



**UNIVERSIDAD
DEL PACÍFICO**

Derecho
Facultad de Derecho

**INFORME JURÍDICO SOBRE EL EXPEDIENTE N° 2004-
1079-0-1701-J-CI-6**

**Trabajo de Suficiencia Profesional
presentado para optar al Título Profesional de
Abogado**

Santiago Neira Meza

Lima, mayo 2024

REPORTE DE EVALUACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO
FACULTAD DE DERECHO

A través del presente documento la Facultad de Derecho deja constancia de que el Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre el Expediente N° 2004-1079-0-1701-J-CI-6" presentado por el Sr. SANTIAGO NEIRA MEZA, con DNI 70680033, para optar el Título Profesional de Abogado, fue sometido al análisis del sistema antiplagio Turnitin el 5 de mayo del año 2024; obteniendo el siguiente resultado:

Neira,Santiago_Trabajo de Suficiencia
Profesional_Derecho_2024.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.ulima.edu.pe	5%
2	hdl.handle.net	2%
3	legis.pe	1%
4	vsip.info	1%
5	idoc.pub	1%

Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 05-may.-2024 19:13 -05
Identificador: 2371648279
Número de palabras: 14317
Entregado: 1

Neira,Santiago_Trabajo de Suficiencia Profesi...
Por Santiago Neira Meza

Índice de similitud	Similitud según fuente
20%	Internet Sources: 19%
	Publicaciones: 3%
	Trabajos del estudiante: 1%

De acuerdo con la política vigente, el porcentaje obtenido de similitud con otras fuentes está dentro de los márgenes permitidos.

Se emite el presente documento para los fines estipulados en el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad al que pertenece el interesado.

Lima, 13 de mayo de 2024

Humberto Zúñiga Schroder
Vicedecano de la Facultad de Derecho

RESUMEN

El presente informe versa sobre una demanda de nulidad de acto jurídico a efectos de que se declare nulo un contrato de compraventa por causales de finalidad ilícita, simulación absoluta e infracción a la ley. En virtud de dicho contrato, el demandado pretendió transferir un bien inmueble respecto del cual ostentaba parcialmente la propiedad, siendo que parte de dicho inmueble había sido previamente transferido al demandante. En ese sentido, se analizan los argumentos planteados por el demandante para sustentar su posición y se rebaten los mismos sobre la base de la doctrina, jurisprudencia y normativa civil vigente aplicable al caso.

Posteriormente, y de forma alternativa a la calificación que se le otorgó al acto jurídico materia de nulidad, se evalúa el contrato de compraventa de bien ajeno bajo el ordenamiento peruano para determinar que es la figura adecuada para enmarcar la legalidad de los hechos del caso. Habiendo comprobado lo anterior, se analizan y proponen las reglas aplicables para el caso en concreto en sustitución de la demanda de nulidad planteada. Específicamente, se discute la figura de concurrencia de acreedores así como los principios que rigen el derecho registral en materia de buen fe y oponibilidad.

Finalmente, se comentan y contradicen las sentencias más importantes del caso y, así, se fija una postura personal sobre el mejor proceder para resolver la demanda planteada.

ABSTRACT

This report deals with a claim for nullity of a legal act for the purpose of declaring a purchase and sale agreement null and void on the grounds of unlawful purpose, absolute simulation and infringement of the law. By virtue of said contract, the defendant intended to transfer a real estate property in respect of which it held partial ownership, being that part of said property had been previously transferred to the plaintiff. In this regard, the arguments raised by the plaintiff to support its position are analyzed and rebutted on the basis of the doctrine, jurisprudence and civil law applicable to the case.

Subsequently, and as an alternative to the qualification given to the legal act subject to nullity, the contract of sale of another's property under Peruvian law is evaluated to determine that it is the appropriate figure to frame the legality of the facts of the case. Having ascertained the above, the applicable rules are analyzed and proposed for the specific case in substitution of the nullity claim raised. Specifically, the figure of concurrence of creditors is discussed, as well as the principles that govern the registry law in matters of good faith and opposability.

Finally, the most important rulings of the case are commented and contradicted and, thus, a personal position on the best procedure to resolve the claim is established

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	2
ABSTRACT.....	4
INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I. RELACIÓN DE HECHOS RELEVANTES	9
1.1 Hechos previos a la controversia.....	9
1.2 Presentación de la demanda	10
1.3 Contestación de la Demanda	11
1.4 Litisconsorte Necesario Pasivo	13
1.5 Audiencia de conciliación	13
1.6 Transacción y Homologación	14
1.7 Sentencia de Primera Instancia.....	14
1.8 Recurso de apelación.....	16
1.9 Sentencia de Segunda Instancia	16
1.10 Recurso de casación	16
1.11 Casación.....	17
CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS JURÍDICOS.....	18
2.1 ¿La Compraventa Demandada efectivamente tiene algún vicio de nulidad?	18
2.1.1 Inexistencia de las causales de nulidad invocadas por el Demandante.....	18
2.1.2 Supuesto de contrato de compraventa de bien ajeno.....	18
2.2 ¿Qué acción debió interponer el Demandante para hacer efectivo su derecho?	
18	
2.3 ¿Existió un supuesto de concurrencia de acreedores sobre el Inmueble?.....	18
2.4 ¿Es aplicable el Artículo 2014° del Código Civil referido al “tercero registral”?	
18	

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DOCTRINARIO, LEGAL Y JURISPRUDENCIAL	19
3.1 ¿La Compraventa Demandada efectivamente tiene algún vicio de nulidad? ...	19
3.1.1 Inexistencia de las causales de nulidad invocadas por el Demandante.....	20
3.1.2 Supuesto de contrato de compraventa de bien ajeno	30
3.2 ¿Qué acción debió interponer el demandante para hacer efectivo su derecho?	34
3.3 ¿Existió un supuesto de concurrencia de acreedores sobre el Inmueble?	36
3.4 ¿Es aplicable el Artículo 2014° del Código Civil referido al principio de buena fe registral?	38
CAPÍTULO IV. OPINIÓN	42
4.1 Sentencia de Primera Instancia.....	42
4.2 Sentencia de Segunda Instancia	43
4.3 Casación.....	44
CONCLUSIONES.....	46
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	47

INTRODUCCIÓN

El caso bajo análisis, signado con el expediente N° 2004-1079-0-1701-J-CI-6, versa sobre una demanda de nulidad de acto jurídico. Específicamente, se cuestiona la legalidad del contrato de compraventa celebrado entre los señores Vilchez y Javiel (demandados), en virtud del cual se pretendió transferir la propiedad de un bien inmueble, el cual había sido previa y parcialmente transferido al demandante, el señor Fiestas.

En ese sentido, el señor Fiestas interpone la demanda a efectos de que se declare nulo el referido contrato de compraventa bajo las causales de finalidad ilícita, simulación absoluta e infracción a la ley, al amparo de los numerales 4, 5 y 8 del Artículo 219° del Código Civil y, accesoriamente, solicita una indemnización por daños y perjuicios.

Las dos primeras instancias judiciales declararon fundada la demanda interpuesta sosteniendo, en síntesis, que con la celebración del contrato de compraventa se afecta el derecho de propiedad del demandante y que para celebrar tal contrato se requería como condición esencial de validez que el transferente tenga calidad de propietario. Asimismo, determinaron que concurrían los elementos de responsabilidad civil, ordenando un pago por concepto de lucro cesante y daño moral. Posteriormente, en la instancia casatoria, se declaró infundada la pretensión de nulidad sobre la base de la aplicación del Artículo 2014° del Código Civil, en virtud del cual uno de los demandados sería un “tercero registral” por lo que el derecho de propiedad adquirido debía ser protegido frente al propietario original.

En vista de lo anterior, se identifican cuatro asuntos jurídicos relevantes: (i) la legalidad de la compraventa cuestionada; (ii) la existencia de un supuesto de concurrencia de acreedores; (iii) la aplicación del Artículo 2014° del Código Civil al caso en concreto; y (iv) la determinación de las acciones legales correspondientes para la protección de los derechos del demandante.

De esta forma, en primer lugar, se analizan los argumentos planteados por el demandante para sustentar la nulidad invocada y se rebaten los mismos sobre la base de la doctrina, jurisprudencia y normativa civil vigente aplicable al caso.

Posteriormente, se desarrolla y analiza la figura del contrato de compraventa de bien ajeno bajo la legislación vigente, demostrando que esta es la figura adecuada para enmarcar la legalidad de los hechos del caso. Habiendo comprobado lo anterior, como

alternativa a la demanda de nulidad planteada, se proponen las acciones de excepción de inoponibilidad y declaratoria de propiedad como mecanismos para proteger los derechos del demandado.

Adicionalmente a lo anterior, se evalúa la aplicación de la figura de concurrencia de acreedores a los hechos del caso, para así determinar qué principios registrales resultan aplicables, entre ellos, la buena fe registral y la oponibilidad.

Finalmente, se comentan y contradicen las sentencias de primera y segunda instancia, así como la casación, identificando los errores en que incurrir cada una de ellas sobre la base de la argumentación previamente desarrollada.

CAPÍTULO I. RELACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

1.1 Hechos previos a la controversia

1.1.1 Conforme la escritura pública de fecha 12 de junio de 1972, Eduardo Amador Vilchez Núñez (el “Señor Vilchez”) celebró un contrato privado de promesa de venta con Carlos Guillermo Fiestas Villanueva (el “Señor Fiestas” o el “Demandante”) en virtud del cual el Señor Fiestas adquirió del Señor Vilchez tres habitaciones de 60m² dentro de un inmueble ubicado en la Calle Cuglievan 837-839, distrito y provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque (el “Inmueble 1”) por una contraprestación de S/35,000.00. Posteriormente, con fecha 26 de mayo de 1998, el Señor Vilchez y el Señor Fiestas celebraron un segundo contrato de compraventa correspondiente a una habitación de 16m² ubicado dentro del mismo inmueble antes detallado (el “Inmueble 2” y, junto con el Inmueble 1, los “Inmuebles del Demandante”) (en su conjunto, la “Compraventa Original”).

