2019) ha afirmado lo siguiente:

Del mismo artículo 220 se puede apreciar una serie de características respecto a esta causal, las mismas que son las siguiente: a) esta nulidad es de pleno derecho; b) la nulidad puede ser accionada solo por la persona con interés o por la fiscalía; c) puede ser nulo directamente por el juez, es decir, de oficio; y, d) por ningún motivo se puede pretender que sea confirmada. (p. 568)

De lo dicho anteriormente, como definición final de la nulidad del acto jurídico, creo que con un poco más de claridad lo hace el autor que paso a citar. Torres (2015) manifestó lo siguiente:

Se conoce como acto inválido a aquel que, a pesar de haberse celebrado, no se presenta alguno o algunos de los requisitos esenciales, por lo que dicha celebración estaría vulnerando buenas costumbres (p. 984)

3.2.3.1.2. Anulabilidad

La anulabilidad también es un supuesto de invalidez. Taboada (2002) afirmó lo siguiente:

(...) cuando se trata de actos anulables no quiere decir que en estos actos se muestren la ausencia de algún requisito considerado válido, sino que solamente existe vicios en su conformación, es por ello que se declara la invalidez (...). (p. 318)

Nuestro ordenamiento civil, la anulabilidad lo recoge en su artículo 221, en el cual se establece como causales las siguientes:

1. Cuando la persona muestre que no cuenta con capacidad, en la cual esta es de carácter relativa.
2. Cuando se presente algún vicio, en el cual este es proveniente u originado ya sea del error, del dolo, de la violencia, o de la intimidación.
3. Cuando exista simulación y el acto celebrado cause algún agravio a las terceras personas.
4. Cuando de manera expresa la ley lo establezca.

Ante esto es necesario hacer mención las características, y estas se obtiene no del artículo precedente, sino del artículo 222 del mismo cuerpo civil, el cual dicho artículo

textualmente indica que “El acto jurídico que sea causa de anulación, es nulo solo y únicamente si hay resolución que así lo estipule. Por este tipo de invalidez solo puede ser accionada por las partes”. Vidal (2019) ha afirmado lo siguiente:

De lo recogido en el 222 podemos apreciar las características, las mismas que son las que siguen: 1. El acto con causa de anulación es válido y también eficaz, 2. Este acto necesariamente requiere de alguna sentencia que declare su nulidad, 3. Solo pueden invocar esta acción los que se consideren interesados, 4. Hay la posibilidad de ser subsanada a través de la confirmación. (p. 585)

Como podemos ver, la nulidad y anulabilidad tienen divergencias, es decir, no son lo mismo, sin embargo, mucho se ha confundido estas dos figuras jurídicas, es por ello que existe diferencias en razón de sus características de cada una. Torres (2015) agregó lo siguiente:

A comparación de la nulidad, la misma que tutela intereses de carácter general, la anulabilidad está orientada a tutelar un interés considerado particular. Es por ello que se dice que, a pesar de que existan razones para la declaración de anulación, sin embargo, el acto puede ser conveniente, por el contrario, si se hubiera declarado la nulidad, la invalidez de dicha celebración entra a regir de manera inmediata sin que haya una resolución que así lo establezca.

Otra de las referidas diferencias es que, en el tema de la nulidad, a pesar de las hecho mención o descritas en el artículo 219, se agregan otras que están dispuestas en otras normas, así como referida a las buenas costumbres y al orden público, en cambio el tema de anulación es un tanto mucho más rígido, es decir, es textual y no virtual, y los supuestos por causa de anulación son los que se plasman en el 221. (pp. 1011-1012)

3.2.3.2.INEFICACIA FUNCIONAL

Habiendo desarrollado la ineficacia estructural, es momento de entender lo que es la ineficacia funcional, y para ello hay necesidad de volver a referirse al quinto pleno casatorio civil CASACIÓN N° 3189 – 2012 – LIMA NORTE, en la parte considerativa (obiter dicta) nos ilustra con lo siguiente:

La ineficacia funcional es aquella referida a un acto o negocio que ha producido sus efectos, sin embargo, estos efectos dejan de existir porque existe o se produce un vicio que sobreviene a su origen u omisión.

En consecuencia, este acto o negocio ya no produce de ninguna manera los efectos que ha venido haciéndolo, toda vez que un suceso sobrevenido afecta al acto o negocio, dentro de estos tenemos la resolución, la inoponibilidad, la revocación, etc. (Casación N° 3189, 2012, fundamento 156-157)

Aunque la casación no lo mencione, pero dentro de la ineficacia funcional también se cuenta con la rescisión. Dentro de este marco, paso a desarrollar de manera muy efímera tanto rescisión y la resolución, toda vez que no es materia del presente trabajo, por tanto, solo me limito remitiéndome al código civil para poder dar un alcance de cada uno de ellos, mas no voy a profundizar en sus conceptos ni mucho menos ejemplificarlos.

3.2.3.2.1. Rescisión

Esta figura jurídica lo ubicamos en el artículo 1370 de nuestra normativa civil, el cual taxativamente expresa que “mediante el acto de rescisión, un contrato se deja sin efecto, ya que existe una causal que existe al momento que se celebró”.

3.2.3.2.2. Resolución

Esta figura jurídica que forma parte de la ineficacia funcional, como también lo es la rescisión, está redactada en el artículo 1371 del código civil, en el cual se lo define de la siguiente manera: “cuando se trata de la resolución, nos referimos a aquel contrato válido que termina sin efectos, por motivos de que existe una causa sobreviniente”.

3.2.4. REQUISITOS DE VALIDEZ

Como ya se hizo mención, los requisitos de validez forman parte de la validez del acto jurídico, ya que son esenciales para que el acto celebrado entre las partes tenga los efectos esperados por ellos. En consecuencia, si los requisitos de validez no se presentan en un acto jurídico o si falta alguno de ellos, lamentablemente dicho acto será sancionado con el máximo castigo que es la nulidad.

Dichos requisitos de validez lo encontramos justamente en el artículo 140 del código civil, los mismos que son los siguientes:

- a) Agente o persona capaz.
- b) Posibilidad física o jurídica del objeto.
- c) Acto con finalidad lícita.
- d) El cumplimiento de la formalidad exigida por ley.

Pero para efectos de desarrollar el presente trabajo y poder emparentarlo con los objetivos y con la hipótesis planteada, de este artículo se va hacer referencia únicamente al objeto jurídicamente posible y al fin lícito; pero además voy a referirme al inciso 1 del artículo 2019 que está referido a la nulidad del negocio o acto “Cuando la manifestación de voluntad de la persona agente no se hace patente o no se manifiesta”; y por último me referiré al inciso 8 del mismo código civil en su artículo 219 como causal de nulidad, en el cual dicho inciso hace mención que el acto es nulo “En el caso del artículo V del título preliminar del código civil”, y este a la vez está referido a la nulidad del negocio o acto jurídico que sea contradictorio al orden público y las buenas costumbres.

3.2.4.1.El objeto jurídicamente posible.

Haciendo hincapié a este requisito. Espinoza (2010) precisó lo siguiente:

Al referirse objeto del acto jurídico, es hacer mención tanto a la situación como a la relación jurídica, la primera que está referida al sujeto frente a la norma, en tanto la segunda orientada a la obligación que tienen las situaciones jurídicas. (p. 77)

Es necesario advertir que solo trataré de la posibilidad del objeto, toda vez que la posibilidad física está referida a la existencia de un derecho, en este caso el inmueble tiene existencia jurídica. Vidal (2019) afirmó que:

La posibilidad del objeto está orientada a esa relación de conformidad entre la ley, y los derechos y deberes, los mismos que están integrados por el acto. Esto quiere decir que si un apersona quiere enajenar un bien, el mismo tiene que ser susceptible de poder celebrarse. (p. 158)

Como podemos ver el objeto jurídicamente posible debe de ser susceptible de negociarse, sin embargo, en el tema en concreto, la venta de bien inmueble ajeno o venta de bien registrado a nombre de tercero carece de esa susceptibilidad, toda vez que el vendedor no puede transferir derechos que no lo pertenecen, ya que al haber celebrado una primera compraventa, la segunda no sería susceptible de venderse o enajenarse nuevamente ya que no lo pertenece dicho inmueble, sino más bien a otra persona con la que también celebró el contrato (primer comprador). Pasco (2020) ha afirmado lo siguiente:

Lo que nos muestra la realidad es totalmente diferente, si bien el artículo 1409 permite la celebración de bienes que se consideran ajenos, y eso no quiere decir que se trate de una imposibilidad; cuando se habla de imposibilidad jurídica es

cuando se hace referencia a aquellos bienes que no están dentro del comercio, dentro de estos temeos a aquellos que pertenecen al dominio público. (p. 62)

Ante este comentario, discrepo rotundamente con el autor último, toda vez que no tiene un sustento sólido; el autor se ampara en el artículo 1409, seguramente olvidó en mencionar también el artículo 1539, sin embargo, ese sustento no es el correcto, ya que ante eso nos podríamos formular la pregunta ¿Dónde queda el principio *Nemo dat quod non habet*: nadie da lo que no tiene?, sabiendo que este es un principio universal. Cómo es posible que una persona habiendo perdido los derechos sobre un inmueble vuelva a vender como si fuera suyo y la normativa civil dé la razón al segundo comprador, discrepo rotundamente con esto, toda vez que creo firmemente que quien vende un inmueble a una persona, ya no puede vender por segunda vez el mismo inmueble ya que se estaría en la figura jurídica de la imposibilidad, puesto que dicho inmueble ya no lo pertenece como para que vuelva a contratar por segunda vez.

El autor cae en error al hacer solo mención a que la imposibilidad está referido a la venta de bienes de dominio público, sin tomar en cuenta que la imposibilidad jurídica se debe de entender de manera sistemática, es decir, no solo centrarse en cosas que no pertenecen al patrimonio de los particulares, sino ir un poco más allá, tomando en cuenta el principio antes mencionado. Desde este punto de vista los contratos de compraventa de bien inmueble ajeno o registrado a nombre de tercero es una imposibilidad jurídica, por tanto, no puede llegar a existir.

Por otro lado, es necesario dejar en claro que al aceptar nuestro código civil ese tipo de contratos, evidentemente estamos ante una adquisición a non domino, y al permitirse este, es decir que una persona tenga potestades de transmitir una propiedad sin que intervenga el verdadero titular (primer comprador), se estaría vulnerando o mejor dicho se estaría derogando automáticamente una regla imprescindible del derecho de propiedad privada ya que ese sujeto vendedor transmite un bien inmueble sin la intervención de su verdadero titular. Vidal citado por Gaceta jurídica (S/F) indicó que:

(...) toda relación jurídica en concordancia con los derechos u obligaciones debe de estar orientado a la posibilidad física, es decir, que existan; sin embargo, también debe de estar dentro de la posibilidad jurídica, esto significa que el acto de celebración no debe ser contraria a la ley; y por último debe tener el carácter determinable. (p. 602)

Ante esta última acotación, respecto a la situación física del objeto no hay mucho problema, toda vez que el bien inmueble en el contrato de compraventa de bien inmueble

ajeno o registrado a nombre de tercero sí existe realmente; lo que aquí importa y el quid del asunto es la posibilidad del objeto, y este, además de lo que se expuso anteriormente referente al tema en comento, está referido a que los actos que se celebren entre las partes deben de ser conforme al ordenamiento jurídico, porque si se permite a una persona realizar sucesivas ventas sobre un mismo bien con diferentes compradores, solamente esa persona tendrá potestad de poder vender el bien al primer comprador, puesto que si quiere vender nuevamente estaría en la imposibilidad de poder realizarlo, toda vez que el objeto (bien) ya no pertenece a su patrimonio o a su titularidad, encontrándose de esta manera en un imposible jurídico, puesto que el bien ya no estaría en normal comercio y por tanto ya no sería susceptible de poder comercializarse, además que se estaría vulnerando de esta manera las buenas costumbres, principios esenciales como los he mencionado en apartados anteriores, así como otras normas recogidas en el código civil y la constitución.

3.2.4.2.El fin lícito

Para hablar del fin lícito, se tiene que tener en cuenta y debemos entender qué es la causa fuente y causa fin; y para ello no hay mucha necesidad de ahondar en la doctrina, ya que una causa fuente vendría a ser la causa que da comienzo a una reciente relación jurídica, en cambio la causa fin quiere decir cuál es la finalidad que buscan las partes de la relación jurídica. Por ejemplo, en el contrato de compraventa la causa fuente será el contrato en sí, ya que con él se generará efectos posteriores a su celebración; la causa fin es la finalidad que las partes intervinientes persiguen, es el resultado que las partes esperan con la celebración de la compraventa. Como vemos, con respecto a la causa fuente no se presentan problemas mayores, pero sí se presenta en la causa fin, y esta causa que las partes esperan debe de ser lícito. Torres (2018) afirmó lo siguiente:

El fin perseguido por el sujeto al celebrar un acto jurídico debe ser justo y lícito, no puede ser contrario a la moral o buenas costumbres o al orden público. Precisamente, la causa fin es el instrumento que nos permite establecer si la obligación contraída es o no justa y moral, no pudiéndose exigir su cumplimiento independientemente de su origen, contenido, justificación y moralidad. (p. 401)

De aquí podemos decir que el fin lícito es aquel que se celebra con la intención de no perjudicar a alguien, porque si así fuere se estaría ante la presencia de un fin ilícito. Rubio (2013) sostuvo que:

El fin que hace referencia la norma, se debe de comprender en el contexto de la causa final, mejor dicho, como aquel resultado que las personas intervinientes

quieren lograr obtener con la celebración. De esto se afirma que cualquier contrato destinado a causar perjuicio o daño a otra persona es un acto con finalidad ilícita, así como el comercio de drogas, etc. (p. 51)

El fin ilícito está referido a una celebración entre las partes cuya finalidad es contraria a la normativa, un negocio o un acto que no es de conformidad a la ley o norma, pero también no es conforme a las buenas costumbres. Esta causal de la nulidad por finalidad ilícita lo encontramos regulado en el inciso cuarto del artículo 219, y que tiene concordancia con el inciso tercero del artículo 140 del código civil. Entonces lo que el ordenamiento civil exige es que el acto jurídico tenga una finalidad lícita, de caso contrario se sanciona con el máximo castigo que es la nulidad. En el caso en concreto, cuando una persona vende un bien inmueble a un segundo adquirente o comprador, a pesar de haberlo vendido o enajenado anteriormente a un primer adquirente o comprador, ese contrato último se debe declarar nulo de pleno derecho, y más aún, dicha nulidad debe de ser declarada de oficio, toda vez que considero que en este caso la nulidad resulta manifiesta porque el vendedor realiza la segunda venta con la intención de hacer daño al primer comprador. Que quede claro, debo señalar que la intención de dañar al primer comprador considero que no solo debe de ser de los dos contratantes (vendedor y segundo comprador), sino que basta la intención de uno solo de los contratantes, en este caso del vendedor, para que se configure la finalidad ilícita.

La finalidad para que sea ilícita es más que suficiente que la intención de causar daño al primer comprador debe de ser por una sola de las partes o por las dos en conjunto y de acuerdo. Porque si se toma en cuenta la intención de los dos en conjunto, tendríamos que el segundo comprador no se va a enterar de que dicho inmueble no pertenece al vendedor como figura en registros públicos, solo hasta cuando sea notificado por el primer comprador demandando la nulidad de dicha compraventa; si fuera así, las cosas se agravarían y a pesar que realmente el segundo comprador supiera que el inmueble ya ha sido vendido a un primer comprador, se va a negar a desistir del contrato ya que sabrá muy bien que si él inscribe primero se lo dará la preferencia. Entonces, para evitar estos casos, la nulidad por la causal de finalidad ilícita está referida a la intención de hacer daño al primer comprador por una de las partes de la segunda compraventa, o por la intención de las dos partes en acuerdo.

A pesar de que la ley penal es independiente a la ley civil, sin embargo, la finalidad del acto celebrado entre las partes devendría además en ilícita, toda vez que al celebrar el segundo contrato de compraventa se estaría cometiendo un ilícito penal que es el delito

de estelionato como lo he manifestado en el apartado correspondiente, pero que a pesar de ello el código civil ampara dicho contrato, el cual creo que se debe de prohibir en absoluto, al respecto de lo comentado. Vidal (2019) ha afirmado lo siguiente:

(...) nuestra norma civil ha considerado a la causa como aquella finalidad y a la vez se ha considerado que es determinante en la celebración. Aquí debemos de poner mucha atención al motivo, es decir a ese motivo que es relevante para el derecho, es decir, por tratar un ejemplo, si una persona compra un cuchillo de madera porque lo gusta o porque quiere coleccionar, o si lo compra con el fin de utilizarse causando la muerte a una persona; en este caso, el motivo por el que la persona adquiere ese cuchillo en realidad al derecho poco o nada lo interesa, lo que sí lo va a interesar si se pone en práctica o el fin por lo que adquirió ese cuchillo, es decir, causar la muerte de la persona.(p. 164)

De manera igual sucede con el contrato de compraventa, una cosa es que el vendedor tenga la pretensión de enajenar por segunda vez el inmueble, pero otra cosa es que llegue a consumir dicha venta, y si llega a venderlo estaría poniendo de manifiesto la ilicitud de su actuar conforme a la ley penal, ya que como hice mención anteriormente, al vender el mismo bien a un segundo comprador estaría causando conscientemente un daño al primer comprador y al mismo tiempo se causaría un perjuicio a su persona, puesto que tranquilamente puede ser procesado por el delito de estafa en su modalidad de estelionato. Torres (2018) indicó que:

Las normas consideradas de carácter imperativo, son aquellas que no permiten de manera directa aquellos comportamientos imperativos son las que prohíben directamente un determinado comportamiento, toda vez que considera daño para la sociedad o el interés general. De esta manera el legislador se ampara en el orden público y buenas costumbres, en donde este orden público está referido a a aquel conjunto de principios, ya sean políticos, ya sean económicos, o ya sean sociales (...). (p. 459)

Comparto en absoluto este comentario del reconocido maestro Aníbal Torres Vásquez, quien considera que el fin ilícito no es solo contravención con las normas, sino que es también contrario al orden que se considera público y las costumbres catalogadas como buenas, y la compraventa de bien inmueble ajeno o registrado a nombre de tercero encaja en estos supuestos, respecto a esta última (contravención a las buenas costumbres) me voy a referir en un capítulo posterior para tocar a profundidad el tema y entender cómo es que dicho contrato llega a ser causal de nulidad.

3.2.4.3. La manifestación de la voluntad

Como ya se mencionó anteriormente, el llamado negocio o acto jurídico es aquella voluntad manifestada con la única pretensión de celebrar un negocio o acto jurídico, así lo establece el artículo 140 de la normativa civil cuando describe que “el acto jurídico es aquella manifestación o mejor dicho es aquella exteriorización de la voluntad orientada a los siguientes fines: crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”. Pero además el artículo 141 deja claro que:

Cuando se trata de la manifestación de voluntad, es referirse en dos sentidos, la expresa y la tácita. La primera está referida a aquella de manera verbal o de manera escrita; en cambio la segunda está referida a aquella que se deduce de una conducta, pero esta declaración tácita no procede cuando la norma exija que dicho acto sea de manera expresa

Dentro del negocio o acto jurídico, la voluntad sin duda alguna es la más importante, ya que, si no existe esta, o si la formación de la misma se ve distorsionada, a pesar de haberse manifestado la voluntad creada internamente, los efectos posteriores que se genere con el negocio o acto jurídico se verán en serios problemas, ya sea con la anulabilidad o en el peor de los casos con la nulidad. Con esto quiero decir que entre la voluntad originada o creada y la voluntad exteriorizada o manifestada o declarada tiene que haber una correlación imprescindible, es decir entre lo que las partes quieren y lo que manifiestan debe de ser correlacional y no independientes una de la otra, por ejemplo: si yo quiero vender un inmueble, pero no estoy de acuerdo con el precio que el comprador me ofrece pagar, pero yo con el fin de vender obligo de manera intimidante o lo induzco a error al comprador, o cuando yo no quiero vender mi inmueble, sin embargo, una persona “X” falsifica mi firma para lograr vender a una persona “Y”; en el primer caso será causal de anulable, en cambio en el segundo caso presentado la figura jurídica por la que se demandaría será la nulidad, puesto que supuestamente he celebrado un contrato, pero que en realidad nunca he formado parte.

Pero como ya se mencionó en líneas precedentes, una cosa es la voluntad y otra es la manifestación de la misma, las cuales no debemos de confundir, de caso contrario cometeremos un error gravísimo. Respecto a la primera, la voluntad es lo que el sujeto internamente desea o quiere, en cambio la segunda es la exteriorización de ese deseo; verbigracia, si yo quiero comprar un vehículo motorizado, la voluntad es que yo deseo comprar ese vehículo, la manifestación es cuando yo tomo acciones y logro comprar

dicho vehículo, es decir, la manifestación de mi voluntad es la parte final. pero además tengo que advertir para que la voluntad tenga efectos válidos tiene que ser formada sin ningún tipo de vicios. Es por ello que en vasta doctrina referida a la manifestación de voluntad se ha dejado sentado que para la formación de la voluntad debe de conjugarse tres requisitos imprescindibles, que son el discernimiento, la intención o querer realizarlo y la libertad.

De manera breve, el discernimiento está referido a que el sujeto está en plena consciencia de lo que está haciendo, es decir, puede con normalidad identificar lo bueno y lo malo, y para ello tiene que estar en su plena capacidad de ejercicio; la intención es el querer del sujeto, es decir, es la finalidad que busca el sujeto con su actuar. Vidal (2019) indicó lo siguiente:

La intención está referida a aquel conocimiento que de alguna manera permite a la persona tomar en plena consciencia de los efectos que orina el acto que está celebrando, pero este conocimiento no debe de tener rasgos engañosos o de causar el mal a la otra persona, esto quiere decir que las intenciones de ambas partes deben de ser sincera, es por ello que se dice que los efectos que el acto produzca respondan a las intenciones de ambas partes, es decir es o que ellos quisieron que sea. (p. 124)

Por último, la libertad está referida a la facultad que tienen las partes para poder elegir el acto jurídico que quieren celebrar en concordancia con su discernimiento. Entonces podemos ver la importancia que tienen los elementos para la buena y correcta formación de la voluntad, ya que si uno o todos ellos faltan serán causales de invalidez; pero también es imprescindible que la voluntad formada debe de ser manifestada para que tenga efectos jurídicos, porque de nada serviría si la voluntad se forma, pero la misma no se manifiesta o no hace patente el resultado, ya que la manifestación siendo el acto final es la esencia del negocio o llamado también acto jurídico. Y en el caso materia de la presente investigación, la manifestación del vendedor al segundo comprador lo hace de mala fe, con una mala intención sabiendo que lo que está celebrando causaría perjuicio futuro, lo hace teniendo pleno conocimiento de que la consecuencia futura por celebrar distintas ventas sobre un mismo bien causaría detrimento en el patrimonio del verdadero titular del inmueble. Ante esto se puede afirmar con total convicción que la manifestación de voluntad que exterioriza el vendedor al celebrar la segunda compraventa carece de validez y en consecuencia carece de efectos jurídicos; además es oportuno expresar que la voluntad manifestada debe de ser de quien en realidad el inmueble forma parte de su

patrimonio, es decir, en el caso que un sujeto o una persona “X” vende su bien inmueble a una persona “Y” que tiene inscrito en SUNARP a su favor, pero sin embargo, “Y” no inscribe a su favor una vez celebrado el contrato, pero “X” aprovechándose de que la propiedad aún figura a su nombre en registros públicos, vuelve a vender el mismo inmueble a una persona “Z”, y esta última sí logra inscribir a su favor en registros públicos; en este ejemplo como se sabe según nuestra mala normativa civil se da la preferencia al segundo comprador “Z”; en este caso es necesario dejar precisado que se debe de declarar la nulidad de dicho contrato respecto de la segunda compraventa toda vez que la manifestación de la voluntad si bien es cierto ha sido manifestada por ambas partes, sin embargo, el vendedor no tenía derechos en el momento de la celebración del acto para poder disponer del bien, además que, si bien es evidente el vendedor, al momento de vender el bien inmueble al segundo comprador, tuvo la intención y la libertad, sin embargo, su discernimiento se ve afectado, puesto que lo hace de pleno conocimiento que al vender por segunda vez el mismo bien es un acto prohibido y que está mal en perjuicio de la sociedad en general y en perjuicio del primer comprador en particular; es por ello que quien debería manifestar su voluntad para disponer del inmueble es solo y únicamente el primer comprador una vez que este ha celebrado dicha compraventa con el vendedor, y no un tercero (que es el vendedor quien ha perdido todo tipo de derechos respecto al bien una vez celebrado la primera compraventa). Por todo esto, la norma al permitir que se celebre contratos de esta naturaleza estaría vulnerando a diestra y siniestra el principio *Nemo dat quod non habet*: nadie da más de lo que no tiene, que también se traduce como: nadie puede transmitir más derechos de los que lo pertenece.

3.2.4.4.El orden público y las buenas costumbres

Como ya se hizo hincapié, como causal de nulidad del acto jurídico lo encontramos en el inciso octavo del artículo 219 del cuerpo civil, pero su texto está patente en el artículo V del título preliminar del mismo cuerpo normativo, en el cual dicho artículo solamente se encarga se establecer que “el acto que esté en contra de las leyes del orden público o de las buenas costumbres debe de ser sancionado nulo”, como se aprecia tanto orden público y buenas costumbres no han sido definidos por nuestra legislación, y ante esto voy a tratar de dar una definición de cada uno.

3.2.4.4.1. Orden público.

La CASACIÓN N° 1732 (2003) sostuvo lo siguiente:

(...) respecto al orden público se debe de entender que, a pesar de celebrar distintos actos, o distintas actividades por las personas, no causan alteraciones o perturbaciones, es decir, se mantiene un estado de tranquilidad. Esto se traduce a que el país debe de tener un buen funcionamiento de los servicios públicos, a fin de causar la seguridad, y la moralidad de las interrelaciones subjetivas. (Casación N1731, 2003, fundamento quinto)

La casación indica que al orden público le caracteriza el conjunto de normas, sin embargo, ante esto, se ha presentado también una discusión en la doctrina de que si es suficiente para su nulidad la aplicación del artículo V del código civil o es necesario recurrir a otra norma que lo establezca de manera específica. Rubio (2015) indicó lo siguiente:

Estamos de acuerdo con la opinión de los Mazeaud, quienes afirman que solamente basta con invocar el artículo V para que se configure la causa de nulidad, y no es necesario que este artículo se lo emparente o se lo relacione con otro. (p. 108)

De manera similar la sentencia del tribunal constitucional recaída en el EXP. N.º 3283-2003-AA/TC nos da el siguiente alcance:

Refiriéndose al orden público, es referirse a aquel conjunto de valores, principios y pautas de comportamiento, con el fin de que la vida coexista conforme a un adecuado comportamiento entre las personas. Es por ello que el orden público se refiere sobre todo a la buena convivencia entre las personas, con el fin de que la sociedad se vea organizada y estructurada. (EXP. N° 3283, 2003, fundamento 28)

Ante esto se debe tener claro que se entiende al orden público no solo como aquel sistema de normas que se tiene que cumplir, sino que orden público debe entenderse con el buen vivir de las personas en conjunto, sin causarse daño alguno en base a valores, y de esa manera las personas puedan vivir en paz y tranquilidad, porque si no hay un respeto mutuo entre las personas que conviven dentro de una determinada sociedad, así como sucede con la venta de bien inmueble ajeno o registrado a nombre de tercero al ser permitido por las normas del derecho civil, se afecta el orden público, toda vez que las personas que se atreven a vender (amparándose en el código civil por supuesto) estarían causando disturbios en la vida social, ya que como consecuencia el primer comprador va a estar en disputas sobre el bien inmueble reclamando su derecho para poner fin a su conflicto de intereses.

En este mismo orden de ideas. La CASACION 282-T-97-PUNO indica que:

Es causa para sancionar con la nulidad que resulte contrario al orden público o a aquellas leyes que interesan por las buenas costumbres, toda vez que una persona que no es dueña de un bien determinado no puede enajenarlo como si fuera de él en consecuencia el verdadero dueño no puede ser despojado de su inmueble sin que antes haya exteriorizado su voluntad, toda vez que ese acto sería un derecho abusivo, y la norma no lo ampara. (Casación N° 282, 1997, fundamento sexto)

3.2.4.4.2. Buenas costumbres

Como se sabe la costumbre en una de las cuatro fuentes del derecho, y como tal dicha costumbre es entendida como aquella manera de comportarse por cada una de las personas en una situación concreta que se ha ido adquiriendo con el transcurso del tiempo en una interrelación constante entre las personas. Por ejemplo, una costumbre podría ser el celebrar un cumpleaños, el celebrar ciertas actividades cotidianas.

Pero lo que aquí más interesa es la buena costumbre. Espinoza (2008) ha afirmado que:

Las buenas costumbres están orientadas a adecuar la conducta de las personas a la moral dentro de un contexto determinado. hay que saber diferenciarlo a la costumbre jurídica de la buena costumbre; la segunda está referida a ese hábito que es aceptado en la sociedad, pero que de ninguna manera es fuente del derecho como sí lo es la costumbre jurídica, pero es buena costumbre porque se acoge a la ética de una determinada sociedad. (p. 60)

Desde este concepto brindado por el autor se puede apreciar que no se puede confundir las buenas costumbres y la costumbre jurídica como fuente del derecho, ya que esta última para que sea tal debe de contar con ciertos requisitos. Rubio (2009) afirmo lo siguiente:

Para que sea considerada costumbre jurídica, se deben de hacer presentes un conjunto de requisitos, y estos particularmente se considera que son los siguiente: el uso generalizado, la consciencia de obligatoriedad y la antigüedad (...). (p. 180)

Como vemos una cosa es hablar de costumbre como fuente del derecho y otra cosa es la buena costumbre, no debemos confundir, y comparto lo dicho por el maestro Juan Espinoza, , que las buenas costumbres están referidas a la conducta de las personas en base a las reglas morales y éticas, y siendo así considero que para que un acto sea catalogado como buena costumbre no es necesario una norma que así lo establezca, es por ello que respecto al artículo quinto del código civil que expresa “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”. Rubio (2015) afirmó que:

La segunda parte es menos evidente ya que consiste en que el acto jurídico contraría a las buenas costumbres. Podemos darnos cuenta de que la redacción es equivocada, toda vez que puede darse una lectura en dos sentidos. El primero de ellos sería “es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan a las buenas costumbres”, y el segundo sentido sería “es nulo el acto jurídico contrario a las buenas costumbres”. El significado que de ambas se obtiene es absolutamente distinto, ya que en lo que respecta al primer sentido, sería necesario que esa buena costumbre esté expresa en una ley, en cambio el segundo sentido está orientado sí o sí a una autonomía normativa, es decir, no hay necesidad de que se encuentre en una norma expresa.