1.1.2 Posteriormente, el Señor Vilchez, en calidad de vendedor, celebró un contrato de compraventa con Jorge Luis Javiel Cherres, en calidad de comprador (el “Señor Javiel” y, junto con el Señor Vilchez, los “Demandados”), elevado a escritura pública con fecha 28 de octubre de 2003, en virtud del cual el Señor Vilchez “dio en venta real y enajenación perpetua”¹ el inmueble urbano con una extensión superficial de 142.24m² ubicado en la Calle Cuglievan 837-839 (el mismo predio al identificado en el párrafo 1.1.1 anterior), distrito y provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque (el “Inmueble”), por una contraprestación ascendente a S/10,000.00 (la “Compraventa Demandada”).

1.1.3 Mediante escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2003, el Señor Javiel transfirió el Inmueble en favor de Cynthia Iris Javiel Cherres (la “Señora Javiel”) por una contraprestación de S/20,000.00, quedando dicha transferencia inscrita en el Asiento C00002 de la Partida Registral No. 02208123 del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo (la “Compraventa Posterior”).

1.1.4 Las transferencias antes descritas, se resumen según lo siguiente:

¹ Conforme la Cláusula Segunda de la Escritura Pública No. 290 de fecha 28 de octubre de 2003 otorgada ante el Notario Público, doctor Pedro Bonilla Solís.

Predio Matriz	Compraventa Original	Compraventa Demandada	Compraventa Posterior
Calle Cuglievan 837-839, distrito y provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, 142.24m ²	Se transfieren 76 m ²	Se transfieren 142.24m ²	Se transfieren 142.24m ²

1.2 Presentación de la demanda

1.2.1 Por mérito del escrito de fecha 23 de febrero de 2004, el Señor Fiestas interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico en contra de los Demandados a fin de solicitar la declaratoria de nulidad e ineficacia de la escritura pública de la Contraventa Demandada, y que se deje sin efecto cualquier anotación e inscripción registral de dicho acto (la “Demanda”).

1.2.2 El Demandante argumenta que dentro de la extensión del Inmueble objeto de la Compraventa Demandada (equivalente a 142.24m²) se encuentran ubicados los Inmuebles del Demandante los cuales son de su propiedad; en otras palabras, el acto jurídico contenido en la Compraventa Demandada trataría sobre un inmueble que parcialmente no le pertenece al Señor Vilchez (sino al Demandante, el Señor Fiestas) razón por la cual la venta efectuada en favor del Señor Javiel sería ilícita. Específicamente, el Señor Fiestas alega que la Compraventa Demandada es nula por las siguientes causales:

- (i) Fin ilícito: conforme el artículo 219°, inciso 4 del Código Civil, señala que se ha violado su derecho de propiedad, no siendo válida la escritura pública que dio mérito a la Compraventa Demandada pues fue otorgada por alguien que no detenta la propiedad.
- (ii) Simulación absoluta: conforme el artículo 219°, inciso 5 del Código Civil, indica que existe un acto disimulado entre los Demandados al haber actuado en conveniencia y de mala fe para pretender desconocer la propiedad que ostentaría el Señor Fiestas. Ello, principalmente, por intentar sorprender a la autoridad municipal para el cambio de titular en la declaración jurada de autoevaluó, conducta que califica como un “evidente dolo civil”.

(iii) Infracción a la ley: conforme el artículo 219°, inciso 8 del Código Civil, argumenta que la Compraventa Demandada infringe el artículo 2012° del Código Civil referido a la publicidad registral ya que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones sin admitir prueba en contrario; y el artículo 923° del Código Civil pues el Señor Vilchez no podría disponer de la propiedad del Demandante.

1.2.3 Adicionalmente, como pretensión accesoria, el Señor Fiestas plantea que ha sufrido un daño indemnizable al no poder disponer de su propiedad por causa de la Compraventa Demandada conforme el artículo 1969° del Código Civil. Por consiguiente, alega que se habría acreditado el nexo causal para tal daño con la sola existencia de la escritura pública de la Compraventa Demandada lo cual se ve materializado en una afectación patrimonial ascendente a S/15,000.00, suma que corresponde al valor comercial del Inmueble, agregado al lucro cesante supuestamente sufrido por el Demandante al no poder disponer de su propiedad para obtener una ganancia del mismo.

1.3 Contestación de la Demanda

Contestación del Señor Javiel

1.3.1 Con fecha 23 de abril de 2004 el Señor Javiel contesta la demanda, contradiciéndola en todos sus extremos, solicitando que la misma sea declarada infundada. Particularmente, precisa que no tenía conocimiento sobre la existencia de la Compraventa Original y que la Compraventa Demandada se realizó conforme a ley y de buena fe por cuanto a la fecha de dicha adquisición no se encontraba inscrita la propiedad del Inmueble a favor del Demandante (por el contrario, el Señor Vilchez aparecía como propietario inscrito).

1.3.2 Respecto de las causales de nulidad invocadas por el Demandante, el Señor Javiel indica que la Compraventa Demandada es lícita toda vez que se ha producido de acuerdo con la ley, específicamente el Artículo 2014° del Código Civil que consagra el principio de la fe pública registral. Asimismo, argumenta que la Compraventa Demandada no es un acto simulado por cuanto la transferencia de dominio y el pago del precio son reales. Finalmente, sobre la causal de nulidad de

infracción a la ley, señala que no se ha infringido norma alguna pues la Compraventa Demandada cumple con los requisitos esenciales de la compraventa (Artículo 1529° del Código Civil) y los requisitos del acto jurídico (Artículo 140° del Código Civil).

- 1.3.3 Sobre la pretensión accesoria de indemnización de daños y perjuicios, el Demandado señala que él mantiene la posesión del Inmueble en virtud de un acto jurídico válida y eficaz al haberse efectuado en virtud de la buena fe registral, no resultándole exigible resarcimiento alguno.
- 1.3.4 Finalmente, como parte de su contestación y conforme el Artículo 401° del Código Procesal Civil, el Señor Javiel formula una denuncia civil dado que la Señora Javiel es la actual propietaria inscrita del Inmueble en virtud de la Compraventa Posterior y, por tanto, tiene interés directo en el derecho discutido.

Contestación del Señor Vilchez

- 1.3.5 Mediante escrito de fecha 18 de abril de 2004, se apersona al proceso el Señor Vilchez quien contesta la Demanda solicitando se declare infundada solo en el extremo de la pretensión accesoria de la indemnización de daños y perjuicios en razón de que no se ha generado un daño efectivo, concreto y objetivo.
- 1.3.6 En lo que respecta a la pretensión de nulidad de acto jurídico, el demandado reconoció que efectivamente celebró el contrato de la Compraventa Original, pero que no es cierto que se cumplió con el pago íntegro del precio allí pactado. Por otra parte, el Señor Vilchez indica que, en virtud del contrato de la Compraventa Demandada, él no pretendía transferir el área efectivamente transferida, sino únicamente los aires de aquella área; sin embargo, debido a la conducta dolosa del Señor Javiel, se suscribió el contrato de la Compraventa Demandada vendiendo la totalidad del Inmueble.
- 1.3.7 Es importante apuntar también que el Señor Vilchez presentó adjunto a su contestación de demanda un documento suscrito por los Demandados, denominado “Propuesta de Convenio por Compensación de Obligaciones derivadas de la Compra – Venta de Bien Inmueble Urbano” de fecha 24 de octubre de 2003 (el “Convenio Demandados”), donde expresamente se declara que *dicho*

inmueble se encontraba ocupado por un tercero y que existía un saldo pendiente del precio por el Inmueble de la Compraventa Demandada.

1.4 Litisconsorte Necesario Pasivo

- 1.4.1 Mediante Resolución N° 3 del 27 de mayo de 2004, el juez resuelve incorporar a la Señora Javiel como “litisconsorte necesario pasivo” de conformidad con lo establecido en el Artículo 98° del Código Procesal Civil y no como “denunciada civil” (según fue solicitado por el Señor Javiel y explicado en el numeral 1.3.4 anterior). Ello debido a que, si bien la Señora Javiel no ha sido demandada por el Señor Fiestas, ella es la actual propietaria inscrita del Inmueble en virtud de la Compraventa Posterior y, por tanto, la sentencia que resuelva la Demanda podría afectar su adquisición.
- 1.4.2 Mediante escrito de fecha 3 de noviembre de 2004, la Señora Javiel se apersona al proceso contestando la demanda solicitando que la misma sea declarada infundada. Con respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico, se remite a la escritura pública de la Compraventa Posterior en virtud de la cual adquiere el dominio del Inmueble y cuya titularidad consta inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo. Adicionalmente, sobre la pretensión accesoria, indica que el acto jurídico celebrado es válido y eficaz por lo que no existe daño alguno y, por ende, ninguna obligación de resarcimiento.

1.5 Audiencia de conciliación

Con fecha 18 de enero de 2005, se llevó a cabo la audiencia de conciliación en la cual se estableció que no era posible establecer fórmula conciliatoria por la naturaleza de la pretensión y se fijaron los siguientes puntos controvertidos (los “Puntos Controvertidos”):

- (i) Determinar si el acto jurídico consistente en la Compraventa Demandada se encuentra afectada por causales de nulidad relativas a la finalidad ilícita, simulación absoluta e infracción a la ley (“Punto Controvertido 1”).
- (ii) Establecer si se ha ocasionado daños y perjuicios al Demandante en caso de que el Señor Vilchez haya dispuesto indebidamente de los Inmuebles del

Demandante y si dicha transferencia ha sido dolo civil (“Punto Controvertido 2”).

- (iii) En caso de declararse la nulidad de la Compraventa Demandada, establecer si resulta procedente dejar sin efecto la inscripción registral del acto jurídico traslativo de dominio (“Punto Controvertido 3”).

1.6 Transacción y Homologación

- 1.6.1 En fecha 10 de diciembre de 2004, el Señor Vilchez y el Demandante suscribieron un documento privado denominado “Transacción y Reconocimiento de Derechos” (la “Transacción”) en virtud del cual, entre otros, (i) se reconoce la propiedad de los Inmuebles del Demandado; y (ii) el Señor Vilchez se allana al proceso de nulidad de acto jurídico, reconociendo que la venta fue errada y, en consecuencia, expresa su conformidad para que dicha venta sea declarada nula por el juez competente.
- 1.6.2 Mediante Resolución N° 7 de fecha siete de febrero de 2005, el juez resuelve declarar improcedente la solicitud de homologación de la Transacción. Ello debido a que el proceso versa sobre derechos indisponibles (a los cuales renunció el Demandante en la Transacción) y dado que no se cuenta con el consentimiento de todos los demandados (el Señor Javiel), infringiéndose los numerales 5 y 6 del Artículo 332° del Código Procesal Civil, respectivamente.