Es por ello que creemos que la forma correcta de interpretar es el segundo sentido, es decir, que “es nulo el acto jurídico contrario a las buenas costumbres” (...). (p. 96)

Por otra parte, haciendo una apreciación respecto a la aplicación de las buenas costumbres. León (2002) indicó lo siguiente:

Solamente el juez tiene la potestad de poder determinar si un acto celebrado está conforme o está en contra de las buenas costumbres, pero esa apreciación que haga el juez debe de hacerlo mirando siempre el bienestar de las personas, es decir, no puede hacer de acuerdo a un criterio personalísimo. Por tal motivo, esa apreciación tendrá que realizarse de manera que esté en beneficio de la sociedad, de manera que esté en concordancia con el buen comportamiento de la sociedad. (p. 31)

De similar manera, haciendo referencia al mismo tema. Rubio (2015) añadió lo siguiente:

Desde un punto conceptual, el referido artículo V es una de aquellas normas que está referida para que el juez pueda determinar si en realidad se ha violado o no aquella costumbre que no está recogida en la ley, pero esto lo realiza observando cuidadosamente a la realidad. De esto, solo el juez va a precisar si una costumbre es buena o mal. (p. 109)

Desde estas afirmaciones por dichos autores, vale preguntarse. ¿Es una buena costumbre que un mismo vendedor disponga dos veces un mismo bien inmueble a distintos compradores y dar la razón al último adquiriente? La respuesta es negativa, toda vez que una buena costumbre debe de ser entendida como aquella que las personas muestran buenas conductas en bienestar de toda la sociedad y no buscar intereses particulares como es el interés del vendedor.

3.3.LA INVIOABILIDAD DE LA PROPIEDAD – TERCER OBJETIVO ESPECÍFICO.

3.3.1. LA PROPIEDAD

Antes de entrar a hacer referencia a la propiedad según nuestro ordenamiento peruano, recogido tanto en nuestra carta constitucional como en nuestro código civil, voy a dar unos alcances acerca de esta institución.

Desde tiempos remotos, el tema de la libertad, al igual que la propiedad siempre han sido temas muy debatibles, respecto a esta segunda se ha indicado afirmativamente que “En latín la voz correspondiente a propiedad es dominium, y dominium viene de domus, que quiere decir casa” (Carnelutti, S.F, p. 4).

Por su parte. Engels (2017) afirmó lo siguiente:

En las épocas griegas los sucesos eran totalmente diferentes. La propiedad privada aparece en los rebaños; las personas hacían cambios de sus productos, y así dejan de ser dueños de sus productos para adquirir otros. Entonces cabe precisar que fue con la aparición o producción de mercancías que apareció la propiedad de la tierra. (pp. 147-148)

Por otra parte, refiriéndose al tema de la propiedad. Proudhon (1840) ha afirmado lo siguiente:

En el derecho romano la propiedad era entendida como aquella que se podía usar y a la misma vez se podía abusar de aquellas cosas, siempre y cuando la ley lo autorizaba. El dueño estaba facultado para realizar lo que él deseaba con sus tierras, si quería sembraba, si deseaba criaba sus animales, etc. (p. 33)

Además, se ha sostenido que “La propiedad es uno de esos derechos que pese a las naturales diferencias que presenta en cada ordenamiento y tiempo, siempre exhibe una característica común: es el máximo poder que se ejerce sobre un bien”. (Mejorada, 2014, p. 2).

Hegel (1968) agregó lo siguiente:

Contar con una propiedad, es porque existe la necesidad de tenerlo, es por ello que la misma se convierte en un fin esencial, toda vez que, desde la perspectiva de la libertad, la propiedad es la primera existencia. (p. 73)

A decir verdad, la primera vez que se reconoce a la propiedad como un derecho es con la declaración universal del hombre y del ciudadano de 1789, tras la gran revolución francesa. En este documento se recogió la propiedad en dos artículos, y estos son el

artículo 2 y el 17, en donde respectivamente señala lo siguiente: “La finalidad de cualquier asociación política es la protección de los derechos naturales e imprescriptibles del Hombre. Tales derechos son la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión”. Y “Por ser la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y con la condición de haya una justa y previa indemnización”.

En nuestro ordenamiento nacional el derecho referente a la propiedad lo encontramos recogido en la constitución vigente en el inciso 16 del artículo segundo, y sobre todo la inviolabilidad de la propiedad en el artículo 70 y en el articulado 923 del código civil.

Antes de empezar a tratar el derecho que hace referencia a la propiedad recogido en la constitución vigente, voy a referirme a las constituciones que hemos tenido, para ver en cuál de ellas se ha suscrito la inviolabilidad de la propiedad como derecho constitucional, es decir desde la constitución de 1823 hasta la actual de 1993, a fin de poder dar a conocer la evolución que ha tenido el derecho referente a la propiedad durante las doce constituciones que nos han regido, incluido la actual. Ramos (2018) sostenía lo siguiente:

Como decía Thomas Macaulay refiriéndose a la evolución de las cartas magnas, «mientras las naciones avanzan al trote, las constituciones van a pie». Sentencia con la cual este autor ponía de realce y notoriedad como es que las constituciones han ido cambiando de acuerdo a las diversas políticas. (p. 11)

Como se sabe en nuestra historia republicana hemos tenido doce constituciones, contando la que tenemos en vigencia, me refiero a la constitución de 1993, es así que todo ordenamiento jurídico (constitucional) avanza acorde a la realidad, es decir, de acuerdo a esta se van dictando constituciones, y si ya existen se van modificando.

3.3.2. LA INVIOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD EN LAS CONSTITUCIONES DE LA HISTORIA DEL PERÚ

Para efectos del presente trabajo necesariamente se tiene que iniciar por el orden cronológico de las cartas magnas dictas en el Perú, desde la primera de 1823 hasta la última que nos rige hoy en día, me refiero a la de 1993, en las cuales se han determinado la inviolabilidad de la propiedad.

1. La constitución de 1823, en el inciso 3 de su artículo 193 señalaba lo siguiente: El derecho a la propiedad se considera inviolable, toda vez que dicho derecho está reconocido en la organización de la norma fundamental, es decir la constitución.

2. La constitución de 1826, en su artículo 84 inciso 3 señalaba: El presidente no puede separar o quitar la propiedad a las personas, sino solo por motivos determinantes como es el interés público, pero cuando se haga esto se tendrá que indemnizar. Así mismo, la constitución de aquel año mencionaba en su artículo 142 que “La constitución solamente garantiza a los ciudadanos los derechos de propiedad, libertad, igualdad y seguridad”.
3. La constitución de 1828 recogió en su artículo 165 que “que el derecho de propiedad no puede ser causal de violación, pero si se quiere exigir la propiedad de una persona, se lo debe de indemnizar su valor”.
4. La constitución de 1834 manifestaba lo mismo que el artículo 165 de la constitución de 1828, en su artículo 161 establece que “el derecho de propiedad es inviolable; sin embargo, si se determinara que se necesita el bien o la propiedad de una persona, esta tendrá derecho a una respectiva indemnización.
5. De la misma manera que las dos constituciones antes mencionadas, sin modificar su texto, la constitución de 1839 redacta la inviolabilidad de la propiedad en su artículo 167 expresando que “de ninguna puede verse violada la propiedad, pero si fuera necesario que se sacrifique la propiedad de un sujeto, este, tendrá las garantías indemnizatorias”.
6. La constitución de 1856 en cambio agrega otro texto diferente, en su artículo 25 señala que “Ninguna persona puede ser retirada de su propiedad, esto solo sucede cuando haya alguna causa de utilidad pública, en este caso tendrá que existir la correspondiente indemnización”.
7. Así también la constitución de 1860 introdujo en su texto la inviolabilidad de la propiedad, precisamente en su artículo 26 manifestaba que “la propiedad en todos sus ámbitos, es inviolable, es decir, a nadie se lo puede privar, sino por razones de utilidades públicas”.

8. La constitución de 1867 acogió prácticamente el mismo texto de la constitución de 1860, por lo cual en su artículo 25 establece que “la propiedad en todos sus ámbitos, es inviolable, es decir, a nadie se lo puede privar, sino por razones de utilidades públicas”.

9. De una manera más minuciosa lo hace la constitución de 1920, la misma que en su artículo 38 expresa que ““la propiedad en todos sus ámbitos, es inviolable, es decir, a nadie se lo puede privar, sino por razones de utilidades públicas”. Así mismo se tiene que no pueden pertenecer a la propiedad privada aquellos bienes públicos donde el uso es de toda la sociedad, dentro de estos tenemos a los caminos, ríos, etc.
De manera complementaria en su artículo 44 refiere que “El estado tiene la facultad de nacionalizar tanto los terminales terrestres, marítimos, aéreos, pero mediante una indemnización justipreciada”.

10. La constitución de 1933 dispersó en artículos el tema referente a la propiedad, en primer término, tenemos el artículo 29 donde establece que “la propiedad en todos sus ámbitos, es inviolable, es decir, a nadie se lo puede privar, sino por razones de utilidades públicas, y en estos casos mediante previa indemnización.”.
En su artículo 34 menciona que “La propiedad solo debe de utilizarse en conformidad con el interés de la sociedad, y solo la ley puede fijar límites de propiedad”.

11. Así en la constitución inmediatamente anterior a la vigente, me refiero a la de 1979, en dos artículos hace mención a la propiedad. Se tiene en el artículo 124, el mismo que expresa que “La propiedad comprende el uso de los bienes en concordancia con el interés de la colectividad”.
Y en su artículo 125 señala que “no se puede violar el derecho de propiedad, toda vez que a nadie se lo puede despojar de su propiedad, sino solo y únicamente cuando existen razones de necesidad y utilidad pública, con una indemnización correspondiente, de igual manera esta indemnización se realizará cuando haya motivos para expropiar a las personas”.

12. Y como última constitución tenemos a la de 1993 la que actualmente nos vincula a todos, la misma que precisamente en el inciso 16 del artículo 2 taxativamente expresa: “Toda persona tiene derecho a: 16) A la propiedad (...)”. Así mismo el derecho de propiedad lo podemos apreciar también en el artículo 70 del mismo texto constitucional, el cual su redacción nos dice que: “la propiedad es imposible de violarse, toda vez que el estado es quien lo protege, además se desarrolla en concordancia con el bien común y dentro del marco normativo. Pero en caso de que haya necesidad de privarlo de su propiedad, es decir, cuando se presente causa de expropiación, se lo brindará una indemnización a la persona dueña de la propiedad”

Como se aprecia, de los textos constitucionales que nos han gobernado durante toda nuestra historia después de la independencia, hacen mención a la inviolabilidad de la propiedad, así también todas, excepto la constitución de 1823, hacen mención que, si por algún motivo en beneficio de la colectividad el estado considere que se lo debe al dueño de la propiedad sacar de la misma, en este caso se tiene que pagar un precio de indemnización. A diferencia de la constitución de 1993 se agrega o añade que a nadie se puede privar de su propiedad, sino únicamente por motivos de seguridad nacional o necesidad pública, términos que parecieran ser diferentes, pero en el fondo son las mismas causas que en las constituciones anteriores.

De los textos constitucionales, la propiedad es un derecho fundamental reconocido y que nadie puede ser objeto de privación de su propiedad ya que el titular tiene garantías sobre aquella. La constitución vigente es muy clara en establecer que nadie puede ser privado de su propiedad sino solo y exclusivamente por razones o motivos de necesidad pública o seguridad nacional. La constitución solo determina estas dos causas para poder privar de la propiedad a una persona; en ese sentido, la constitución no permite en absoluto que una persona realice distintas ventas sobre un mismo bien. Entonces hay una divergencia enorme entre la constitución y el código civil que sí permite ese tipo de contratos como lo hemos visto en sus artículos pertinentes.

3.3.3. ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD

Así mismo el mismo código civil en su vigente artículo 923 recoge el concepto del derecho de propiedad, donde se menciona que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Deben ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. Rubio (2017) ha sostenido lo siguiente:

El derecho de la propiedad es en realidad un derecho real, el mismo que es considerado como el más completo, toda vez que está orientado a usarlo, disponer, disfrutar, e incluso reivindicarlo. (p. 143)

Tanto la constitución en su artículo 70 como la normativa civil amparan a la propiedad, en armonía con el interés social como bien lo indica la parte final del artículo último mencionado. Entonces cabe preguntarse en este sentido ¿por qué permitir un contrato de compraventa de un bien inmueble ajeno o registrado a nombre de tercero, cuando la constitución como norma suprema establece la inviolabilidad de la propiedad?, si bien la propiedad se ha entendido como aquella potestad que tiene las personas sobre sus bienes, y es tarea del estado garantizar que dichas personas no sean privadas de su propiedad de manera arbitraria ya sea por parte del mismo estado o de los particulares, es por ello que el artículo 923 atribuye cuatro atributos a las personas sobre sus bienes, cuando menciona que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar; y estos atributos el estado debe de proteger, y dicha protección es no permitir que una persona realice una segunda venta sobre el mismo bien a un distinto comprador, toda vez que al permitir este contrato estaría desprotegiendo al verdadero titular que es el primer comprador, es por ello que el código civil al permitir este tipo de contrato de compraventa se estaría desconociendo el derecho constitucional a la propiedad, la misma que es inviolable. En ese orden, haciendo alusión al uso de la cosa. Landa (2017) precisó lo siguiente:

El derecho de propiedad garantiza como contenido las siguientes facultades: b). hacer uso o no del derecho de propiedad, lo que se materializa en usar el bien o no hacerlo. Por ejemplo, si se tiene una casa bien puede habitarse en ella o, si se prefiere, no hacerlo; si se tiene un libro una forma de hacer uso del mismo es leerlo o guardarlo en nuestra biblioteca personal, así como prestarlo para que también se haga uso del mismo. (p. 116)

Concuero completamente con el constitucionalista y doctor cesar landa arroyo, toda vez que si se es propietario de un bien no es necesario tener el uso inmediato o el uso físico, ya que por motivos diversos muchas veces las personas compran un bien y no usan, y a pesar de eso siguen y deben seguir siendo los propietarios. Por el solo hecho de no usar no quiere decir que se ha perdido el derecho de la propiedad, ya que se sabe que este derecho es inviolable, es decir, si una persona no usa su bien, otra no puede valerse de esta situación para disponer del bien, en este caso estaríamos ante una contravención al derecho constitucional de la propiedad.

En este orden de ideas, si una persona “X” vende a otra persona “Y” un bien inmueble que tiene inscrito a su favor en SUNARP, “Y” al comprar no inscribe a su favor y tampoco toma posesión, es decir, tampoco usa el bien, ante esta situación el vendedor “X” vuelve a celebrar un segundo contrato de compraventa con un segundo comprador “Z” sobre el mismo bien inmueble, quien inscribe en registros públicos, el derecho registral da la razón y preferencia al segundo comprador “Z” porque este ha actuado de buena fe, pero lo que aquí interesa es el derecho constitucional, y de acuerdo a este y al artículo 923 del código civil, a pesar de que el comprador “Y” no haya usado el bien inmueble, este seguía siendo patrimonio de aquel, entonces el vendedor no tenía potestad para volver a disponer a favor del otro comprador “Z”.

El segundo atributo de disfrutar está referido a la complacencia que tiene el titular sobre su bien, por ejemplo, si una persona que tiene derechos sobre un inmueble- edificio quiere alquilar su bien a otra persona por una prestación dineraria, este aprovechamiento económico es el disfrute que tiene el titular del bien, y que puede hacerlo de utilidad en lo que el crea conveniente.

El tercer atributo que otorga el artículo 923 es el de disponer, entendido como aquella facultad que tiene el titular del bien inmueble para decidir el futuro del bien, es decir, mediante este atributo el dueño tiene facultades, si así lo quiere, de vender, arrendar, usufructuar, etc. Mejor dicho, solo y únicamente es decisión de aquella persona para determinar qué es lo que se va hacer con el bien, sin intervención de nadie.

Y por último es el de reivindicación, el cual consiste en la potestad que tiene el titular de poder tomar las acciones correspondientes en defensa de su bien inmueble.

3.3.4. CARACTERES DE LA PROPIEDAD Y LA INVIOLABILIDAD SEGÚN LA CONSTITUCIÓN DE 1993

No hay que confundir los atributos con los caracteres de la propiedad, y estos en la doctrina civil se ha establecido que son cuatro, carácter real, carácter absoluto, carácter exclusivo y por último el carácter perpetuo; según la sentencia del tribunal constitucional STC 0005-2006-PI/TC, que desarrolla cada uno, nos dice que:

(...) Es un derecho real por excelencia, toda vez que existe una relación entre el bien y el titular, además el derecho a la propiedad es absoluto porque lo faculta hacer disposiciones al dueño, además es exclusivo, porque descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice. Y por último es perpetuo, pues no se extingue por el solo uso. (fundamento. 43)

Por estas razones nadie puede privar de su propiedad a una persona, solamente el estado por causas de necesidad pública o interés nacional, en este orden, si una persona compra un inmueble y no inscribe su derecho en registros, esto no es pretexto para que el vendedor vuelva a vender el mismo bien a un distinto comprador del primero, toda vez que el único que tiene facultades para poder disponer del bien, aunque no esté usando el bien, es el primer comprador, ya que este una vez celebrado el contrato y habiendo pagado el precio en dinero adquirió derechos sobre el inmueble, en cambio el vendedor perdió los derechos que tenía sobre el mismo inmueble, es por ello que si el vendedor perdió sus derechos sobre el bien cuando iniciaron los derechos del primer comprador, no tenía por qué volver a vender nuevamente, en este sentido la venta recaería en inconstitucional, ya que según el artículo 70 de la carta de 1993 solo se puede privar de propiedad por razones ya mencionadas, y en el presente caso, primero, el vendedor no tiene potestades para vender por segunda vez, y segundo, la forma en que se priva de su propiedad al primer comprador (verdadero titular) no es causa de necesidad pública o interés nacional, sino una mera astucia del vendedor para sacar provecho ilegítimo e ilegal.

En este mismo orden de ideas la sentencia del tribunal constitucional recaída en el Exp. 00864-2009-AA, deja claro que:

Del derecho a la propiedad se deriva la garantía provista por la Constitución para impedir que se le prive arbitrariamente de la misma, sino sólo por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, previo pago en efectivo de indemnización justipreciada. Esto es lo que se llama expropiación, la cual consiste en la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso en favor del Estado, a iniciativa del Poder Ejecutivo, Regiones o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio (artículo 2° de la Ley General de Expropiaciones, Ley N.O 27177). Así, se le debe entender como una potestad del Estado de la privación de la titularidad de ese derecho contra la voluntad de su titular. (fundamento 21)

Avendaño citado por gaceta jurídica (2005) afirmó lo siguiente:

¿Qué quiere decir que la propiedad es inviolable? Tal inviolabilidad está orientada a que ninguna persona puede perjudicar que nadie cuestionar la propiedad de otra persona, es decir, nadie despoja a otro de su propiedad, salvo por causas que lo justifiquen, y eso solo el estado es capaz de hacerlo. (P. 916)

Es necesario también dejar claro lo que expresa parte del artículo 70 de la constitución, en la cual se establece que la propiedad “se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley”, y lo que manifiesta la parte final del artículo 923 de nuestro código civil donde precisa que se “ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. Ante esto me vuelvo a remitir al mismo autor. Avendaño citado por gaceta jurídica (2005) precisó lo siguiente:

El concepto de bien común tiene su origen en encíclicas papales de inicios del siglo pasado. Es el bien general, el bien de todos. Es aquello que beneficia a la generalidad de las personas, a diferencia del interés social que responde a la conveniencia de un determinado sector social. Por esto el concepto del interés social se incluyó para los efectos de la reforma agraria. Se trataba de favorecer a los campesinos que no eran propietarios de tierras. (p. 917)

Por su parte, respecto al artículo 70. Rubio (1999) afirmó lo siguiente:

El artículo comienza diciendo que la propiedad es inviolable (a su turno como vimos la Declaración francesa dijo que la propiedad era sagrada). El significado de estas afirmaciones consiste en que la propiedad no puede ser retirada del propietario sin su consentimiento sino en ciertas circunstancias previstas en la ley: el abandono y la expropiación son dos expresamente mencionados en la Constitución. (p. 372)

Así mismo, el derecho que tiene toda persona a la propiedad lo encontramos en las normas convencionales, lo encontramos redactado en la convención americana de derechos humanos, la misma que en su artículo 21 taxativamente recoge lo siguiente: 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley. Por otra parte, el pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, en su artículo 11 inciso hace mención que: 1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...).

Como podemos ver, así como en el derecho interno también lo encontramos en el derecho convencional, donde se prohíbe la privación de la propiedad entre particulares, sino solo y únicamente por razones de interés públicos para el beneficio colectivo y no por intereses propios de personas que se aprovechan para adquirir beneficios sin importar el daño patrimonial que se causa a otras personas.

Regresando a nuestro derecho, y sobre todo al derecho constitucional, y haciendo comentarios al artículo 70 de la carta magna. Gutiérrez (2021) ha dicho lo siguiente:

La propiedad se convierte así en capital para el desarrollo humano. A través de ella se accede al bienestar y a la generación de la riqueza; por tanto, es deber principal del estado a la par de garantizarla, no intervenir en ella sino por situaciones de alto interés general (...). Es por ello que la norma en comento señala taxativamente que la propiedad es inviolable, lo que significa que nadie puede ser privado de este derecho, a excepción de las propias previsiones establecidas en sede constitucional, o en su defecto por la ley, aunque inclusive en este último caso, el mandato legal no podría en ningún caso dejar en indefensión al propietario respecto a sus bienes. (p. 405)

En este mismo orden, la sentencia del tribunal constitucional, recaída en expediente N° 03258-2010-PA/TC, nos ilustra con el siguiente aporte:

Se puede afirmar que a una persona se puede restringir de su derecho a la propiedad solo cuando este expresamente en la norma, cuando haya una inminente necesidad, cuando sean proporcionales, y por último cuando haya un objetivo para el beneficio de la sociedad. En efecto, solo se puede restringir por los motivos que la carta constitucional lo establece. (fundamento 5)

Así mismo, y de igual forma, refiriéndose al artículo 70 de la carta constitucional. Rioja (2022) ha afirmado lo siguiente:

Si bien existe la premisa de que, “nadie puede ser privado de su propiedad”; más, excepcionalmente, se podrá sacrificar a su titular de la propiedad cuando media causa de seguridad nacional o necesidad pública. De esta manera, la expropiación se constituye en un acto mediante el cual se impone a los particulares la enajenación forzosa de sus bienes al estado, a cambio de una indemnización justipreciada, previo procedimiento. (p. 411)

En ese mismo sentido. García (2021) indicó lo siguiente:

A una persona solo se lo puede privar de su propiedad por motivos de seguridad nacional, la misma que se puede invocar con el fin de adoptar medidas

específicas que el estado establece para preservar o lograr el control de una pluralidad de influencias que atentan contra la existencia, desarrollo, bienestar, y continuidad del propio cuerpo político. Y por otra parte por causa de necesidad pública, la que puede ser solicitada con el fin de adoptar aquellas medidas que el estado establece para asegurar el beneficio, ventaja o utilidad del conjunto de los ciudadanos (carreteras, servicios, bibliotecas públicas, etc.). (pp. 403-404)

Como se puede corroborar, tanto doctrinal como jurisprudencialmente expresan que nadie puede arrebatarse a otro de su propiedad, por ningún motivo se le puede causar perjuicio, solo y únicamente por causas de necesidad pública o seguridad nacional. Es desde esta perspectiva que una persona no puede vender dos veces el mismo bien, y si lo hace no se debe de dar la preferencia al segundo comprador o tercero de buena fe que por una diligencia inscribió a su favor, toda vez que el primer comprador también lo hizo de buena fe, y al arrebatarse el inmueble se estaría vulnerando este artículo constitucional, es decir, el artículo 70, por el cual manifiesta que la propiedad es inviolable y que solo se puede exigir a una persona que salga de su inmueble cuando haya motivos de expropiación, pero eso sí, esta expropiación tiene que ser justipreciada. Siendo así, o sea, si la carta constitucional expresamente exige la inviolabilidad de la propiedad, todos debemos acogernos a esta norma, por ser la primera en la jerarquía normativa, es decir, la constitución está por sobre todas las demás normas internas, es por tanto la ley que se debe de respetar a comparación de la norma manifestada en el cuerpo civil, es decir, entre el artículo 2014 del CC y el artículo 70 de la constitución, la que debe de ser preferente es evidentemente la norma *normarum* y no el código civil.

IV. DISCUSIÓN

Habiendo desarrollado los resultados, en este capítulo se discuten los mismos a fin de llegar a determinar lo planteado en la presente tesis, en ese sentido ha definido que “Discusión involucra señalar qué lecciones se aprendieron con el estudio y si los hallazgos confirman o no el conocimiento previo, además de proponer acciones” (Hernández et al, 2014, p. 522).

En ese sentido voy a discutir los objetivos planteados, los mismos que han sido desarrollados en el capítulo anterior, es decir, en los resultados. Y a partir de dicha discusión, comprender que en nuestro sistema jurídico civil existe una divergencia enorme entre los derechos reales, el derecho de obligaciones, el derecho contractual y el derecho registral. Debemos precisar que, en estricto el debate mayor se centra en el derecho registral, exactamente su artículo 2014, sin embargo, es protegido este artículo con otros del código civil, tenemos al 1539, al 1135 y al inciso 2 del 1409 del mismo cuerpo civil.

Según estos artículos protegen la buena fe del comprador, pero hay una contradicción con otras normas del derecho civil, me refiero a los artículos 947, 949, 1361, 1362, y a además el 1352. Estas normas prácticamente desprotegen a las normas citadas en el párrafo anterior, es decir, según estas normas, en el supuesto de dos compradores sobre un mismo bien por un mismo vendedor en el cual el segundo comprador inscribe en registros la propiedad, están en contra de que se le dé la preferencia a quien inscribió su derecho en registros, sino más bien protegen al primer comprador, toda vez que en materia de contratos sobre bienes inmuebles no es exigible la inscripción en registros públicos. Entonces desde esta perspectiva, lo que prima es el consenso entre las partes y no la formalidad, esto solo ocurre en bienes inmuebles, es decir, la libertad de formas se expresa en su plenitud en este tipo de contratos.

Al otorgar la preferencia al segundo comprador que inscribió en registros, ya no vendría a ser una adquisición derivada como sí lo tuvo el primer comprador cuya adquisición es obligatoria en un contrato de compraventa, es decir, al ser este contrato uno de tipo oneroso y consensual tiene necesariamente que existir dos partes, un vendedor y un comprador, pero el vendedor tienen que tener legitimidad para disponer del bien; es por ello que al darse preferencia al segundo comprador que registró, su adquisición devendría en una originaria, es decir no lo obtuvo de un vendedor legítimo, es por ello que dicho

contrato es ilegítimo, toda vez que lo adquirió de una persona que en realidad no tenía derechos para volver a enajenar el bien ya que los perdió cuando celebró el contrato de compraventa con el primer comprador. Entonces el vendedor doble lo hace como si no hubiera contratado antes, es decir desconoce a su primer comprador para celebrar con un segundo comprador que a través de la mala fe logra su cometido de venderlo.

Además de lo expuesto en líneas o párrafos anteriores, se puede corroborar de los resultados, que la doctrina mayoritaria acoge la postura de que en el contrato de compraventa de bienes inmuebles no es obligatorio la inscripción en registros públicos para que los compradores tengan la propiedad, es decir, solo es necesario que expresen su voluntad, o mejor dicho exterioricen la voluntad.

Por otro lado, en temas registrales se ha discutido también acerca de la seguridad, tanto estática como dinámica, en donde parte de la doctrina se apega a la estática, y en consecuencia brinda su apoyo al primer comprador que no inscribió en registros públicos, poniendo de esta manera por encima del segundo comprador que sí inscribió el mismo bien a su favor, y esto en concordancia con la buena fe, pero hablar de la buena fe es netamente hablar del artículo 2014, es decir, este artículo es inoponible a cualquier acto de nulidad que se declare en el contrato. Es decir, si Juan que tiene inscrito a su nombre en registros públicos un bien, vende a Perico, pero este no inscribe a su nombre en SUNARP y tampoco toma posesión del bien, ante esto el vendedor vuelve a vender a Julio, y este sí inscribe a su favor. Luego de que Perico se entera de una segunda venta sobre el bien que compró, decide accionar contra la segunda compraventa con el fin de que se declare la nulidad de dicho contrato, sin embargo, así como está nuestro artículo 2014, por más que dicha demanda interpuesta por Perico se declare fundada y en consecuencia se sancione con la nulidad dicho contrato, por ningún motivo perjudica la protección que brinda el artículo 2014 a Julio. Ante esto, también en los resultados se aprecia la discrepancia en la doctrina ante la protección que otorga el artículo 2014, es decir, de acuerdo a los resultados la preferencia lo tiene Perico sobre el bien, toda vez que amparándose en el título y modo, pacta sunt servanda, principio de consensualidad, Perico ya adquiere el bien desde que celebra el contrato con Juan, porque de darlo la preferencia a Julio, eso se estaría interpretando que una persona recién adquiere el bien cuando eleva a registros públicos, cosa que es caer en un error ya que en materia de inmuebles los contratos no se rigen por un formalismo, sino por la consensualidad.

Así mismo, de los resultados se tiene que, de acuerdo al objeto jurídicamente imposible, el fin ilícito, la falta de manifestación de voluntad y a la vulneración a las buenas

costumbres, un contrato de compraventa de bien inmueble ajeno o registrado a nombre de tercero es imposible de celebrarse, puesto que estaría vulnerando requisitos de validez del acto jurídico, ya que al no declarar la nulidad de dichos contratos registrados se estaría poniendo límites a los requisitos esenciales del acto jurídico. Pero de manera mucho más sólida, estos tipos de contratos se prohíbe por nuestra constitución política, ya que la doctrina citada en los resultados demuestran que a nadie se lo puede despojar o quitar sus bienes inmuebles, sustentando esta afirmación en la inviolabilidad de la propiedad, es decir a nadie se lo da facultades para quitar un inmueble a otra persona, porque el estado lo protege la propiedad de todos y todas, sin embargo solo hay una excepción a esta regla, es decir, solo cuando hay causa de seguridad nacional o necesidad pública. Cuando se presenten estos casos solo tiene potestad el estado para sacar de su propiedad, pero con un debido pago justipreciado, nadie más se puede arrogar esa facultad.