1.7 Sentencia de Primera Instancia

- 1.7.1 Con fecha 30 de noviembre de 2005 se emite la sentencia de primera instancia a través de la Resolución N° 14 en la cual se resuelve declarar fundada la Demanda y, en consecuencia, nulo el acto jurídico contenido en escritura pública de la Compraventa Demandada, ordenándose la cancelación de la inscripción registral de dicho acto. Respecto al extremo de daños y perjuicios, el juez declaró fundada en parte la demanda y ordenó el pago de una indemnización por concepto lucro cesante y daño moral a favor del Demandado (la “Sentencia de Primera Instancia”).
- 1.7.2 Respecto al Punto Controvertido 1 referido a la nulidad del acto jurídico, la sentencia señala que no se ha podido establecer la concurrencia de la causal de fin ilícito por la no probanza del propósito conjunto de los Demandados en

desconocer el derecho de propiedad del Demandante, específicamente pues la titularidad de este derecho no se encontraba inscrita.

- 1.7.3 Sobre la existencia de simulación absoluta, el juez indica que tampoco se ha podido establecer la concurrencia de dicho supuesto pues no se han probado los presupuestos exigidos para ello, esto es, (a) la disconformidad entre la voluntad declarada y la voluntad interna, (b) la existencia de un acuerdo entre las partes para la producción de dicha disconformidad, y (c) el engaño como finalidad de dicho acuerdo.
- 1.7.4 Finalmente, sobre la causal de infracción a la ley, la sentencia indica que en este caso se ha comprobado una doble venta del Inmueble lo cual constituye una situación anormal que transgrede el orden público por cuanto altera la convivencia social de los hombres al generar un conflicto por el dominio de un bien. Es decir, se configura un supuesto de *nulidad tácita o virtual* según lo define la propia sentencia.
- 1.7.5 Por otro lado, absolviendo el Punto Controvertido 2, el juez argumenta que sí han concurrido los elementos de la responsabilidad civil (conducta antijurídica, daño, relación de causalidad y factor de atribución). Específicamente anota que, si bien no se ha probado el daño emergente, (a) el Demandado sí se vio imposibilitado de incrementar su patrimonio a través del pleno disfrute de parte del Inmueble, y (b) el Demandado también resultó afectado moralmente por la frustración de no poder disfrutar un bien adquirido en fecha anterior, por lo que le corresponde un resarcimiento por lucro cesante y daño moral, respectivamente, de acuerdo con criterios equitativos del juzgador. Además, se precisa que en el caso del Señor Vilchez ha actuado dolosamente al conocer sobre la transferencia previa en favor del Demandante, mas no el Señor Javiel pues este celebró el acto jurídico al amparo de la buena fe pública registral. Estando ello, la sentencia ordena el pago por parte únicamente del Señor Vilchez de la suma de S/ 2,500.00 por lucro cesante y S/ 2,500.00 por daño moral en favor del Demandante.
- 1.7.6 En atención a lo antes resuelto, el juez declara fundado el Punto Controvertido 3, ordenándose la cancelación de la inscripción registral de la titularidad de propiedad del Señor Javiel, pero no la de la Señora Javiel por cuanto el Demandante no había solicitado ello.

1.8 Recurso de apelación

1.8.1 A través de escrito de fecha 23 de diciembre de 2005, el Señor Javiel presenta recurso de apelación contra la Sentencia de Primera Instancia bajo el argumento que la venta sucesiva de un mismo inmueble no afecta al orden público y, por tanto, en el presente caso, no se habría configurado con el supuesto de “infracción a la ley” para declarar la nulidad del acto jurídico. Específicamente, indica que existen normas del derecho común y registral que solucionan tal conflicto siendo que el Señor Javiel tiene la calidad de tercero registral conforme el Artículo 2014° del Código Civil. Adicionalmente, refiere al Artículo 1135° del Código Civil, siendo que en este caso, ante una alegada concurrencia de acreedores, se le debe preferir a él sobre el Demandante pues tiene un título inscrito.

1.9 Sentencia de Segunda Instancia

1.9.1 Emitida el 24 de abril de 2006, la sentencia de segunda instancia confirmó la Sentencia de Primera Instancia indicando, en síntesis, que es condición esencial de validez de la transferencia que el transferente o vendedor tenga la calidad de propietario (la “Sentencia de Segunda Instancia”).

1.9.2 Por un lado, respecto de la aplicación del Artículo 1135° del Código Civil, la sentencia indica que la prioridad del registro en referencia a la pluralidad de acreedores como presupuesto de preferencia a favor del que inscribió primero importaría en un proceso judicial de mejor derecho a la propiedad, cuando el caso bajo análisis trata de una demanda de nulidad de acto jurídico, por lo que dicho artículo no sería aplicable en este asunto.

1.9.3 Por otro, respecto de la calidad de tercero registral invocada por el Señor Javiel, se indica que ello no es cierto dado que para merecer tal calificación debe ser ajeno a la relación jurídica de donde procede la potencial afectación de su derecho inscrito y, por el contrario, en este caso, él forma parte del contrato de adquisición cuestionado y no es el título de su transferente (el Señor Vilchez) el que se cuestiona sino el suyo.

1.10 Recurso de casación

1.10.1 Al amparo del Artículo 386° del Código Procesal Civil, con fecha 18 de mayo del 2006, el Señor Javiel interpone recurso de casación contra la Sentencia de Segunda Instancia con motivo de (a) la aplicación indebida las normas del

derecho material contenidas en los incisos 4), 5) y 7) del Artículo 219° del Código Civil, y (b) la inaplicación de las normas de derecho material contenidas en los Artículos 2013°, 2014° y 2022° del Código Civil.

- 1.10.2 Respecto a la aplicación indebida de normas se argumenta que, a pesar de que se trate de una demanda de nulidad de acto jurídico o que el Señor Vilchez ya no era propietario del Inmueble objeto de la Compraventa Demandada, al haber adquirido la propiedad a título oneroso y de quien aparecía en el registro como único propietario del bien con facultades para transferirlo, la adquisición del Señor Javiel resultaría inatacable en virtud del principio de protección del tercero registral consagrado en el Artículo 2014° del Código Civil.
- 1.10.3 Sobre la aplicación del artículo 2013° del Código Civil, se indica que se debe tomar por exacto y válido la titularidad del Señor Vilchez respecto del Inmueble transferido pues en tal registro no aparecía ninguna transferencia al Señor Fiestas. Asimismo, respecto al artículo 2022° del Código Civil, señala que es aplicable al caso pues el Demandante está oponiendo el derecho real que alega tener sobre el derecho inscrito del Señor Javiel, siendo que en este caso se debe preferir el suyo por estar inscrito.

1.11 Casación

- 1.11.1 Mediante la Casación N° 2199-2006, la Corte Suprema casó la Sentencia de Segunda Instancia y reformulándola, declararon infundada la pretensión de nulidad de la Compraventa Demandada (la “Casación”), pero dejando subsistente el extremo referido a la indemnización.
- 1.11.2 La decisión anterior tuvo como base que los hechos del caso permiten calificar al Señor Javiel como un “tercero registral” por lo que el contrato de la Compraventa Demandada está protegido por lo dispuesto en el Artículo 2014° del Código Civil. Dicha determinación resulta de considerar que un “tercero” es aquella persona que desconoce la discrepancia entre el asiento y la realidad, y que no es sujeto del cambio real no transcrito en el Registro, pero que ha adquirido derechos sobre la cosa por parte de quien aparece en el Registro como titular.
- 1.11.3 Cabe indicar que la sentencia casatoria contiene también el voto discordante de dos magistrados, los cuales sostuvieron que el Señor Javiel no tiene la calidad de

“tercero registral” bajo argumentos similares a los desarrollados por la Sentencia de Segunda Instancia, indicados en el párrafo 1.9.3. anterior.

CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS JURÍDICOS

2.1 ¿La Compraventa Demandada efectivamente tiene algún vicio de nulidad?

2.1.1 Inexistencia de las causales de nulidad invocadas por el Demandante.

2.1.2 Supuesto de contrato de compraventa de bien ajeno.

2.2 ¿Qué acción debió interponer el Demandante para hacer efectivo su derecho?

2.3 ¿Existió un supuesto de concurrencia de acreedores sobre el Inmueble?

2.4 ¿Es aplicable el Artículo 2014° del Código Civil referido al “tercero registral”?

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DOCTRINARIO, LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

3.1 ¿La Compraventa Demandada efectivamente tiene algún vicio de nulidad?

Según ha sido postulado por el Demandante, la Compraventa Demandada es nula pues dicho acto jurídico versa sobre un inmueble que no le pertenece a su transferente (el Señor Vilchez) y, por tanto, la venta efectuada en favor del Señor Javiel sería ilícita. Específicamente, el Demandante alega que la Compraventa Demandada es nula por las causales previstas en los incisos 4, 5 y 7 del artículo 219° del Código Civil.

Al respecto, recordemos que, como señala Taboada, *“los negocios jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más declaraciones de voluntad realizadas con el fin de alcanzar un determinado resultado práctico tutelado por el ordenamiento jurídico.”* (Taboada Córdova, 2013, pág. 11)

Así, los negocios jurídicos son celebrados para que sean productores de efectos jurídicos y para ello -para que alcancen existencia jurídica y validez- deben concurrir los elementos esenciales de su estructura, sean los de carácter general o de carácter especial, también llamados constitutivos siendo los primeros también llamados requisitos de validez que puntualiza el Artículo 140° del Código Civil. Es decir, para que los negocios jurídicos lleguen a ser tales deben formarse con la concurrencia de sus elementos esenciales, que se constituyen en sus requisitos de validez estipulados en dicho artículo del Código Civil, y que la voluntad, a su vez, debe haberse formado sin vicios que la afecten y que su manifestación sea su fiel expresión, sin distorsiones ni perturbaciones.

Sin embargo, existen supuestos en los que estos nunca surten efectos o dejan de producirlos; a ellos se les conoce como los supuestos de ineficacia negocial. Taboada, a su vez, clasifica dicha ineficacia negocial en dos tipos: originaria (o estructural), y funcional (o causa extrínseca). La primera referida a aquellos actos que nunca produjeron efectos jurídicos por haber nacido muertos, mientras que la segunda refiere a aquellos que dejan de producir efectos por una causal sobreviviente (por ejemplo, supuestos de resolución y rescisión de contratos). En un sentido similar, Albaladejo comentando sobre la validez de los actos jurídicos, menciona que:

“Los negocios nulos y los anulables se llaman inválidos, advirtiéndose que, en ellos, la carencia de efectos en los primeros o la amenaza de destrucción que pesa sobre los segundos, procede de un defecto intrínseco al negocio; a diferencia de lo que ocurre en las otras categorías de negocios ineficaces inicialmente o de eficacia amenazada, en las que la ineficacia procede de una causa externa al negocio” (Albaladejo, 2010, pág. 582).

Por otro lado, el acto nulo, al decir de Coviello puede equipararse al ser que nace muerto, es, pues, el que carece de alguno de los elementos esenciales o el que se celebra con transgresión de normas imperativas o de orden público (Coviello, 1949), y, por ello, como señala Stolfi, no produce efectos, ni favorables ni perjudiciales para los interesados ni para los terceros (Stolfi, 1959).

En definitiva, en palabras de Vidal Ramirez:

“La nulidad viene a ser entonces, una sanción legal, la máxima sanción civil, cuando el acto jurídico se celebra si sus requisitos de validez, o cuando se celebra con perturbaciones o distorsiones puesto que lo priva de su existencia, validez y eficacia” (Vidal Ramirez, 2011, pág. 487).

Así, partiendo de la categoría genérica de invalidez y la literatura que desarrolla este concepto, en el Código Civil peruano la ineficacia estructural del acto jurídico se ha recogido en dos supuestos: la nulidad y la anulabilidad, lo cual también ha sido desarrollado por nuestra judicatura: *“Por otro lado, en el caso de los actos jurídicos nulos o anulables (...) nos encontramos ante un supuesto de ineficacia estructural.”*²

3.1.1 Inexistencia de las causales de nulidad invocadas por el Demandante

Teniendo en cuenta el marco normativo aplicable a la nulidad de actos jurídicos en nuestro país, procederemos a analizar cada una de las causales de nulidad invocadas por el Demandante demostrando la inexistencia de cada una de ellas.

- (i) Finalidad Ilícita: el Señor Fiestas argumenta que se ha violado su derecho de propiedad pues la Compraventa Demandada fue otorgada por alguien que no detenta la propiedad, constituyéndose un supuesto de ineficacia estructural

² Casación 006-2008-Lima.

por finalidad ilícita. Si bien esta causal está prevista en el Artículo 219° del Código Civil, la misma debe interpretarse sistemáticamente con el inciso 3 del Artículo 140° del mismo cuerpo normativo.

A efectos de este análisis, lo primero que cabe preguntarse es qué se entiende por causa o fin del acto jurídico. Para ello, si nos remitimos a nuestro Código Civil, este no ha distinguido ni ha definido expresamente lo que se entiende por causa fin por lo que subsiste el debate sobre si la causa se refiere al fin que persiguen las partes al celebrar un acto jurídico (teoría subjetiva) o si se refiere al fin o finalidad del acto jurídico mismo (tesis objetiva). Para Vidal Perdomo, la finalidad de un acto jurídico se identifica con los efectos queridos y buscados por las partes contratantes. Es decir, es el motivo determinante de la celebración el acto y, aunque subjetivo, debe ser acorde al ordenamiento jurídico cuando sea exteriorizado a través de la manifestación de voluntad. En opinión de Torres Vásquez, este fin “*se identifica con la función social y/o económica que debe cumplir el acto jurídico y que el Derecho reconoce relevante para sus fines*” (Torres Vásquez, 2008, pág. 787). Esto quiere decir que los sujetos pueden celebrar libremente actos jurídicos con tal que estén orientados a realizar intereses merecedores de tutela por el ordenamiento jurídico; en sentido contrario, la ilicitud de la finalidad se determinaría cuando la intención de los celebrantes no se dirija a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica.

Ante este escenario de indefinición del Código Civil peruano, consideramos que siguiendo el principio de Derecho que dice no podemos distinguir donde la ley no lo hace, tendríamos que concluir que el Código Civil sigue la teoría unitaria (o sincrética) de la causa. En efecto, tanto la teoría subjetiva como objetiva son complementarias y no excluyentes por lo que armonizar ambas en una sola postura resulta beneficioso a efectos interpretativos de la disposición bajo comentario (Torres Vásquez, 2008).

Así las cosas, a partir de las pruebas aportadas al caso, no se ha acreditado que haya existido intención de los contratantes (el Señor Vilchez y el Señor Javier) de perjudicar el derecho de propiedad del Demandante. En todo

momento, la actuación de ambos ha manifestado la intención de que la Compraventa Demandada surta todo efecto jurídico, realizando todas las acciones y formalidades conducentes para ello (i.e. celebración de escritura pública de compraventa e inscripción de transferencia en el Registro Público). Aunado a lo anterior, recordemos que el Señor Vilchez en su contestación de demanda precisó que en ningún momento fue su intención transferir la propiedad del Demandante (sino únicamente la porción del inmueble que le correspondía a él), alegando que existió una conducta dolosa por parte del adquirente (el Señor Javiel) para hacerse de la totalidad del Inmueble. Es decir, siempre se habría evitado afectar el derecho de propiedad del Demandante.

En adición a lo anterior, es importante recordar que el concepto de fin ilícito ha sido interpretado también por nuestros juzgadores vinculándolo a la trasgresión de normas imperativas o buenas costumbres. Al respecto, en la Casación No. 2248-99-Tacna se señaló:

“(...) el concepto de fin lícito, en la doctrina peruana, comprende tanto lo legal como lo moral, y queda a criterio del juez apreciar esta última, en el marco de las denominadas ‘buenas costumbre’ (...) es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas (ius cogens) especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal; y que para determinar si se produce ese fin será necesario examinar la causa del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto. (...) Será igualmente ilícito el acto jurídico contra bonas mores, pues las buenas costumbres, dentro del Derecho Civil se refieren a una vasta gama de conductas que se califican como inmorales, lo que en todo caso corresponderá calificar al juez” (Tantaleán Odar, 2014, pág. 68).

Como hemos señalado anteriormente, en el presente caso no se ha acreditado que la causa o finalidad por la cual los Demandados suscribieron el contrato de la Compraventa Demandada fuese contraria a normas que interesan el orden público o a las buenas costumbres. De hecho, como se desarrolla en la Sección 3.1.2 del presente informe, el acto jurídico celebrado tiene su propia

regulación como compraventa de bien ajeno bajo el Código Civil por lo que no se ha trasgredido tampoco ninguna norma imperativa. Respecto a los conceptos de orden público y buenas costumbres, los mismos serán analizados a detalle posteriormente (Sección 3.1.1(iii)), concluyéndose también que no existe una contravención a los mismos.

- (ii) Simulación Absoluta: respecto a esta causal de nulidad de acto jurídico, nos encontramos en un supuesto donde no se ha dado la existencia de un acto jurídico sino una apariencia del mismo ya que, en realidad, el acto simulado no es querido por las partes ni es real ni verdadero. Así, Espinoza Espinoza escribe:

“La simulación es un tipo de apariencia negocial (en la cual hay una voluntad declarada distinta a lo verdaderamente querido) creada consciente e intencionalmente por las partes a través del acuerdo simulatorio, que se materializa en la contradecación. Puede ser absoluta, cuando en realidad, no ha habido una alteración de la situación jurídica anterior o relativa, en la cual ha habido una alteración diversa de la situación preexistente” (Espinoza Espinoza, 2010, pág. 317).

En ese mismo sentido, en la Casación No. 267-99-Lambayeque se indicó que: *“ (...) la simulación (...) consiste (...) en la celebración aparente de un acto jurídico sin que exista voluntad para ello, (...) la simulación requiere de la concertación de las dos partes para celebrar un acto jurídico aparente en perjuicio de terceros”* (Tantaleán Odar, 2014, pág. 69).

En palabras sencillas de Bianca, *“la simulación es un fenómeno de apariencia contractual creada intencionalmente”* (Bianca, 2007).

Ahora bien, en este caso, el Demandante ha alegado un supuesto de simulación absoluta el cual acarrearía la nulidad del acto jurídico por presuntamente los Demandados desconocer el derecho de propiedad que le corresponde al primero. Respecto de esta apariencia contractual, Lohmann es muy claro al señalar que:

“(la simulación absoluta) es una mera apariencia de la voluntad de contenido expresada por los declarantes quienes, en verdad, no han querido ni ese ni ningún otro negocio jurídico. Lo que meramente han querido ha sido ocultar la realidad precedente, sin modificarla” (Lohmann Luca de Tena, 1986, pág. 371).

De lo anterior, tenemos que los elementos que caracterizan a la simulación son (i) la intención de engañar y (ii) el acuerdo simulatorio.

En el primero identificamos la causa del negocio simulado (su razón de ser); ello hace que veamos una clara divergencia entre lo querido y declarado, que es consciente, lo cual diferencia la simulación con el error por cuanto en este último la divergencia se produce de manera involuntaria. En el caso bajo análisis, no se ha aportado prueba alguna que pueda acreditar dicha intención de engaño. De hecho, de los escritos y medios probatorios admitidos en el proceso, se infiere que la intención de ellos fue siempre de transferir la propiedad del Inmueble, llevando a cabo los actos y formalidades requeridos para conseguirlo.

Respecto al segundo elemento, el acuerdo simulatorio, este se configura con la manifestación de voluntad de las partes dirigida a declarar una voluntad distinta a la verdaderamente querida y que se termina por materializar con una contradecación. Sobre esta última, es preciso recordar también que “*el convenio simulatorio no necesariamente tiene que constar por escrito; normalmente el acuerdo es verbal, salvo que los interesados creyeran conveniente u oportuno documentar, como futuro medio de prueba, el verdadero propósito de su voluntad, esto es, la que ocultan, o los alcances y significado de la declaración simulada*” (Lohmann Luca de Tena, 1986, pág. 366).