Pero además quiero remitirme (de manera complementaria a la doctrina nacional), a fin de sustentar la nulidad de la compraventa registrado a nombre de tercero, a la legislación comparada que establecen todo lo contrario a nuestra legislación, es decir, cuando se presentan este tipo de casos como se lo ha planteado en el ejemplo anterior, no protegen al segundo comprador que inscribió su derecho en registros públicos, sino por el contrario, protegen al primer comprador que no inscribió su derechos en registros, toda vez que no es obligatorio el registrar un inmueble, y es suficiente la voluntad de las partes de querer celebrarlo, y en ese sentido la inscripción no es oponible a los actos de nulidad. Voy a referirme a dos códigos civiles, uno de Italia y el otro de Portugal.

4.1.CÓDIGO CIVIL ITALIANO DE 1942 Y CÓDIGO CIVIL PORTUGUÉS DE 1966

Empecemos por el código civil italiano de 1942. En su artículo 2652 indica lo siguiente:

Cuando exista alguna demanda que esté referida a algún acto de inscripción, o a los efectos de estas inscripciones. Lo que procede es que se inscriba de conformidad al artículo 2643, aquellas demandas señaladas en los siguientes numerales:

6) Las demandas que están orientadas a que se declare la nulidad, o por lo menos se declare la anulabilidad de los actos que están sujetos a inscripción, así como de aquellas demandas que están orientadas a impugnar de las inscripciones que se consideren válidas.

Si dicha demanda se ha interpuesto o se interpone después de 5 años a partir de la fecha que se ha realizado la inscripción, del acto de impugnación, la sentencia que lo ampara de ninguna manera va a perjudicar los derechos que ya han adquirido los terceros que de buena fe han inscrito antes de la interposición de la demanda. Pero además, si la interposición de dicha demanda está dirigida a que declare la anulabilidad por alguna causa distinta a la incapacidad legal, en este caso la sentencia que lo ampare, por ningún motivo puede perjudicar los derechos de los terceros de buena fe que han adquirido por que han inscrito precedentemente a que se interponga la demanda, a pesar de que la demanda se haya inscrito antes de haber transcurrido los 5 años de la fecha de inscripción del acto impugnado, pero en este caso con una condición, es decir, que los terceros de buena fe hayan adquirido a título.

De la misma manera el código civil de Portugal de 1966 se apega al código civil de Italia, pero con algunas especificaciones. Así en uno de sus artículos indica lo siguiente:

Artículo 291.- Inoponibilidad de la nulidad y de la anulabilidad

1. La declaración de nulidad o de anulabilidad del acto o negocio jurídico cuando se refiere a bienes inmuebles o de los bienes que estén referidos a inscripción, de ninguna manera puede perjudicar los derechos que ya han adquirido los inmuebles a título oneroso, por parte del tercero de buena fe, si la inscripción de la adquisición fue con anterioridad a la interposición de la nulidad o la anulabilidad.
2. Los derechos del tercero de buena fe aun no son reconocidos si la acción de nulidad o anulabilidad es formulada e inscrita dentro de los 3 años después de haber celebrado el contrato o negocio.
3. Es necesario aclarar, que se considera tercero de buena fe al adquirente que cuando celebra un contrato desconoce que el negocio o acto es causal de nulidad o anulabilidad.

Como se acredita, no solamente nuestra doctrina nacional está en contra del registro cuando al segundo comprador se pretenda dar la razón por haber inscrito en SUNARP. Sino que también en la legislación comparada, con una diferencia, que en lo nacional solo es doctrinal en cambio en los países mencionados está regulado como regla, es decir es vinculante. Pero de la lectura de las legislaciones, ambas no dan la inmediata razón a la fe pública registral de aquella persona que inscribió el inmueble a su nombre, sino que después de haber inscrito se espera un determinado tiempo para recién decir que aquella

persona está protegida por la buena fe registral. Creo que mejor se comprende con los ejemplos, de tal manera que cito uno igual a los anteriormente propuestos: si “X” tiene inscrito a su nombre un inmueble, y decide vender a “Y”, este no inscribe su derecho en registros, ante esto “X” se percató y vuelve a vender a “Z”, y este sí inscribe a su nombre, toda vez que los registros lo indicaron que el dueño era “X”. ante este caso la legislación italiana ha establecido que “Z” no tiene la preferencia si y solo si “Y” interpone demanda de nulidad del contrato de compraventa entre “X” y “Z” dentro del plazo de 5 años después que “Z” ha inscrito a su favor. De igual manera sostiene la legislación portuguesa, pero solo exige un tiempo de 3 años después de haber celebrado el contrato entre “X” y “Z”.

Estas posturas de las legislaciones mencionadas me parecen las más adecuadas, es decir, en base al principio de consensualidad, *pacta sunt servanda* y al título y modo que los he mencionado en el capítulo de los resultados, no puede desconocerse la primera venta de bienes inmuebles. Es por ello que comparto esta postura, toda vez que la inscripción en nuestro sistema no es obligatoria, y siendo así el segundo comprador que inscribió no puede ser inoponible a cualquier acto de nulidad. Es decir, la nulidad que se declare al contrato de compraventa, también surte sus efectos a la inscripción del segundo comprador y en consecuencia cancelar el registro, claro está que esta nulidad es en base al fin ilícito, al objeto jurídicamente imposible, a la no manifestación de la voluntad del verdadero titular (primer comprador), y a la contravención a las buenas costumbres; estos supuestos ya mencionados y desarrollados en la parte de los resultados.

Pero, además, como se mencionó anteriormente, tenemos a la inviolabilidad de la propiedad recogido por nada más y nada menos que nuestra constitución política, y si nos remitimos a la jerarquía normativa, es la norma *normarum* que fundamenta la validez de las demás normas, toda vez que es la constitución la base o punto de partida de los demás cuerpos jurídicos. En el caso en concreto, la norma registral no está por sobre la constitución, sino por el contrario. En ese sentido, cuando la ley de leyes establece en su artículo 70 que solo por causas de necesidad pública y seguridad nacional se puede privar de la propiedad a las personas, no está diciendo que el artículo 2014 es aplicable para proteger a terceros que inscribieron en registros, sino por el contrario está diciendo que se debe de proteger al primer comprador. De esta forma se estaría en una imposibilidad de celebrar contratos de compraventa de bienes inmuebles registrado a nombre de tercero o llamado también venta de bienes ajenos.

Ante esto, para que no se genere problemas con el tema registral y dar la protección al segundo adquirente, creo necesario precisar que, si se quiere apelar a la buena fe del segundo comprador que inscribió su derecho en registros y en consecuencia darle la razón o la preferencia de mejor derecho (toda vez que quienes defienden esta postura afirman que el segundo adquirente no puede ser desamparado en su totalidad), se debe de tomar en cuenta los plazos de la prescripción recogidos en el artículo 2001. El mismo que en su inciso 1, de manera parafraseada precisa que “la acción de nulidad del acto jurídico prescribe a los 10 años”, y en su inciso 4, de manera parafraseada indica que “la acción de anulabilidad prescribe a los 2 años” (claro está que la anulabilidad no entraría a regir, salvo se configure los presupuestos de la misma). Con esto quiero decir que se lo dé la ventaja al primer comprador (un determinado tiempo) para poder accionar mediante la nulidad del segundo contrato. Verbigracia: si una persona “X” que tiene inscrito a su nombre un bien inmueble, decide vender a “Y” el bien en el año 2022, pero “Y” no inscribe el bien a su favor en registros públicos, ante esto “X” vuelve a vender el mismo bien a una persona “Z” en el 2023, pero esta persona sí inscribe en registros públicos. De acuerdo al tema de prescripción que lo hice mención, si se quiere invocar la buena fe del segundo comprador, primero se debe de agotar las vías y dar la oportunidad al primer comprador para que pueda reclamar su derecho, es decir, si la persona “Z” (segundo comprador) inscribió en registros públicos en el año 2023, el primer comprador tiene un tiempo de 10 años para poder interponer su demanda de nulidad respecto al contrato de compraventa entre “X” y “Z”, alegando tener mejor derecho, y en consecuencia se cancele el registro a nombre de “Z”; de tal modo que si “Y” no acciona dentro de ese tiempo, recién se puede decir que la preferencia sobre el inmueble tiene el segundo comprador. Con esto creo que se estaría dando una solución al problema que nos aqueja hoy en día, toda vez que, al dar la preferencia al segundo comprador sin ninguna opción al primer comprador, este se encontraría en una desprotección absoluta por nuestro sistema civil.

4.2.SENTENCIA DEL TC RESPECTO AL TERCERO DE BUENA FE

Cabe precisar que hasta la fecha solo existe esta sentencia del máximo tribunal respecto al tercero de buena fe.

Para que el máximo órgano de interpretación de la constitución emita la sentencia referida al tercero de buena fe, recaída en el EXP. 00018-2015-PI/TC, tiene sus antecedentes en la ley 30313.

Esta ley en su Artículo 5. Establece los efectos que genera la cancelación de la siguiente manera: La información que contengan las inscripciones y también las anotaciones preventivas que de alguna manera se ha cancelado, de ninguna manera perjudica al tercero de buena fe referido o recogido en el artículo 2014 del CC. De igual forma, por ningún motivo afectan a aquellas inscripciones, anotaciones o los títulos que sean pendientes cuya prioridad registral sea con anterioridad al asiento de cancelación.

Y por su parte la primera disposición complementaria modificatoria establece la modificación o reforma de los artículos 2013 y 2014 del CC. Así deja sentado que el artículo 2014 debe tener el siguiente texto (el vigente por supuesto):

Artículo 2014. Principio de la buena fe pública registral:

El tercero que actúe de buena fe y adquiere algún derecho mediante título oneroso de una persona que de acuerdo al registro tiene la idoneidad para poder disponerlo u otorgarlo, se va a dar la preferencia siempre y cuando haya inscrito su derecho, aunque con posterioridad ese acto se declare la invalidez, se cancele, se declare la rescisión, o aunque se declare la resolución, por motivos que no consten en el registro. La buena fe del tercero que se hace referencia se presume hasta que no se evidencie que en realidad conocía su inexactitud del registro.

Dicha demanda fue declarada infundada, pero veamos la pretensión de los demandantes, la contestación de la demanda y los fundamentos del TC en el caso en concreto- solo en referencia al tercero que actúa de buena fe, en base al principio de buena fe pública registral.

4.2.1. Pretensión de los demandantes

Voy a resumir lo que se indica en la sentencia mencionada, y según esta, tras la publicación de la ley 30313 con fecha 26 de marzo del 2015, un grupo de ciudadanos (más de cinco mil) con fecha 15 de julio del mismo año presentan una demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 5 de la esta ley.

Así mismo la demanda tiene la pretensión de declarar la inconstitucionalidad de la primera disposición complementaria y modificatoria de la misma ley 30313 materia de impugnación, en el sentido de que modifica el artículo 2014 del CC. De manera muy específica lo que desean los ciudadanos es que se declare la inconstitucionalidad de la palabra "cancele" así como el vocablo "anule" porque comprende las causas de nulidad por falsedad tanto documentaria o supuestos de suplantación de identidad.

Según los accionantes consideran que el artículo 5 de la ley 30313 y el 2014 del CC, resultan inconstitucionales, toda vez que se permite que el propietario con legitimidad quede despojado del derecho a su propiedad, en beneficio de un tercero que invoca la buena fe, mediante un título que se ha falsificado o a través de la suplantación de la identidad.

Los demandantes además agregan que la finalidad de las mafias es aprovecharse de los sistemas notarial, registral, fiscal y judicial, para poder vender bienes ajenos de manera irregular, donde los adquirentes son protegidos por la fe pública registral.

Además, indican que lo normal es que quien vende debe de ser el titular del derecho, lo cual es una regla del derecho que se denomina “adquisición derivada”, por lo que si el que vende no es legítimo propietario, no ha vendido nada, ya que “nadie da más derecho del que tiene” (Nemo plus iuris). Así estas organizaciones criminales pueden aprovecharse para despojar a los propietarios legítimos, contraviniendo la constitución que protege al derecho de propiedad.

Manifiestan que si bien es cierto la fe pública registral garantiza la seguridad jurídica, pero, sin embargo, incentiva al tráfico comercial por medios ilícitos, deshonestos e irregulares. Que al realizar esas ventas se vulnera la inviolabilidad de la propiedad según lo recoge el artículo 70 de la constitución, y se vulnera además la dignidad del propietario. Con ese tipo de contrato alegan los demandantes que se afecta el derecho a la vivienda adecuada, recogida en el artículo 11.1 del pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales. Además, señalan mediante el comité de derechos económicos, sociales y culturales se aprobó la observación N°4, la misma que recomienda a los Estados Parte que no se interprete el derecho a la vivienda en sentido restrictivo, como el "mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o (...) como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte".

4.2.2. Contestación de la demanda

La parte demandada considera que no se vulnera al derecho de propiedad, toda vez que en la normativa existen mecanismos tales como la prescripción adquisitiva, así como la reivindicación, la indemnización debidamente justipreciada, el mejor derecho de propiedad, la fe pública registral, entre otros.

Además, la parte demandada tiene la osadía de decir que es evidente que los despojados causen disturbios por el fraude que se les ha hecho, pero mayor es el daño al tercero de

buena fe, es por ello que a este se protege porque es diligente y por cumplir los requisitos en la ley.

Así mismo sostiene la parte demandada que no se vulnera la dignidad ya que si una persona se considera afectada en su propiedad puede recurrir a los mecanismos del resarcimiento por el daño ocasionado. Además, se alega que la propiedad en la constitución no debe de ser entendida como absoluta. Por otra parte, añade que la protección al tercero que invoca buena fe se sustenta como un castigo a la negligencia del propietario. Y por último se alega que el artículo 2014 del cuerpo civil debe interpretarse en el sentido de que es aplicable solo a circunstancias excepcionales de tutela de terceros.

4.2.3. Fundamentos del tribunal constitucional

Lógicamente no voy a tratar todos los fundamentos expuestos en la sentencia, sino los más resaltantes de aquellos, haciendo un comentario para cada uno de ellos. Dichos fundamentos son los siguientes:

36. Así como el derecho de propiedad exige deberes al propietario, por tal motivo es exigencia del propietario para eleve a registros un inmueble que ha comprado, toda que este propietario tiene que tener diligencia en su predio.

Discrepo rotundamente con este fundamento, toda vez que el derecho civil no exige al comprador que una vez celebrado el contrato recurra a registros públicos para inscribir a su favor. Es por ello que con este fundamento el tribunal constitucional estaría exigiendo un requisito inexistente por nuestro ordenamiento, y si siendo el mismo TC estaría pecando al vulnerar los artículos que así lo establecen, es decir, que solo reconocen la voluntad de las partes para que se perfeccione un contrato de compraventa referido a bienes inmuebles, y la inscripción en SUNARP solo y únicamente es opción del comprador.