Así, las cosas es claro también que no se ha sustentado la existencia de tal acuerdo simulatorio ni una contradecación, siendo que no existe un acuerdo verbal o por escrito probado en el marco del proceso judicial.

En atención a lo anterior, consideramos que en ningún momento se ha demostrado que la voluntad real de las partes haya sido la de no producir consecuencias jurídicas como lo exigen nuestros juzgadores: *“La simulación absoluta es la institución jurídica en la que se aparenta celebrar un acto jurídico cuando en realidad no se constituye ninguno; el negocio jurídico no producirá consecuencias jurídicas entre las partes porque la causa de este supuesto significa crear una apariencia de vinculación entre las partes, pero la realidad es no constituir ninguno.”*³ (Esquivel Oviedo, 2014).

Por el contrario, los Demandados en todo momento han provisto de la documentación contractual que sustenta su intención real de contratar; es más, su sola conducta procesal dentro del cuestionamiento planteado por el Demandado evidencia que efectivamente quisieron realizar una transferencia de propiedad y ahora pretenden defender dicha situación.

Además, recordemos que el argumento esgrimido por el Demandante fue que la simulación existió pues los Demandados intentaron desconocer su derecho de propiedad. Sin embargo, en la simulación absoluta debe configurarse una apariencia contractual donde en realidad no se quiso nunca establecer un vínculo entre las partes; con lo cual, el sustento del Demandante no se subsume en el supuesto de hecho que exige la figura bajo nuestro ordenamiento jurídico.

- (iii) Infracción a la ley: antes de analizar el fondo de esta causal, debemos anotar que el Demandante, al momento de formular su demanda, invoca que ha existido infracción a la ley al amparo del inciso 7 del Artículo 219° del Código Civil, cuando en realidad dicho inciso corresponde a una causal distinta⁴. Así, para efectos de toda claridad, debemos entender que la causal invocada corresponde al inciso 8 del Artículo 219° del Código Civil, lo cual

³ Casación No. 3390-2012-LIMA.

⁴ **“Artículo 219.- Causales de nulidad**

El acto jurídico es nulo: (...) 7. Cuando la ley lo declara nulo.”

ha sido expresamente señalado y analizado por las instancias judiciales correspondientes.

Estando lo anterior, recordemos que la causal bajo análisis hace referencia a que un acto jurídico será nulo cuando se encuentre en los supuestos del Artículo V del Título Preliminar del Código Civil, el mismo que regula las nulidades de actos “*contrarios a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres*”. Así, a la luz de la doctrina y jurisprudencia nacional, resulta imprescindible entender dichos conceptos a fin de confirmar si la Compraventa Demandada es contraria o no a dichos preceptos.

En primer lugar, es relevante anotar que la disposición contenida en el Artículo V del Título Preliminar corresponde a un caso de nulidad virtual, es decir, resultante de la interpretación de normas legales, distinto a los casos de nulidades textuales (por ejemplo, el inciso 7 del Artículo 219° del Código Civil). Sobre el particular, Taboada señala que la nulidad virtual es:

“Aquella que se encuentra tácitamente contenida en las normas jurídicas y que se hace evidente cuando un acto jurídico en particular tiene un contenido ilícito, no solo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden público o las buenas costumbres.”
(Taboada Córdova, 2013, pág. 132).

Así, en estos casos, antes que la interpretación de una sola norma jurídica, se requiere una interpretación integral del sistema jurídico, tanto de sus normas como de sus fundamentos, siendo que la importancia de esta nulidad radica en que es un mecanismo de salvaguarda del principio de legalidad en la celebración de contratos.

Ahora bien, respecto a la propia limitación que establece el Artículo V del Código Civil sobre la nulidad de ciertos actos jurídicos, cabe cuestionarse el porqué de una limitación así a la voluntad de los privados. Al respecto, León Barandiarán sostiene que la libertad convencional no es ilimitada, pues de lo contrario conduciría a la negación del derecho mismo a través de la

arbitrariedad (León Barandiarán, 1980). Y, precisamente por ello, nuestra voluntad está limitada por el orden público y las buenas costumbres, que son aquellas reglas que no pueden ser derogadas por la voluntad privada porque la ley, como una legítima defensa, pone estas limitaciones en salvaguarda de ciertos fundamentos⁵.

Sobre el orden público entonces, Rubio es lúcido al definirlo como *“un conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible, y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado, ni la de los particulares, para lo cual el Estado compromete sus atribuciones coercitivas y coactivas, de ser necesario recurrir a ellas”* (Rubio Correa, 2001, pág. 93).

Respecto a dicho concepto, surge una interrogante consistente en que si para determinar la nulidad de un acto jurídico contrario al orden público, es necesario que haya una disposición específica que así lo establezca o si basta con la norma general del Artículo V del Título Preliminar. En otras palabras, se trata de determinar si la norma contenida en dicho artículo tiene valor imperativo autónomo o es una simple declaración genérica que debe apoyarse en otras normas específicas.

Al respecto, los hermanos Mazeaud dicen: *“La violación del orden público no se halla subordinada a la infracción de un texto de ley particular. Los tribunales averiguan, en cada especie, si el objeto de la convención o de la obligación es contrario a las necesidades actuales del orden público; tienen por misión determinar ese ámbito”* (Mazeaud, 1965, pág. 283).

Coincidimos con dicha opinión en el sentido que es suficiente invocar la norma del Artículo V para determinar la nulidad de cierto acto jurídico por cuanto sostener lo contrario iría en contra del espíritu normativo (y no declarativo) de los principios generales establecidos en el Título Preliminar

⁵ Piénsese por ejemplo en los casos de esclavitud los cuales eran lícitos en la antigüedad pero que hoy está proscrito.

del Código Civil. Lo anterior aunado a lo ya explicado sobre que en este supuesto estamos ante un caso de nulidad virtual que importa la interpretación de las normas del sistema jurídico, antes que una nulidad textual la cual proviene de una disposición expresa.

Respecto al concepto de las buenas costumbres, la literalidad del texto del Artículo V del Título Preliminar del Código Civil podría hacernos pensar que dicha disposición refiere a un supuesto acto que es “contrario a las leyes que interesan las buenas costumbres”; sin embargo, bajo esta alternativa sería necesario que la buena costumbre esté recogida en una norma. Por el contrario, coincidimos con Rubio en el sentido que el texto contenido en el Título Preliminar hace referencia simple y llanamente a aquel acto que es “contrario a las buenas costumbres”, de tal forma que la buena costumbre (como concepto) adquiere autonomía normativa y no requiere hacer referencia a una legislación específica (Rubio Correa, 2001).

En ese orden de ideas, Rubio señala que se requieren tres calificaciones para evaluar el supuesto previsto en el Título Preliminar: (i) que sea costumbre jurídica, (ii) que pueda calificarse como “buena” y (iii) que el acto materia análisis sea contrario a tal costumbre. Para considerarla “costumbre jurídica” se debería considerar la antigüedad en el tiempo, la conciencia de obligatoriedad y su uso generalizado. En el caso de la “*costumbre buena*” requeriríamos más bien de criterios extrajurídicos o morales para analizar el caso. Y, finalmente, que el acto objeto de análisis sea efectivamente contrario a la buena costumbre.

Trayendo el marco conceptual anterior al caso bajo análisis, tanto la sentencia de primera instancia como de segunda, con sus propios fundamentos⁶, dieron cabida a la fundamentación presentada por el Demandante y determinaron que la Compraventa Demandada sí está inmersa en una causal de nulidad

⁶ En primera instancia se indicó que en este caso se ha comprobado una doble venta del Inmueble lo cual constituye una situación anormal que transgrede el orden público por cuanto altera la convivencia social de los hombres al generar un conflicto por el dominio de un bien. En la segunda, que es condición esencial de validez de la transferencia que el transferente o vendedor tenga la calidad de propietario.

dado que se vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario, configurándose así una violación al orden público. Autores como Torres Vásquez apoyan dicha postura bajo el sustento de la falta de manifestación para la transferencia y una supuesta afectación al derecho de propiedad del verdadero propietario, el cual está garantizado por el Artículo 70° de la Constitución Política del Perú:

“El verdadero propietario que no ha intervenido, ni directamente ni mediante representante, en el contrato de compraventa bien que es de su propiedad, al no haber manifestado su voluntad de vender puede solicitar la nulidad del contrato al amparo del art. 219 inc. 1 del CC (...). El contrato de compraventa requiere la manifestación de voluntad del propietario del bien (...). Nadie puede vender el bien del cual no es dueño sin la debida autorización de éste, más aún cuando la propiedad es un derecho garantizado constitucionalmente (art. 70)” (Torres Vásquez, 2008, pág. 740).

Desde nuestro punto de vista, la vulneración al orden público no resulta aplicable y, la argumentación antes planteada, parte de un error en el entendimiento sobre el supuesto de hecho que se ha configurado en este caso: una venta de bien ajeno (el mismo que profundizaremos en el apartado siguiente).

Como ya hemos mencionado, el orden público es el *“conjunto de principios fundamentales (sean públicos o privados, sociales, económicos, culturales, éticos y hasta religiosos, positivizados o no en la ley) que constituyen la base sobre la cual se asienta la organización social como sistema de convivencia jurídica, garantizan un ambiente de normalidad con justicia y paz y aseguran la existencia y estabilidad del Estado y su patrimonio, así como el respeto por la persona humana, su familia y sus bienes.”* (Torres Vásquez, 2008, pág. 789). En ese sentido, sí estaríamos de acuerdo con que la celebración de un contrato de transferencia de un bien que defrauda al verdadero propietario sería contraria al orden público pues estaría yendo en contra de la protección de la propiedad privada.

Sin embargo, como profundizaremos a continuación, la venta de un bien ajeno no implica en ningún momento aceptar que las partes contratantes puedan afectar el patrimonio de un tercero. Es decir, los Demandados al celebrar el contrato de la Compraventa Demandada no podrían haber vulnerado el derecho de propiedad que tenía el Demandante sobre parte del Inmueble vendido pues aquel resulta inoponible frente al Demandante sobre la base del principio de relatividad de los contratos consagrado en el Artículo 1363° de nuestro Código Civil⁷.

La lógica anterior (que el contrato de compraventa de bien ajeno no sea nulo) encuentra sustento adicional en la regulación provista por el Código Civil para esta figura. De hecho, bajo cierto supuesto, el Artículo 1539° del Código Civil ha establecido como el remedio aplicable para este tipo de contratos es el de la “recisión” (lo cual implica que es un contrato válido) y no el de la nulidad; es decir, es un contrato que “nació vivo” y cuyos efectos deberán ser respetados hasta que se declare judicialmente su rescisión. Una interpretación contraria resultaría en un contrasentido pues llegaríamos a un supuesto donde un mismo contrato pueda ser declarado nulo o rescindible, dependiendo de quien lo solicite. Recordemos que la nulidad tiene efecto *erga omnes* por lo que si el contrato es nulo, dicha declaración le será oponible al verdadero propietario del bien así como al vendedor, al comprador y cualquier tercero. Tal como señala Pasquau Liaño: “*consistiendo la nulidad en una idoneidad intrínseca del contrato para la producción de efectos, la consecuencia 'lógica' será entender que salvo en los casos excepcionales de la anulabilidad, el contrato nulo lo sea para todos, al tratarse de una 'realidad' que no cabe relativizar, pues ello sería -se viene a decir- tan absurdo como pretender que respecto de un bien pueda predicarse la propiedad -exclusiva- en favor de varias personas distintas*” (Pasquau Liaño, 1997, pág. 225).

3.1.2 Supuesto de contrato de compraventa de bien ajeno

⁷ **Artículo 1363.- Efectos del contrato**

Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no trasmisibles.”

Habiendo justificado que el contrato de la Compraventa Demandada no incurre en ninguna de las causales de nulidad invocadas por el Demandante, y ya habiendo adelantado nuestra posición, procederemos a analizar la figura de la venta de bien ajeno como la figura aplicable al caso en concreto que, en nuestra opinión, sustenta la legalidad de la Compraventa Demandada.

Nuestro Código Civil regula en el Capítulo II del Título Primero de la Sección Segunda del Libro VII lo relativo al bien materia del contrato de compraventa; entre otros, y específicamente entre los Artículos 1537° y 1542°, regula lo que se conoce como el “contrato de compraventa de bien ajeno”⁸. En un lenguaje sencillo e inicial, entenderemos a dicha figura simple y llanamente como un contrato de compraventa con la única peculiaridad de que el vendedor no ostenta la propiedad del bien materia del contrato al momento de su celebración. De ello, interpretado sistemáticamente con el Artículo 1529° del Código Civil, surge pues la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien al comprador y la obligación del último de pagar su precio en dinero.

Ahora bien, sin perjuicio de normativa específica antes señalada, resulta relevante hacer mención de que en el Artículo 1409°, inciso II, del Código Civil se establece que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos. Al respecto, comentando los alcances de la compraventa de bien ajeno bajo el sistema legal peruano, De la Puente y Lavallo menciona que *“Queda así abierta, en principio, la posibilidad de que se celebren contrato de compraventa de bienes ajenos”* (Muro Rojo & Torres Carrasco, 2021), lo cual nos hace reflexionar en que el sustento legal detrás de la figura bajo comento recaería en dicho Artículo 1409°. Castillo Freyre, en esa misma línea sostiene que:

“Nosotros consideramos que esta es la regla general (lo previsto en el Artículo 1409°) y que por lo tanto, será de aplicación, salvo normatividad en contrario, a todos los contratos en los cuales el objeto de la prestación materia de una obligación de dar, sea un bien ajeno. Es así, que en principio, de no existir la regulación de los artículos 1537 a 1542, esta sería la única norma que regularía la compraventa de bienes ajenos, y podríamos sostener válidamente, que el Código Civil Peruano de 1984 contiene o regula la compraventa de bien ajeno

⁸ Como explicaremos en las líneas siguientes, dicha afirmación no es del todo precisa.

en estricto, tal como la hemos definido anteriormente” (Castillo Freyre, 1990, pág. 155).

Adicionalmente, y yendo más allá de lo comentado anteriormente, el mismo autor haciendo referencia específica al Artículo 1537° del Código Civil apunta que:

“Consideramos innecesaria la inclusión del artículo 1537 en el Código Civil. Bastaba con los artículos relativos a la promesa de la obligación o del hecho de un tercero” (Castillo Freyre, 1990, pág. 165).

En contraposición a la postura anterior, existen autores que consideran que fue un error que el contrato contemplado en el Artículo 1537° del Código Civil fuese regulado por las normas de promesa u obligación de un tercero pues son supuestos fácticos distintos. De hecho, Escobar Rozas esgrime lo siguiente:

“El artículo 1537 de nuestro Código no contempla el supuesto en el cual una de las partes prometa a otra el hecho de un tercero, sino que contempla un supuesto distinto: el compromiso que alguien asume de hacer adquirir a otro la propiedad de un bien que ambos saben es ajeno” (Escobar Rozas, 1994, pág. 156).

Sin perjuicio de las divergencias antes planteadas sobre promesa de la obligación o del hecho de un tercero, las posturas en la doctrina sí han encontrado consenso en que el Artículo 1537° y 1538° del Código Civil no regulan un supuesto de venta de bien ajeno (es más, no regula un supuesto de compraventa), siendo los aplicables al caso los Artículos 1539° al 1541°. Ello debido a que el Artículo 1537° refiere a un contrato mediante el cual el deudor asume la obligación de obtener que el acreedor adquiera la propiedad de un bien que ambos saben pertenece a un tercero y no al deudor. En palabras de Mosqueira *“(…) la obligación del ‘deudor’ es una de ‘obtener que su acreedor adquiera’, obligación que no tiene el mismo contenido de la obligación del vendedor en una compraventa, consistente en ‘transmitir la propiedad’ de un bien conforme con lo establecido en el Artículo 1529 del código”* (Mosqueira Medina, 1987, pág. 76).

Así las cosas, a efectos de determinar si en este caso nos encontramos frente a un contrato de compraventa de bien ajeno, resulta relevante examinar lo dispuesto por el Artículo 1539° y siguientes del Código Civil. En primer lugar, el citado

artículo establece que, en la venta del bien ajeno, si el comprador no conocía que este era ajeno, puede rescindir el contrato. Sin embargo, si el comprador hubiera conocido que el bien era ajeno o si no conociendo que el bien era ajeno, el vendedor adquiere la propiedad del bien antes de la citación con la demanda de rescisión, el comprador no podrá rescindir el contrato. Por otro lado, el Artículo 1540° prescribe que, en el supuesto que acabamos de describir, si el bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio.

Partiendo de los hechos probados del caso, tenemos entonces que el objeto de la Compraventa Demandada era la transferencia por parte del Señor Vilchez en favor del Señor Javiel del Inmueble (con un área total de 142.24m²) dentro del cual se encontraba el Inmueble 1 (área de propiedad del Señor Fiestas en virtud del contrato de la Compraventa Original); es decir, el Señor Vilchez transfirió un bien parcialmente ajeno, supuesto al cual le aplicaría específicamente los remedios previstos en el Artículo 1540° del Código Civil. No obstante ello, como anotamos anteriormente, a pesar de que dicha figura se encuentre regulada en nuestro Código Civil, ello no implica de ninguna manera una afectación al derecho de propiedad del propietario original en virtud del principio de relatividad contractual consagrado en el Artículo 1363° del mismo cuerpo normativo.

Sin desmeritar la validez de la Compraventa Demandada antes explicada, es relevante acotar que, según lo expuesto por el Señor Vilchez en su contestación de demanda, la Compraventa Demandada sufriría de un vicio de anulabilidad, toda vez que habría sido inducido a error a causa de un “engaño” por parte del comprador, el Señor Javiel. Específicamente, este último habría engañado al primero al hacerlo firmar la transferencia por un área del Inmueble mayor a la voluntad del Señor Vilchez. Sin embargo, dentro del proceso bajo análisis, no existieron elementos de convicción suficientes para probar el supuesto “engaño” y el consecuente error del vendedor⁹. Por consiguiente, la Compraventa Demandada no adolece de ningún vicio originario.

⁹ Tan es así que en la audiencia de conciliación donde se fijaron los puntos controvertidos, no se incluyó esta discusión.

3.2 ¿Qué acción debió interponer el demandante para hacer efectivo su derecho?

3.2.1 Habiendo determinado que la Compraventa Demandada era un acto válido al amparo de la normativa de nuestro Código Civil, cabe preguntarse qué remedio existía para que el Señor Fiestas “defienda” su derecho de propiedad.

3.2.2 En primer lugar, hablando estrictamente y como ya mencionamos anteriormente, en virtud del principio de relatividad de los contratos, estos solo surten efectos entre sus partes. En este caso, la Compraventa Demandada fue celebrada entre el Señor Vílchez, en calidad de vendedor, y el Señor Javiel, en calidad de comprador; es decir, el Señor Fiestas no participa de dicho acto jurídico y por lo tanto sus efectos no le son oponibles. Por tanto, el Señor Fiestas en realidad no tendría que realizar ninguna acción para “defender” su derecho de propiedad pues este no se podría ver afectado por un contrato celebrado entre terceras personas.

3.2.3 En ese sentido, debemos recordar que, a pesar de que el contrato de compraventa de bien ajeno sea una figura recogida en nuestro ordenamiento y por tanto válida, ello no implica que sea eficaz también frente a terceros distintos a las partes contratantes. Morales señala claramente la distinción entre ambos conceptos:

“El concepto de validez –ha dicho- no se contraponen al de eficacia. La eficacia supone validez del contrato, pero no solamente validez, sino, además idoneidad de producir consecuencias jurídicas” (Morales Hervias, 2010, págs. 199-200)

3.2.4 En esa misma línea, Compagnucci de Caso precisa:

“Con esto queremos significar que el contrato surte pleno efectos en relación con las partes, pero puede ser ineficaz con respecto a los terceros, en el caso, cuando resultan ser los verdaderos propietarios (verus domini) de la cosa, lo que configura un supuesto de nuestros juristas denominan como de ‘inoponibilidad’, pero no de nulidad” (Compagnucci de Caso, 2007, pág. 261).

3.2.5 Más en detalle, en relación con los efectos que produce respecto del verdadero propietario de un determinado bien, el contrato de compraventa de bien ajeno es un supuesto en el cual no hay legitimidad para contratar; es decir, el potencial transferente no tiene legitimidad (o el derecho) para transmitir determinado bien.