37. Si bien es cierto que la inscripción va a generar seguridad jurídica, sin embargo, se exige también a ciertas autoridades, tales como los notarios, los jueces y los registradores quienes tienen que tener una estrecha diligencia en sus funciones, pero lo que en realidad prima es el interés particular o del propietario para generar esa seguridad jurídica que brinda la SUNARP.

En referencia al fundamento 37, tengo que manifestar que, si bien estoy de acuerdo que se exija, sobre todo a los notarios que sean diligentes al momento de elevar a escritura pública un contrato de compraventa de bien inmueble, y que los compradores tienen la misma obligación (de ser diligentes) al momento de celebrar dicho contrato; sin embargo,

como ya mencioné en el párrafo anterior, no es necesario que se eleve a registros públicos para que se dé seguridad, sino solamente la voluntad de las partes. Y si se quiere cumplir con alguna formalidad, considero que es suficiente con la escritura pública que eleva el notario, pero para esto el notario debe de ser el máximo diligente. O como en el contrato privado de compraventa ante una autoridad correspondiente, como los jueces de paz, como los tenientes municipales, o como los agentes municipales, que suelen ser autoridades en los caseríos o centros poblados.

47. En resumen, el propietario puede alegar que se vulnera el artículo 70 de la carta constitucional, solo y únicamente si el propietario cumple con una diligencia de actualizar el registro a su nombre para que impida que un tercero adquiera dicho inmueble basándose en el principio de buena fe.

Haciendo alusión al fundamento 47, creo que el principio de fe pública registral sí vulnera la constitución, toda vez que cómo puede ser posible dar preferencia a una persona que adquirió un bien de alguien que tiene toda la voluntad de estafar al primer comprador. Y si ya vendió la propiedad, lógicamente ya no pertenece a su patrimonio, y siendo así ya no tiene facultades para vender nuevamente. Es por esta razón que considero la vulneración al derecho inviolable de la propiedad reconocida en nuestra carta constitucional de 1993.

50. En caso se presente un tema de suplantación de identidad o en otros casos la falsificación de documentos, solamente tienen potestad o facultad de poder actuar mediante estos supuestos las autoridades que intervinieron en los mencionados actos carentes de vicios.

Con respecto a este fundamento, considero que es, valga la redundancia, un fundamento totalmente discrepante, por el hecho de que se lo prohíba al titular de la propiedad accionar en defensa de su patrimonio, en lugar de darle facilidades al verdadero titular de proteger su propiedad, es desprotegerlo a diestra y siniestra. Creo que es un graso error tomar una decisión como esta, es decir, que únicamente las autoridades accionen en representación de los verdaderos propietarios. ¿qué pasa si estas autoridades que hace mención la ley 30313 no accionan antes de que quien adquirió la propiedad, ya sea por falsificación de documentos o suplantación de identidad, transfiera a otra persona y esta inscriba, y se convierta de esta manera en tercero de buena fe? Lamentablemente creo que se han tomado decisiones en el derecho registral que en lugar de buscar soluciones han empeorado la situación, toda vez que lo cierto es que las autoridades solo pueden accionar cuando a raíz de una falsificación documentaria o suplantación de identidad una persona

ha adquirido la propiedad, sin embargo, esta persona adquirente no ha logrado una seguridad sobre dicha propiedad, toda vez que aún no es tercero de buena y el contrato procede de un actuar ilícito, y ante esto según la ley 30313 las autoridades correspondientes en representación del titular pueden accionar mediante la nulidad y dejar sin efecto ese contrato y de esa manera podría recuperar su inmueble, pero si esa persona adquirente transfiere a otra y esta inscribe en registros, ni las autoridades ni el verdadero dueño podrán hacer nada. Es por esta razón que considero que debe de actuar, si el caso se presenta, el primero quien tenga información que se ha suplantado la identidad del verdadero dueño o se ha falsificado la documentación.

52. Para que el titular o propietario sea víctima de un supuesto de falsificación documentaria o suplantación de identidad, quien se considere tercero de buena fe tiene que mostrar que su conducta estrictamente diligente, desde el momento en que se haya celebrado en contrato hasta que inscriba en registros, además debe también observar los requisitos que exige el 2014 del CC.

54. La buena solo se configura cuando no se esté en la posibilidad de verificar la inexactitud de los asientos registrales respecto al bien por motivos de suplantación o falsificación.

Respecto a los fundamentos 52 y 54, los considero innecesarios, toda vez que no se trata del tercero de buena fe, sino más bien de la protección del verdadero titular. Si se va a tomar la buena fe del tercero, también se debe de tomar la buena fe del primer comprador, siendo este el que manifestó su buena fe antes que el tercero de buena fe, además entre este y el vendedor existió una mala fe de por medio, me refiero a la mala fe del vendedor; caso que no sucedió cuando el vendedor celebró el contrato con el primer comprador. Es por estas razones que considero que no debe centrarse la discusión si el tercero fue diligente, si se percató que quien vende tiene la propiedad a su favor, sino quién obtuvo una adquisición anterior a él, en base al principio “primero en el tiempo primero en el derecho”, y en este caso fue el primer comprador quien adquirió derechos sobre el bien materia de venta, y no el segundo comprador, que por un principio que está hecho para vulnerar la constitución, se lo da la preferencia solo por actuar de buena fe.

64. Por último cuando la persona víctima del fraude se encuentra en situación de vulnerabilidad precaria, tanto económica, educativa, cultural, etc. Los jueces tendrán que emitir una decisión de calidad, mediante la cual se dé la preferencia al tercero que actuó de buena fe.

Respecto al fundamento 64, considero que los miembros del TC han hecho un aporte interesante, ya que exigen a los jueces que tomen en cuenta la situación del verdadero dueño, como por ejemplo su situación económica precaria, educativa cultural; sin embargo, considero que si bien esta exigencia me parece conforme porque muchas veces las personas no cuentan con posibilidades de poder recurrir a inscribir su derecho, pero es incongruente ya que el juez puede determinar que se lo dé la preferencia al tercero de buena fe, a pesar de que el propietario haya tenido esas dificultades de vulnerabilidad. Además, creo que esa exigencia está vulnerando al código civil, ya que la inscripción en registros públicos no es obligatoria para todas las personas sin distinción. Y el tribunal constitucional al obligar que se tome en cuenta por parte de los jueces las condiciones de las víctimas, estaría obligando que toda persona inscriba su derecho de propiedad en los registros públicos, cosa que considero desconocer la voluntad de las partes, mediante la cual es suficiente para que la compraventa alcance su perfeccionamiento, como lo mencionan los artículos 947, 949, 1352, 1529, etc.

No respetar los artículos antes mencionados, y acogerse al principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del CC, es desconocer principios esenciales y al mismo tiempo se está dando la posibilidad al vendedor y al tercero para violar la propiedad de su verdadero dueño. Pasco (2018) afirmó lo siguiente:

Frente a la demanda de nulidad planteada por A, el último adquirente (E) solicitará la protección del registro, invocando su condición de tercero registral al amparo del artículo 2014 del CC. Así, dado que al momento de su adquisición el registro no publicitaba formalmente ningún vicio en alguno de los contratos que conformaban la cadena de transferencias, los jueces protegerán la adquisición de E y A no tendrá otra salida que accionar contra la mafia en la vía penal exigiendo además el resarcimiento del daño generado; sin embargo, en lo que se refiere a la propiedad del inmueble X, esta nunca volverá a sus manos, con lo que el fraude habrá quedado consumado con el apoyo de la fe pública registral. Es decir, un principio pensado para proteger, termina siendo empleado para saquear. (p. 71)

Si bien la ley 30313 está orientada solo y únicamente a los casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, no es ajeno al tema que se está desarrollando, toda vez que el artículo 2014 de nuestro CC. Es aplicable a diversos casos, dentro de estos, a la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero o llamado también venta de bien ajeno.

4.3.PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL 2020

En el año 2020 se publicó un pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil, pleno que se llevó a cabo el 24 y 25 de noviembre del año en mención. El tema que se discutió fue “respecto a la segunda compraventa en un acto de doble venta o doble enajenación debe de ser considerada ¿nula o válida?”. Ante este tema, la pregunta que se formuló fue la siguiente: “¿es nulo o válido el segundo contrato de compraventa de bien inmueble celebrado por el mismo vendedor con un diferente comprador?”. Ante esta cuestión hubo dos ponencias.

4.3.1. Primera ponencia

En esta primera ponencia se dijo exactamente que: El segundo contrato que se celebró por una misma persona enajenante con una distinta persona adquiriente, es causal de nulidad por las razones siguientes: (i) finalidad ilícita, (ii) objeto jurídicamente imposible, y (iii) ser contraria a las normas que interesan el orden público o las buenas costumbres.

4.3.2. Segunda ponencia

En esta segunda ponencia consistió precisamente en lo siguiente: El segundo contrato celebrado entre las personas indicadas en la primera ponencia es válido pero ineficaz, toda vez que así lo amerita la normativa vigente, y para ello se debe tener en consideración lo regulado en el artículo 1135 del cuerpo civil.

4.3.3. Conclusiones

Como conclusión, el pleno por mayoría optó la primera de las ponencias, es decir, el segundo contrato celebrado por la misma persona enajenante con una distinta persona adquiriente, es nulo por las razones siguientes: (i) finalidad ilícita, (ii) objeto jurídicamente imposible, y/o (iii) ser contraria a las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

4.4.PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL 2022

Este pleno es de reciente, de este año 2022, llevado a cabo el 28 y 29 de abril del año en mención. En dicho pleno jurisdiccional se trató el tema de “Mejor de derecho de propiedad”. Ante este tema, se planteó la siguiente pregunta: ¿Quién es el considerado

como propietario, quien inscribió su derecho en SUNARP pero que no posee el inmueble, o el que realmente posee el bien pero que por algún motivo no pudo inscribir o registrar su derecho?

Para la respuesta a esta pregunta se tuvo dos posturas o ponencias:

4.4.1. Primera Ponencia

En esta primera ponencia se dijo lo siguiente: debe de darse la preferencia a la persona que adquirió primero el bien inmueble, en especial a aquella persona con documento de fecha cierta, pero que además tiene la posesión del bien, a pesar de no haber registrado a su favor en registros públicos, toda vez que este primer comprador tiene protección de acuerdo al artículo 949 del CC.

4.4.2. Segunda Ponencia

En la segunda ponencia se manifestó lo siguiente: debe de darse la preferencia al segundo adquirente, que a pesar de no haber tomado posesión del bien, pero que sí tuvo la diligencia de inscribir su derecho, y esto en razón a que no es necesario que el segundo adquirente verifique la situación del bien, sino que es más que suficiente que se haya basado en la información que le brindó el registro. Esto en concordancia con los artículos 1135, 2014 y 2022 del CC.

4.4.3. Conclusiones

La conclusión a la cual arribo este pleno jurisdiccional es en base a la primera ponencia, es decir, concluyó que la preferencia la debe de tener el primer adquirente.

4.5.DISCUSIÓN RESPECTO A LOS DOS PLENOS JURISDICCIONALES CIVIL Y PROCESAL CIVIL 2020 Y 2022

Como ya se hizo referencia, cada pleno jurisdiccional consistió en lo siguiente

PLENOS JURISDICCIONALES NACIONALES 2020 Y 2022	
PLENO JURISDICCIONAL 2020	PLENO JURISDICCIONAL 2022
PREGUNTAS	
¿Es causa que se declare la nulidad o que se declare su validez respecto al contrato de un inmueble, que ha sido celebrado por un mismo vendedor, pero con un comprador distinto?	¿Quién es considerado como propietario, el que ha inscrito el inmueble a su favor pero que por algún motivo no posee dicho inmueble, o el que por razones

	desconocidas no inscribió a su favor pero que sí tiene la posesión del bien?
CONCLUSIONES	
La segunda compraventa que ha sido celebrada por un mismo enajenante, pero con distinto adquirente, dicho contrato debe de ser declarado nulo por las siguientes razones : (a) finalidad ilícita, (b) objeto jurídicamente imposible, y/o (c) ser contraria a las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres	Debe de darse la preferencia a la persona que adquirió primero el bien, en especial a aquel que tiene algún documento con fecha cierta pero que tiene la posesión, aunque no haya inscrito a su favor, toda vez que en nuestro sistema la transferencia de propiedad es meramente declarativo, de conformidad con el artículo 949 del CC.

Analizando estos dos plenos jurisdiccionales, pareciera que los plenos indican lo mismo, pero valgan verdades no coinciden en parte. Si analizamos con detenimiento el pleno 2020 indica que el segundo contrato de compraventa debe declararse nulo y darse la preferencia a quien compró primero sin importar si el primer comprador ha tomado o no posición del inmueble; en cambio el pleno 2022 concluye de manera distinta, esto es, solo tendrá preferencia el primer comprador si ha tomado posición del bien, aunque no haya inscrito en SUNARP a su favor. ¿las conclusiones en los dos plenos jurisdiccionales coinciden? La respuesta es negativa por las razones expuestas.

Si bien, puede suceder que en el caso del pleno 2020 el primer comprador puede tomar posición del bien y no inscribir, así como no tomar posición y no inscribir, sin embargo, en el pleno 2022 solo y únicamente se prefiere al primer comprador que haya tomado posición del bien, si no toma posición tendrá la preferencia el segundo comprador que ha inscrito a su favor en registros públicos.

Con respecto al primer pleno no tengo objeción alguna, toda vez que no importa la posición, sino solo el contrato de compraventa y la voluntad de las partes; sin embargo, la problemática surge en el pleno 2022, ya que en este al mencionar que solo tiene preferencia el primer comprador cuando tome posición, surge la pregunta ¿qué pasa con el primer comprador que además de no inscribir su derecho en registros, tampoco toma posición?, la respuesta es sencilla, en casos como este, según el pleno 2022 la preferencia tendrá el segundo comprador que ha registrado a su favor en SUNARP y el primer comprador queda sin inmueble.

Como ya lo mencioné, hay una divergencia entre los dos plenos mencionados, al primero no lo interesa si hay o no posición y al segundo lo único que lo interesa para favorecer al primer comprador, es que este tenga la posición del bien. Entonces evidentemente, en lugar de dar solución al problema, se está agravando la situación, toda vez que a pesar de que los plenos jurisdiccionales no son vinculantes, se está poniendo en duda a los jueces cuando se presente casos como este, sin saber a qué pleno acogerse para dar solución cuando el primer comprador no tome posición del inmueble y no haya inscrito; solo en este caso, toda vez que en ambos plenos se establece que si el primer comprador toma posición, aunque no inscriba ya tiene la preferencia.

Como se habrá notado, en la conclusión del segundo pleno, tanto el contrato de compraventa con el primer comprador, como la inscripción en registros por parte del segundo comprador son válidos, pero ante la disputa de quién tiene el mejor derecho sabiendo que ambos contratos son válidos, el pleno ha optado por quien ha tomado la posición. En cambio, en el pleno 2020 sí o sí se lo entrega el bien al primer comprador sin importar la posición, y en consecuencia nula la segunda compraventa inscrita.

¿qué pleno jurisdiccional es válido para que los jueces tomen en cuenta? La verdad es que ambos tienen validez, a pesar de que sean contradictorios, y por ende los jueces tendrán que acogerse a cualquiera de ellos, claro está si ellos deciden acogerse (ya que presentan contradicciones lo dudo que opten por alguno de estos plenos) toda vez que los plenos jurisdiccionales no son vinculantes a los órganos jurisdiccionales, sino más bien son aplicados o tomados en cuenta de manera referencial.

V. CONCLUSIONES

De los resultados expuestos, se llega a las siguientes conclusiones:

PRIMERA CONCLUSIÓN: De lo desarrollado en los capítulos anteriores del trabajo, se concluye que la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero es imposible de celebrarse, toda vez que dicho contrato carece de los siguientes requisitos esenciales del acto jurídico: objeto jurídicamente posible, fin lícito, manifestación de voluntad y buenas costumbres. Además, se concluye que no es posible la celebración de este contrato, toda vez que al hacerlo se estaría vulnerando la inviolabilidad de la propiedad reconocida en nuestra carta constitucional.

SEGUNDA CONCLUSIÓN: La inscripción en registros públicos de la compraventa de bienes inmuebles no es obligatoria, toda vez que según el principio consensualista que acoge nuestro sistema civil es suficiente el acuerdo y la voluntad de las partes para el perfeccionamiento de los contratos. Así mismo el contrato de compraventa de bien inmueble, entre las partes es de carácter obligatorio el cumplimiento, toda vez que bajo el principio pacta sunt servanda tanto comprador como vendedor se deben cumplimiento contractual. Por otro lado, no es obligatorio que el vendedor haga entrega del bien al comprador, toda vez que no es exigible la tradición cuando el contrato recae en bienes inmuebles, puesto que solamente alcanza con el título, es decir, con la obligación de transferir el bien. Es por tales motivos que se convierte en una miopía el buscar la buena fe solamente en el registro, cuando según la doctrina la buena fe tiene otro alcance y este se reduce a no causar daño a los demás. Así también es caer en una ceguera cuando se pretenda proteger a quienes inscribieron a su nombre un inmueble que proviene de un contrato ilegítimo, y considerar que el registro es oponible a cualquier acto de nulidad.

TERCERA CONCLUSIÓN: Después de analizar los elementos esenciales del acto jurídico se concluye que la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero es imposible de celebrarse, puesto que es sancionada con la nulidad del acto jurídico, toda vez que, de acuerdo al objeto jurídicamente imposible, al fin ilícito, la no manifestación de voluntad por parte del primer comprador y a la contravención de las buenas costumbres, nadie puede vender bienes que no lo pertenecen. En ese mismo sentido, se concluye además que los efectos de la nulidad alcanzan a los compradores que actuaron de buena fe e inscribieron su derecho en los registros públicos, es decir, la inscripción no otorga seguridad cuando el contrato deviene en nulo por alguna de las causas o razones

ya mencionadas en la presente conclusión, es decir, la nulidad que se declara a la segunda compraventa, también afecta al segundo comprador a pesar de haber inscrito en registros públicos, mejor dicho es nula también la inscripción registral.

CUARTA CONCLUSIÓN: La inviolabilidad de la propiedad establecida por nuestra constitución es una de las causas esenciales por las que el contrato de compraventa registrado a nombre de tercero devenga en nulo, toda vez que de acuerdo a su jerarquía normativa es la constitución la que prima por sobre cualquier norma sin importar el nivel en que se encuentre, es decir, jerárquicamente el artículo 2014 del derecho registral no puede primar sobre el artículo 70 de la carta constitucional, toda vez que es la constitución la que establece para que una persona sea privada de su patrimonio tiene que existir solo y únicamente causas de seguridad nacional o necesidad pública con una indemnización justipreciada y el único que tiene facultad legal para privar de su propiedad a una persona es el estado, un particular no cuenta con dicha potestad como para atribuirse el poder de disponer de un bien que no lo pertenece.

VI. RECOMENDACIONES

De lo expuesto en este trabajo, las recomendaciones que se hacen son las siguientes:

PRIMERA RECOMENDACIÓN: Se recomienda a los órganos jurisdiccionales que vean al contrato de compraventa como uno que no se necesita de formalidades para que se perfeccione, toda vez que de acuerdo al título y modo, el principio consensualista y el principio pacta sunt servanda, la inscripción en registros no es necesario para que se transfiera ni para que se perfeccione el contrato de compraventa de bien inmueble, sino solamente la voluntad de los contratantes, por ende, las partes contratantes se deben mutuo cumplimiento contractual.

SEGUNDA RECOMENDACIÓN: Se recomienda a los magistrados que examinen a cabalidad las causales de nulidad del contrato de compraventa de bienes inmuebles, tales como el objeto jurídicamente imposible, el fin ilícito, la no manifestación de voluntad, la contravención a las buenas costumbres, para sancionar con nulidad los contratos de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero, y que esta nulidad tenga efectos en la inscripción registral hecha por el segundo comprador. Además, se exhorta a los magistrados competentes que deben de observar con mucha atención la inviolabilidad de la propiedad suscrita en nuestra constitución, para declarar la nulidad del acto jurídico a favor del primer comprador, tomando como base la supremacía o jerarquía normativa, puesto que la constitución no permite que personas vulneren el derecho de propiedad, sino solamente lo puede hacer el estado y por motivos específicos regulados en el artículo 70.

TERCERA RECOMENDACIÓN: Se recomienda a los jueces que, si se quiere dar la oportunidad al segundo comprador para que adquiera la propiedad por actuar de buena fe, tomen en cuenta el tiempo de prescripción de la acción de nulidad para que el primer comprador accione contra el segundo contrato, es decir, si el primer comprador interpone una demanda de nulidad contra el segundo contrato ya inscrito en registros dentro del plazo de 10 años, la inscripción registral también devendría en nula; de caso contrario, es decir, si el primer comprador no interpone demanda dentro de los 10 años el inmueble quedará con el segundo comprador que inscribió, esta recomendación lo hago tomando como base la redacción del código civil italiano y portugués, ambos códigos tratados en el capítulo de la discusión.

CUARTA RECOMENDACIÓN: Se recomienda a todos los posteriores investigadores y a todas las posteriores investigadoras, que adopten una posición teórica sólida, con la única finalidad de sostener que el contrato de compraventa registrado a nombre de tercero (venta de bien ajeno) sea imposible de celebrarse, desde una perspectiva de las causales de nulidad del acto jurídico, la inviolabilidad de la propiedad sostenida en la constitución, así como de principios esenciales en materia de contratos, como el de consensualidad, pacta sunt servanda y el título y modo.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albarracín, Machicado, A. M. (2019) *la inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmuebles* [Tesis de maestría, universidad nacional del Altiplano].
- Alexy, R. (1997). *Teoría de la argumentación jurídica: la teoría del discurso racional como teoría de la fundamentación jurídica. Traducción de Manuel Atienza e Isabel espejo*. Madrid: Edit. Centro de estudios constitucionales.
- Alterini, Jorge. (2006). *La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral*. En: Revistas Thomson la ley N° 1126:
- Alzamora, M. (1980). *Introducción a la ciencia del derecho* (7ª edición). Lima, Perú.
- Anteproyecto de reforma del código civil peruano (2019). Lima, Perú.
- Arnau, F. (2009). *Lecciones de derecho civil I*, Edit. UNIVERSITAT JAUME.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. *Derechos reales* (2017). Lima, Perú: Edit. PUCP.
- Borda, G. (1999). *Tratado de derecho civil parte general*, Tomo I. Edit. Perrot.
- Cabrera, A. (2019). *Derecho penal parte especial*. Tomo II (5ª edición). Lima, Perú: Edit. Moreno S.A
- CASACION N° 282-T-97, PUNO, 1997. Sentencia, lima, Perú.
- CASACIÓN N° 1732-2003. Sentencia. Lima, Perú
- Castillo, M. (1990). *Los contratos sobre bienes ajenos*. Lima, Perú.
- Castillo, M. (2015). *Comentarios al contrato de compraventa: análisis detallado de los artículos 1529 al 1601 del código civil* (2ª edición). Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica.
- Castillo, M. (2015). *Comentarios al contrato de compraventa: análisis detallado de los artículos 1529 al 1601 del código civil* (2ª edición). Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica.
- Código civil comentado por los 100 mejores especialistas: Título preliminar derecho de las personas acto jurídico, Tomo I (S/F), Lima: Edit. Gaceta jurídica.

- Código civil comentado por los mejores 100 especialistas: Tomo VIII, contratos nominados (primera parte), (S/F), Lima: Edit. Gaceta jurídica.
- Código civil comentado: comentarios más de 200 especialistas en las diversas materias del derecho civil: coordinadores: Manuel Muro Rojo, Manuel Alberto Torres Carrasco. Fuentes de las obligaciones: contratos nominados, Tomo VIII artículos 1529-1712, 4ª edición, Gaceta jurídica, Lima, 2020, 639 pp.
- Correa Díaz, J. M. E. (2018) *Nulidad de la compraventa de bien inmueble ajeno en el código civil peruano de 1984* [Tesis de maestría, universidad nacional de Cajamarca].
- Corte suprema de justicia de la república: Sala civil permanente, Casación N° 1064-2016. (2016). Lima.
- Corte suprema de justicia de la república: Sala civil permanente, Casación N° 4913-2007 (2007). San Martín.
- De la puente, M. (2017). *El contrato en general: comentarios a la sección primera del libro VII del código civil*. Tomo I (tercera edición). Lima, Perú: Edit. Palestra editores.
- De la puente, M. (2017). *El contrato en general: comentarios a la sección primera del libro VII del código civil*. Tomo II (3ª edición). Lima, Perú: Edit. Palestra editores.
- Engels, F. (2017). *El origen de la familia, de la propiedad privada y del estado*. Madrid: Edit. Akal.
- Espinoza, J. (2008). *La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia*. Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica.
- Espinoza, J. (2010). *Acto jurídico negocial: Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial* (2ª edición). Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica
- Eugenio, J. (2015). *Negocio jurídico*. Edit. instituto pacífico.
- Exp. 0005-2006-PI/TC, 2006. Sentencia del tribunal constitucional. Lima, Perú.
- Exp. 00864-2009-AA, 2009. Sentencia del tribunal constitucional. Lima, Perú.
- Exp. 03258-2010-PA/TC. Sentencia del tribunal constitucional. Lima, Perú.

- EXP. N.º 3283-2003-AA/TC. Sentencia del tribunal constitucional. Lima, Perú.
- Fernández, C. (2016). *Derecho de las personas: análisis de cada artículo del libro primero del código civil peruano de 1984* (13ª edición). Lima, Perú: Edit. Instituto pacífico.
- García, V. (2021). *Los derechos fundamentales en el Perú* (3ª edición). Edit. instituto pacífico.
- Gil Calderón, A. D M. (2020) “*La aplicación de la Fe pública registral y el Derecho de propiedad en el Sistema consensual de transferencia de Inmuebles*” [Tesis de abogada, universidad nacional Pedro Ruiz Gallo].
- Gonzales, Barrón, G. H. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. [Tesis de doctorado, Universidad de castilla la mancha].
- Gonzales, G. (2009). *Derechos reales* (2ª edición). Lima, Perú: Edit. San marcos
- Gonzales, G. (2022). *Derecho registral y notarial*. Tomo I (5ª edición). Lima, Perú: Edit. Jurista editores.
- Gutiérrez, G. (2021). *Comentarios a la constitución política del Perú*. Volumen 1 (1ª edición). Lima, Perú: Edit. Grijley.
- Hegel, G. (1968). *Filosofía del derecho* (5ª edición). Buenos aires: Edit. Claridad S.A.
- Hernández, R.; Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *metodología de la investigación* (6ª edición). México: Edit. McGraw-Hill.
- Huerta, O. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral*, Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica.
- Kaufmann, A. (1999). *Filosofía del derecho* (2ª edición). Bogotá, Colombia: Edit. Cordillera.
- La constitución comentada: análisis artículo por artículo: escrita por 117 destacados juristas del país, Tomo I, Gaceta jurídica, 2005.
- Landa, C. (2017). *Los derechos fundamentales*. Lima, Perú: Edit. PUCP.
- León, J. (2002). *Tratado de derecho civil: comentarios actualizados del código civil de 1936 al código de 1984*. Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica.

- Lopera, J.; Ramírez. C.; Zuluaga. M & Ortiz. J (2010), el método analítico como método natural. *Nómadas*, ISSN: 1578-6730, (25) 1.
- Mejorada, Martín. La decisión de expropiar. En: revista *Ius et verita*, N° 49, 2014.
- Méndez, C. (2000) *Metodología: guía para elaborar diseños de investigación en ciencias económicas, contables y administrativas* (2ª edición). Bogotá, Colombia: Edit. McGraw-Hill.
- Miranda, M. (2014). *Derecho de los contratos*. Lima, Perú: Edit. Ediciones jurídicas.
- Morales, R. (2019). *Patologías y remedios del contrato* (2ª edición). Lima, Perú: Edit. Instituto pacífico.
- Mosquera, Edgardo. *La venta de bien ajeno en el código civil peruano*. En: *Revistas THÉMIS* N° 8: S/F, PP. 74-81:
- Ossorio, M. (2010). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales* (29ª edición). Argentina: Edit. Heliasta.
- Pasco, A. (2018). *Fraude inmobiliario: análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad* (1ª edición). Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica.
- Pasco, A. (2020). *Fe pública registral: análisis doctrinario y jurisprudencial* (1ª edición). Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica.
- Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil, 2020. Lima, Perú.
- Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil, 2022. Lima, Perú.
- Primer pleno Casatorio, Casación N° 1465-2007, Cajamarca, 2007.
- Proudhon, P. (1840). *¿qué es la propiedad?*
- Quinto pleno Casatorio civil, CASACIÓN N° 3189-2012, Lima norte, 2012.
- Rabanal Florián, D. T. (2020) *La Fe Pública Registral, en los casos de fraude inmobiliario, a propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente. N° 00018- 2015-PI/TC* [Trabajo de bachiller, Pontificia Universidad Católica del Perú].
- Ramos, C. (2007) *como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento* (4ª edición). Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica.

- Ramos, C. (2018). *La letra de la ley: Historia de las constituciones del Perú* (1ª edición), Lima: Edit. centro de estudios constitucionales.
- Reale, M. (1997). *Teoría tridimensional del derecho*, Madrid: Edit. Tecnos S.A.
- Recaséns, L. (1997). *Introducción al estudio del derecho* (12ª edición). México: Edit. Porrúa.
- Riega, Y. (2010) *investigación y desarrollo de tesis en derecho* (1ª edición). Lima, Perú.
- Rioja, A. (2022). *Constitución política comentada y su aplicación jurisprudencial* (2ª edición). Edit. Jurista editores.
- Roppo, V. (2009). *El contrato: Traducción a cura de Eugenia Ariano Deho*. Lima, Perú: Edit. Gaceta jurídica.
- Rubio, M. (1999). *Estudio de la constitución política de 1993*. Tomo 3 (1ª edición). Perú: Edit. PUCP.
- Rubio, M. (2009). *EL SISTEMA JURÍDICO: introducción al derecho* (10ª edición). Lima, Perú: Edit. PUCP.
- Rubio, M. (2013). *Nulidad y anulabilidad: La invalidez del acto jurídico* (7ª edición). Lima, Perú: Edit. PUCP.
- Rubio, M. (2015). *El título preliminar del código civil* (11ª edición). Lima, Perú: Edit. PUCP.
- Rubio, M. (2017). *Para conocer la constitución de 1993* (6ª edición). Lima, Perú: Edit. PUCP.
- Salinas, R. (2010). *Delitos contra el patrimonio* (4ª edición). Lima, Perú: Edit. Iustitia.
- Salinas, R. (2013). *Derecho penal parte especial* (5ª edición). Lima, Perú: Edit. Iustitia.
- Schreiber, M. (2006). *“Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo 1. Lima, Perú: Edit. Gaceta Jurídica.
- Taboada, L. (2002). *Acto jurídico, negocio jurídico y contrato*. Lima, Perú: Edit. Grijley.
- Torres, A. (2015). *Acto jurídico*. Volumen 2 (5ª edición). Breña: Edit. Instituto pacífico.
- Torres, A. (2016). *Teoría general del contrato*, Tomo I (2ª edición). Lima, Perú: Edit. Instituto pacífico.