Por tanto, dicho acto será inoponible¹⁰ al verdadero titular de la propiedad. Así, la solución que plantea Morales es que el éste último sujeto plantee una excepción de inoponibilidad; en sus palabras:

“Este poder de pedir la inoponibilidad o plantear la excepción de inoponibilidad tiene como consecuencia práctica que se declare que el contrato en mención es ineficaz para el verdadero titular o se impida la aplicación de los efectos jurídicos. En otros términos, la acción de inoponibilidad o la excepción de inoponibilidad otorgan al verdadero titular la protección de declarar que los efectos del contrato celebrado entre un no titular del derecho y el otro contratante no le afectan o que no se le aplican a su esfera jurídica. Su titularidad permanece incólume e inatacable” (Morales Hervias, 2010, pág. 251).

3.2.6 Bajo una concepción distinta a la anterior, Guzmán Barrón propone que, en los casos de falta de legitimidad para obrar (como es el caso de una compraventa de bien ajeno), en realidad el acto jurídico es eficaz pero no oponible. Así, distingue ambos conceptos señalando que:

“La primera (ineficacia) se refiere al acto en sí, válido, pero inidóneo para surtir efectos; mientras la segunda (inoponibilidad) mira la posición del tercero, que no es perjudicado por el acto; por tal motivo, es perfectamente aceptable que el contrato puede ser eficaz entre las partes, pero inoponible frente a tercero. Por tanto, ambas categorías son disímiles y se ubican en una perspectiva diferente: la ineficacia se vincula con el acto, mientras la inoponibilidad, con el tercero” (Gonzales Barrón, 2017).

3.2.7 Lo anterior es sustentado por el autor indicando que en un contrato de esta naturaleza es posible demandar el pago del precio o la entrega del bien, todo lo cual presupone la eficacia jurídica del acto. Así las cosas, este propone que el verdadero titular del derecho de propiedad no debería intentar una acción contractual (i.e. declaratoria de inoponibilidad), sino, de forma preferente, una

¹⁰ Al respecto, Soria indica que: *“El acto inoponible es ineficaz respecto de terceros, pero conserva toda su validez y eficacia entre las partes, es decir, la eficacia del negocio jurídico no es total respecto de todas las personas, pues ciertos terceros pueden desconocerlo como si no existiera”* (Soria Aguilar, 2003, pág. 61)

acción real declarativa de propiedad¹¹. Él destaca que *“esta solución es preferible incluso a la “inoponibilidad”, que culmina con una sentencia de mera declaración, pero que no resuelve la propiedad, ni la posesión, pues, el bien podría continuar en manos del comprador, por más “inoponible” que sea el acto”*. La ventaja particular que se destaca con esta acción es la de evitar la multiplicación de demandas judiciales; siendo que con una demanda de mejor derecho de propiedad se le reconocerá como propietario al titular original.

3.2.8 En nuestra opinión, más allá de las diferencias conceptuales que realizan los autores antes citados entre la eficacia y oponibilidad, lo cierto es que ambas acciones podrían haber sido interpuestas por el Señor Flores a fin de resguardar su derecho de propiedad. Sin perjuicio de ello, consideramos que la acción de naturaleza real propuesta por Gonzales Barrón sería la alternativa más eficaz puesto que se zanjaría la discusión respecto de la titularidad de la propiedad, evitando además que se tengan que presentar tantas demandas de inoponibilidad como contratos existan.

3.3 ¿Existió un supuesto de concurrencia de acreedores sobre el Inmueble?

3.3.1 Sin perjuicio de que la Compraventa Demandada califique como un supuesto de compraventa de bien ajeno, consideramos relevante también determinar si nos encontramos ante un supuesto de concurrencia de acreedores pues dicha situación será la base para analizar seguidamente la aplicación de las normas registrales invocadas por uno de los Demandados.

3.3.2 Recordemos sucintamente que el Señor Fiestas adquirió del Señor Vilchez el Inmueble 1 en el año 1972 y el Inmueble 2 en el año 1998, de forma tal que se hizo propietario de un inmueble de 72 m² en total. Ahora bien, en el año 2003, el Señor Vilchez se obligó frente al Señor Javiel la transferencia de dichos inmuebles en virtud de la Compraventa Demandada. Es decir, el Señor Vilchez se obligó a transferir en propiedad los referidos inmuebles en favor de dos personas y en momentos distintos.

¹¹ Recordemos que la acción declarativa de propiedad es *“un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento sin condena, que comprueba el dominio del actor y, con lo cual, se elimina una incertidumbre jurídica”* (González Barrón, 2013, pág. 1417)

3.3.3 Lo ocurrido consideramos se subsume en el supuesto de hecho previsto en el Artículo 1135° del Código Civil¹² el cual regula la concurrencia de acreedores de un bien inmueble, en el cual un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos, el mismo bien. Además, efectivamente ha existido una disputa respecto a la entrega del bien pues, como se comprueba en los hechos del caso, el Demandante (el Señor Fiestas) mantenía la posesión del bien que también fue transferido al Señor Javiel. Recordemos que:

“La existencia de un más de un acreedor, sin embargo, no ocasiona a priori un conflicto que deba resolverse por las reglas de la concurrencia de acreedores. Únicamente habrá concurrencia de acreedores cuando dos o más de ellos se disputan la entrega del mismo bien” (Castillo Freyre, 2017, pág. 27).

3.3.4 Así, producida la concurrencia, debe determinarse cuál es el acreedor que debe ser preferido en la entrega. Al respecto, Fernández Cruz es tajante al señalar que:

“(…) la razón del artículo 1135° es pues, finalmente, el de determinar la prioridad en la entrega de un mismo inmueble; se trata entonces de una solución de carácter obligacional y no real” (Fernández Cruz, 1987, pág. 212).

3.3.5 No obstante lo anterior, consideramos adecuada la precisión que realiza Hernández Gazzo respecto al carácter no solo obligacional, pero real de las disposiciones contenidas en el artículo bajo comentario:

“Consideramos que las normas de concurrencia de acreedores no sólo determinan a quién se debe preferir para la entrega, sino que, fundamentalmente, buscan establecer a quién se debe preferir para asignarle el goce exclusivo del derecho reclamado sobre el bien objeto de concurrencia” (Hernández Gazzo, 1993, pág. 187).

3.3.6 Ello ya que, para efectos prácticos, en la concurrencia de distintos acreedores, la persona preferida bajo la regla del Artículo 1135° podría ya tener la posesión del bien por lo que el interés protegido en ese caso es que el Derecho le garantice el uso exclusivo de su derecho por encima de otros acreedores, y no necesariamente

¹² **“Artículo 1135.- Concurrencia de acreedores de un bien inmueble**

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”

la obligación de entrega del bien. Una situación aún más gravosa que sustenta el carácter real de esta disposición sería una en la cual se haya transferido indebidamente la posesión del bien a una persona que no tenía la preferencia, ante lo cual el tercero acreedor que es preferido por la norma debería poder accionar directamente contra el poseedor del bien. Si solo consideráramos el carácter obligacional de esta disposición, podríamos caer en el absurdo que dicho acreedor deba exigir la entrega de la posesión del bien al propietario original, pero que ya no tiene control sobre el mismo.

- 3.3.7 Lo anterior es relevante pues en este caso, la entrega del bien ya se había efectuado en favor del Señor Fiestas; sin embargo, según lo anterior, sería todavía aplicable el Artículo 1135° pues, como señala Pasco:

“La conclusión es que el artículo 1135 no solo produce efectos obligaciones, limitando su relevancia al momento previo a la entrega del bien, sino que asume un rol fundamental luego de producida tal entrega, a efectos de solucionar el conflicto entre los adquirentes que concurren sobre el mismo bien” (Pasco Arauco, 2016, pág. 110).

- 3.3.8 Así, en caso el Señor Javiel considerase que se ha entregado la posesión del inmueble a quien no correspondía, entonces él podría valerse de las reglas del artículo 1135° para ejercer su preferencia sobre la titularidad del bien y la posesión del mismo.

- 3.3.9 Finalmente, como apunte complementario a esta situación de concurrencia de acreedores, conviene precisar que la Compraventa Original y la Compraventa Demandada fueron celebradas bajo Códigos Civiles diferentes (la primera bajo el Código Civil de 1936, y la segunda bajo el de 1984). Sin perjuicio de ello, la concurrencia como tal recién ocurre con la celebración de la Compraventa Demandada, por lo que es en dicho momento donde ocurre el supuesto de hecho de la norma, siendo así aplicable la Disposición Transitoria prevista en el Artículo 2121° del Código Civil que señala *“A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.”*

- 3.4 ¿Es aplicable el Artículo 2014° del Código Civil referido al principio de buena fe registral?**

- 3.4.1 Como se ha descrito en los hechos del presente caso, el Señor Javiel pretendió defender su derecho de propiedad frente al Señor Fiestas en virtud de lo dispuesto en el Artículo 2014° del Código Civil, alegando que él era un “tercero registral”. Este planteamiento incurre en distintos errores conceptuales que esclarecemos a continuación.
- 3.4.2 En primer lugar, el Artículo 2014° consagra lo que se conoce como el principio de fe pública registral, el cual, en palabras de Gonzáles Barrón, prevé la siguiente regla:
- “(…) el art. 2014 CC, que contiene el principio de fe pública registral, protege a los terceros de buena fe que adquieren bajo la confianza del registro, aun cuando el título del transmitente sea declarado nulo” (Gonzales Barrón, 2016, pág. 41).*
- 3.4.3 La consecuencia de la regla anterior entonces será que *“el verdadero dueño del bien, que no tiene derecho inscrito, queda privado de su titularidad en beneficio de otra persona (llamado “tercero registral”) que adquirió de buena fe de quien aparecía en el registro como titular del bien y con capacidad para transferirlo, a pesar que este último no ostenta dicho derecho” (Avendaño Valdez, 2012, pág. 190).*
- 3.4.4 Así, bajo esta disposición, para que el tercero quede protegido, se deben cumplir cuatro requisitos: (i) que tenga buena fe; (ii) que su adquisición sea a título oneroso; (iii) que inscriba su derecho; y, (iv) que se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante por “causas que no consten en los registros públicos” **(Avendaño Arana, 2011, pág. 87).**
- 3.4.5 Llevando a lo anterior al caso que nos compete, consideramos que la Compraventa Demandada no cabe en el supuesto de hecho previsto en esta norma, específicamente por no cumplir con el requisito (iv) antes descrito. Específicamente, la Compraventa Demandada, es decir, el acto el cual está siendo objeto de disputa judicial, no corresponde al título de adquisición del otorgante (el Señor Vilchez). En otras palabras, si el Señor Javiel quisiese amparar su derecho de propiedad bajo el Artículo 2014°, el acto que debería estar siendo cuestionado como “nulo” debería ser el contrato en virtud del cual el Señor Vilchez adquirió la propiedad originalmente y ello en ningún momento ha sido

materia de discusión. Por el contrario, nos encontramos ante el cuestionamiento del propio acto en virtud del cual el Señor Javiel adquirió la propiedad.