Torres, A. (2016). *Teoría general del contrato*. Tomo II (2ª edición). Lima, Perú: Instituto pacífico.

Torres, A. (2018). *Acto jurídico*. Volumen 1 (6ª edición). Lima, Perú: Edit. Jurista editores.

Vidal, F. (2019). *El acto jurídico* (11ª edición). Lima, Perú: Edit. Rimay editores.

Vivar, Elena. Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. En: Revista PUCP: S/F:

Witker, J. & Larios, R. (1997), *metodología jurídica*. México: Edit. McGraw-Hill.

ANEXOS

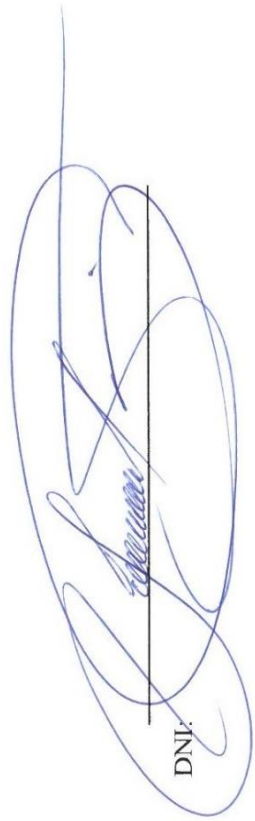
VALIDEZ POR CRITERIO DE JUECES O EXPERTOS

TÍTULO DE LA TESIS: Fundamentos jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero

VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA					CRITERIOS DE EVALUACIÓN					OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES				
				Siempre	Casi siempre	A veces	Casi nunca	Nunca	RELACIÓN ENTRE LA VARIABLE Y LA DIMENSIÓN	RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN Y EL INDICADOR	RELACIÓN ENTRE EL INDICADOR Y EL ITEMS	RELACIÓN ENTRE EL ITEMS Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA						
Regulación de la institución jurídica de la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.	La compraventa de bien inmueble	Permitir la compraventa	¿Se debe de permitir la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero ?															
		Vulneración de derechos	¿Al permitirse la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera derechos del primer comprador?															
		Afectación del patrimonio	¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se afecta el patrimonio del primer comprador como titular del bien?															
		Prohibición de vender	¿De acuerdo al sistema consensualista el vendedor debe quedar prohibido de transmitir más de una vez el mismo bien inmueble?															
		Sistema consensualista	¿De acuerdo al sistema consensualista no se puede transmitir un inmueble registrado a nombre de tercero?															
		La formalidad	¿En el contrato de compraventa prima siempre la voluntad de las partes sobre la formalidad?															
		El título	¿En los contratos de compraventa de bien inmueble es necesario solamente el título?															

FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Nombre del Instrumento	Fichaje textual y bibliográfico	
Objetivo del Instrumento	Corroborar la imposibilidad del contrato de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero	
Nombre y Apellido del Experto	DNI N°	40807213
Título Profesional	Celular	93913402
Dirección Domiciliaria	Av. AEROPUERTO # 850 - ANCHASOYAS	
Grado Académico	MAESTRO EN DERECHO PENAL	
Firma	Lugar y Fecha	CHICMOYOS 18.05.22



 DNI: _____

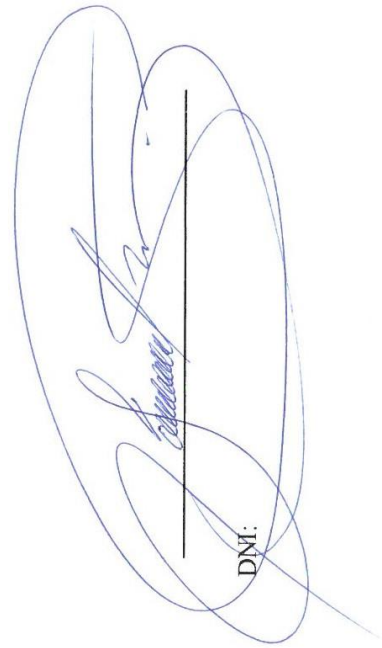
VALIDEZ POR CRITERIO DE EXPERTOS

TÍTULO DE LA TESIS: Fundamentos jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA					CRITERIOS DE EVALUACIÓN					OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES						
				Siempre	Casi siempre	A veces	Casi nunca	Nunca	RELACIÓN ENTRE LA VARIABLE Y LA DIMENSIÓN	RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN Y EL INDICADOR	RELACIÓN ENTRE EL INDICADOR Y EL ITEMS	RELACIÓN ENTRE EL ITEMS Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA								
Nullidad del acto jurídico de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.	Nullidad del acto jurídico	Manifestación de voluntad	¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera la manifestación de voluntad del primer comprador?	Siempre						SI	NO	SI	NO	SI	NO					
				Casi siempre							✓		✓		✓					
				A veces																
				Casi nunca																
				Nunca																
							¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera el objeto jurídicamente posible del acto jurídico?							✓		✓		✓		
							¿La compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero es contrario a las buenas costumbres?							✓		✓		✓		
			¿La compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero es un contrato con fin ilícito?							✓		✓		✓						
			¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad respecto del primer comprador?							✓		✓		✓						
			¿Es correcto y legítimo que SUNARP de la preferencia al segundo comprador sabiendo que quien lo transfirió no es el titular del bien?							✓		✓		✓						
			¿los efectos de la nulidad del contrato de compraventa de bien inmueble							✓		✓		✓						

FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Nombre del Instrumento	Fichaje textual y bibliográfico	
Objetivo del Instrumento	Corroborar la Nulidad del acto jurídico de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.	
Nombre y Apellido del Experto	JHOSEY MICHEL TORRES TORRES	DNI N° 70807213
Título Profesional	ABOGADO	Celular 99413402
Dirección Domiciliaria	Av. ACQUINETO # 850 - CHANCHIPUYAS	
Grado Académico	MAESTRO EN DELEGADO PENAL	
Firma		Lugar y Fecha CHANCHIPUYAS, 18.05.2022



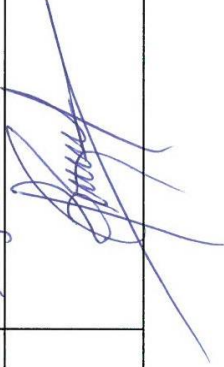
 DNI:


VALIDEZ POR CRITERIO DE JUECES O EXPERTOS

TÍTULO DE LA TESIS: Fundamentos jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero

VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA					CRITERIOS DE EVALUACIÓN					OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES							
				Siempre	Casi siempre	A veces	Casi nunca	Nunca	RELACIÓN ENTRE LA VARIABLE Y LA DIMENSIÓN	RELACIÓN ENTRE EL INDICADOR Y EL ITEMS	RELACIÓN ENTRE EL ITEMS Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA	SI	NO		SI	NO	SI	NO			
Regulación de la institución jurídica de la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.	La compraventa de bien inmueble	Permitir la compraventa	¿Se debe de permitir la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero?																		
		Vulneración de derechos	¿Al permitirse la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera derechos del primer comprador?																		
		Afectación del patrimonio	¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se afecta el patrimonio del primer comprador como titular del bien?																		
		Prohibición de vender	¿De acuerdo al sistema consensualista el vendedor debe quedar prohibido de transmitir más de una vez el mismo bien inmueble?																		
		Sistema consensualista	¿De acuerdo al sistema consensualista no se puede transmitir un inmueble registrado a nombre de tercero?																		
		La formalidad	¿En el contrato de compraventa prima siempre la voluntad de las partes sobre la formalidad?																		
		El título	¿En los contratos de compraventa de bien inmueble es necesario solamente el título?																		

FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Nombre del Instrumento	Fichaje textual y bibliográfico		
Objetivo del Instrumento	Corroborar la imposibilidad del contrato de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero		
Nombre y Apellido del Experto	Wilmer Irigoin Apaestegui	DNI N°	26732867
Título Profesional	Abogado	Celular	976015445
Dirección Domiciliaria	J. Ortiz Arete N° 1104		
Grado Académico	Magister		
Firma		Lugar y Fecha	Chochapoyas 18 de mayo del 2022



 DNI: 26732867

VALIDEZ POR CRITERIO DE EXPERTOS

TÍTULO DE LA TESIS: Fundamentos jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA					CRITERIOS DE EVALUACIÓN					OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES				
				Siempre	Casi siempre	A veces	Casi nunca	Nunca	RELACIÓN ENTRE LA VARIABLE Y LA DIMENSIÓN	RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN Y EL INDICADOR	RELACIÓN ENTRE EL INDICADOR Y EL ITEMS	RELACIÓN ENTRE EL ITEMS Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA						
Nullidad del acto jurídico de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.	Nullidad del acto jurídico	Manifestación de voluntad	¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera la manifestación de voluntad del primer comprador?															
		Objeto posible	¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera el objeto jurídicamente posible del acto jurídico?															
		Buenas costumbres	¿La compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero es contrario a las buenas costumbres?															
		Fin ilícito	¿La compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero es un contrato con fin ilícito?															
		Inviolabilidad de la propiedad	¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad respecto del primer comprador?															
		Preferencia de SUNARP	¿Es correcto y legítimo que SUNARP de la preferencia al segundo comprador sabiendo que quien lo transfirió no es el titular del bien?															
		Efectos de la nulidad	¿los efectos de la nulidad del contrato de compraventa de bien inmueble															

FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Nombre del Instrumento	Fichaje textual y bibliográfico		
Objetivo del Instrumento	Corroborar la Nulidad del acto jurídico de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.		
Nombre y Apellido del Experto	Wilmer Ingoiñ Apóstola	DNIN°	26732867
Título Profesional	Abogado	Celular	976015445
Dirección Domiciliaria	Sr. Ortiz Arrieta No 1104		
Grado Académico	Magister		
Firma		Lugar y Fecha	Chachapuyas 18 de mayo del 2022



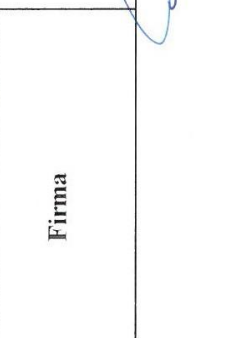
DNI: 26732867

VALIDEZ POR CRITERIO DE JUECES O EXPERTOS

TÍTULO DE LA TESIS: Fundamentos jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero

VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA					CRITERIOS DE EVALUACIÓN					OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES	
				Siempre	Casi siempre	A veces	Casi nunca	Nunca	RELACIÓN ENTRE LA VARIABLE Y LA DIMENSIÓN	RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN Y EL INDICADOR	RELACIÓN ENTRE EL INDICADOR Y EL ÍTEM	RELACIÓN ENTRE EL ÍTEM Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA			
Regulación de la institución jurídica de la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.	La compraventa de bien inmueble	Permitir la compraventa	¿Se debe de permitir la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero?	Siempre	Casi siempre	A veces	Casi nunca	Nunca	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
		Vulneración de derechos	¿Al permitirse la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera derechos del primer comprador?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	
		Afectación del patrimonio	¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se afecta el patrimonio del primer comprador como titular del bien?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	
		Prohibición de vender	¿De acuerdo al sistema consensualista el vendedor debe quedar prohibido de transmitir más de una vez el mismo bien inmueble?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	
		Sistema consensualista	¿De acuerdo al sistema consensualista no se puede transmitir un inmueble registrado a nombre de tercero?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	
		La formalidad	¿En el contrato de compraventa prima siempre la voluntad de las partes sobre la formalidad?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	
		El título	¿En los contratos de compraventa de bien inmueble es necesario solamente el título?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	

FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Nombre del Instrumento	Fichaje textual y bibliográfico		
Objetivo del Instrumento	Corroborar la imposibilidad del contrato de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero		
Nombre y Apellido del Experto	Raúl Rabanal Oyara	DNI N°	33432096
Título Profesional	Ingeniero Agrónomo y Ingeniero Forestal	Celular	996961193
Dirección Domiciliaria	Jr. La Merced 1090.		
Grado Académico	Doctor.		
Firma		Lugar y Fecha	Chachapoyas. 24-05-2022

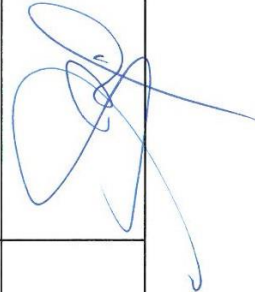

DNI: 33432096.

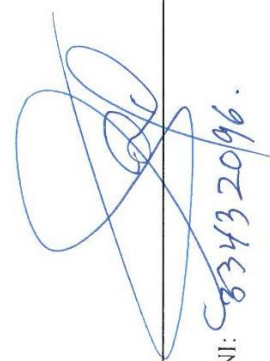
VALIDEZ POR CRITERIO DE EXPERTOS

TÍTULO DE LA TESIS: Fundamentos jurídicos que imposibiliten la compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA					CRITERIOS DE EVALUACIÓN					OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES				
				Siempre	Casi siempre	A veces	Casi nunca	Nunca	RELACIÓN ENTRE LA VARIABLE Y LA DIMENSIÓN	RELACIÓN ENTRE EL INDICADOR Y EL ITEMS	RELACIÓN ENTRE EL ITEMS Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA	RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN Y EL INDICADOR	RELACIÓN ENTRE EL INDICADOR Y EL ITEMS		RELACIÓN ENTRE EL ITEMS Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA			
Nulidad del acto jurídico de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.	Nulidad del acto jurídico			¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera la manifestación de voluntad del primer comprador?						SI	NO	SI	NO	SI	NO			
				¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera el objeto jurídicamente posible del acto jurídico?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
				¿La compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero es contrario a las buenas costumbres?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
				¿La compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero es un contrato con fin ilícito?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
				¿En la venta de bien inmueble registrado a nombre de tercero se vulnera el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad respecto del primer comprador?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
				¿Es correcto y legítimo que SUNARP de la preferencia al segundo comprador sabiendo que quien lo transfirió no es el titular del bien?						SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
				¿los efectos de la nulidad del contrato de compraventa de bien inmueble						SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
										SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	

FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Nombre del Instrumento	Fichaje textual y bibliográfico		
Objetivo del Instrumento	Corroborar la Nulidad del acto jurídico de compraventa de bien inmueble registrado a nombre de tercero.		
Nombre y Apellido del Experto	<i>Raúl Robanael Oyarcé</i>	DNI N°	<i>33432096</i>
Título Profesional	<i>Ingeniero Agrónomo, Industrial y Subterráneo</i>	Celular	<i>996861193</i>
Dirección Domiciliaria	<i>Sr. La Merced 1090</i>		
Grado Académico	<i>Doctor</i>		
Firma		Lugar y	<i>Chadapoyas</i>
		Fecha	<i>24-05-2022</i>



DNI: *583432096*