3.4.6 Siguiendo lo anterior, consideramos que la protección del Señor Javiel (de corresponder) como tercero registral debió invocarse al amparo del Artículo 2022° del Código Civil, el cual recoge el principio de oponibilidad registral. Dicho principio tiene su típica aplicación en casos de doble venta (como este) donde hay una conexión entre dos relaciones jurídicas que se unen en torno a un mismo bien que es vendido dos veces. Así, dicho principio puede definirse como aquel por el que lo no inscrito no puede oponerse, afectar o perjudicar al tercero que inscribió su derecho.

3.4.7 En este caso, a diferencia de la buena fe pública registral, nos encontramos ante un supuesto de transferencias en paralelo¹³. Al respecto, Gómez Matos es muy claro con la distinción de los supuestos de hecho de cada principio (buena fe registral y oponibilidad):

“La fe pública registral (art. 2014) es un principio de diverso signo en el que puede graficarse una primera relación jurídica determinante entre un vendedor y un comprador, que se inscribe en el Registro pero que por hipótesis es nula, y una segunda relación en la que el antiguo comprador se convierte en vendedor del mismo bien a un tercero. Esta segunda venta también se inscribe, no constando en el registro la causa de la inexactitud de la primera relación jurídica. Aquí la conexión es lineal, en el sentido de que se aprecian dos líneas sucesivas, digamos en vertical, una después de la otra y no en contraposición trasversal como en el caso de la inoponibilidad” (Gómez Matos, 2012, pág. 292).

3.4.8 En atención a lo anterior, compartimos la posición de Gonzales Barrón en el sentido que las normas de los Artículo 1135° y 2022° del Código Civil son complementarias pues comparten el mismo supuesto de hecho (**Gonzales Barrón, 2016, pág. 92**), por lo que un caso de esta naturaleza debería ser resuelto aplicando el Artículo 2022°, interpretándolo de forma sistemática con el 1135°. Ello en razón de que este último artículo engloba una variedad de supuestos que

¹³ Ello presupone que la existencia de dos titulares (B y C) que invocan derechos incompatibles (i.e. propiedad) sobre el mismo bien, al haberlos adquirido de la misma persona (A). Las adquisiciones que se enfrentan (B vs. C) entonces corren en simultaneo, siendo que el artículo 2022° determinará cual de ellas prevalecerá.

exceden al previsto en el primero¹⁴. En nuestro caso, dado que nos encontramos ante la transferencia en propiedad de un inmueble inscrito, cabría aplicar la regla de oponibilidad prevista en el Artículo 2022° siempre que se cumpla con todos los requisitos que este exige.

¹⁴ El artículo 1135° no solo aplica cuando hay oposición de derechos reales, sino cuando existe la obligación de “entregar” un determinado bien inmueble, lo cual podría suponer una permuta, comodato, derecho de uso, etc. En ese sentido, únicamente cuando estamos ante los supuestos de derechos reales sobre inmuebles inscritos es que aplicaríamos el artículo 2022°.

CAPÍTULO IV. OPINIÓN

4.1 Sentencia de Primera Instancia

- 4.1.1 Nos encontramos en desacuerdo con la decisión contenida en la Sentencia de Primera Instancia (la cual declarara fundada la nulidad de la Compraventa Demandada) toda vez que, como se ha desarrollado anteriormente, el contrato de compraventa de bien ajeno es válido bajo la normativa civil aplicable.
- 4.1.2 En específico, reiteramos el error en que incurre el juzgador al determinar que la doble venta “*constituye una situación anormal que transgrede el orden público, por cuanto altera la convivencia social de los hombres al generar un conflicto por el dominio de un bien (mueble o inmueble)*”. Ello en tanto la Compraventa Demandada (como contrato de bien ajeno) en ningún momento podría afectar el patrimonio del verdadero propietario en tanto es inoponible frente a este; y, por tanto, no se estaría contraviniendo una norma de orden público (derecho de propiedad) como se sostiene en la Sentencia de Primera Instancia.
- 4.1.3 Sobre el punto anterior, es importante tener en cuenta también la existencia de las normas registrales previstas en el Código Civil sobre concurrencia de acreedores lo cual hace evidente que el legislador se ha querido regular expresamente tales situaciones, las cuales *per se* no serán nulas. Al respecto, en la Casación 3951-2014-Arequipa se explica claramente:

“Si bien es verdad, la sola obligación de enajenar hace propietario del bien (artículo 949 del Código Civil), no es menos verdad que el legislador se ha puesto en el caso que existan concurrencia de acreedores (art. 1135 de CC) o que existan derechos reales en conflicto (art. 2022 del CC), lo que supone que un bien pueda ser transferido más de una vez. Esa anomalía en las transferencias, sin duda genera una situación irregular, pero por sí misma no ocasiona la nulidad del segundo negocio jurídico, como parece suponer la sentencia de primera instancia y confirma la recurrida, pues debe examinarse si existió o no buena fe en la transferencia, más aún si el acto jurídico se encuentra registrado. 4. En esa perspectiva, cuando se analiza si existe objeto jurídicamente imposible, lo que hay que verificar es si la prestación (esto es, el comportamiento exigido) es posible efectuarla en el contexto general del ordenamiento jurídico, teniendo en cuenta también las normas de concurrencia de acreedores o registrales que aquí

se han reseñado. Lo mismo puede decirse en torno a la nulidad por infracción a las normas de orden público” (Muro Rojo & Torres Carrasco, 2021) (énfasis agregado).

- 4.1.4 Sin perjuicio de esta opinión, reconocemos que los juzgadores no podrían haberse pronunciado acerca de la inoponibilidad de la Compraventa Demandada frente al Demandante en la medida que el petitorio presentado por este únicamente se refería a la declaratoria de nulidad del acto. Es decir, haberse pronunciado sobre la inoponibilidad del contrato hubiese supuesto resolver sobre una cuestión distinta a lo pedido (*extra petita*).
- 4.1.5 Asimismo, nos encontramos en desacuerdo con la determinación del juez de la existencia de lucro cesante y daño moral. En específico, y en la línea de lo antes explicado, no existe una conducta antijurídica pues, en ningún caso, la sola compraventa de bien ajeno implica la transferencia de la propiedad del verdadero titular (el Demandante). Así, no se cumple con uno de los cuatro presupuestos de la responsabilidad civil.
- 4.1.6 Como corolario de lo anterior, siendo que la Compraventa Demandada debió ser calificada como un contrato válido, el juez no debió resolver la cancelación de la inscripción registral de dicho acto.

4.2 Sentencia de Segunda Instancia

- 4.2.1 La Segunda Instancia Judicial dictaminó que es condición esencial de validez para celebrar un acto traslativo que el vendedor tenga la calidad de propietario por lo que se confirmó la Sentencia de Primera Instancia en el extremo que la Compraventa Demandada es nula. Nos encontramos en desacuerdo con dicha posición en razón de que una compraventa de bien ajeno, como se ha explicado en el Capítulo III anterior, es un acto jurídico válido.
- 4.2.2 Respecto a los efectos traslativos de la Compraventa Demandada, debemos recordar una compraventa de bien ajeno tiene una regulación distinta a la de una compraventa¹⁵ sobre los efectos que produce. En ese sentido, conforme el Artículo 1539° del Código Civil, bajo una compraventa de bien ajeno, la obligación de transferir la propiedad no podría ocurrir hasta que el transferente

¹⁵ Conforme el Artículo 1529° del Código Civil, “*por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.*”

adquiera la propiedad del bien. Específicamente, en el caso de materia inmobiliaria (como el presente caso), Escobar indica que *“el contrato de compraventa cobrará eficacia traslativa cuando el vendedor, por cualquier medio, logre adquirir el bien”* (Escobar Rozas, 1994, pág. 112). Por tanto, no cabe que la Sentencia de Segunda Instancia evalúe la validez la Compraventa Demandada respecto a sus efectos traslativos pues es evidente que dicho acto no los tiene por sí solos, lo cual, sin embargo, no importa su invalidez.

4.2.3 Por otro lado, la sentencia se pronuncia sobre la calidad de tercero registral del Señor Javiel al amparo del Artículo 2014° del Código Civil. En este aspecto, sí compartimos la posición dada por el juzgador pues efectivamente el Señor Javiel no podría ser considerado un tercero registral toda vez que el acto que está siendo cuestionado no corresponde al título de adquisición del otorgante (el Señor Vilchez); en otras palabras, los hechos del caso no se enmarcan en el supuesto previsto en el mencionado artículo del Código Civil.

4.2.4 En cualquier caso, recordemos que el Artículo 2014° del Código Civil exige la buena fe del tercero registral, cuyo contenido es desarrollado por la Casación 860-2012-LIMA:

“(…) la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. (...) implica una conducta correcta, leal, honesta que, de acuerdo con el artículo 2014 del CC, se mantiene (presume) mientras que no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material extra registral (...)” (Tantaleán Odar, 2014) (énfasis agregado).

4.2.5 En esa línea, conforme los hechos probados del caso, el Señor Javiel conocía de la inexactitud del registro pues sabía que el predio se encontraba en posesión de un tercero (según fue declarado en el Convenio Demandados) por lo que no podría alegar buena fe para ampararse en la citada disposición.

4.3 Casación

4.3.1 La Casación analiza dos extremos; por un lado, la aplicación indebida los incisos 4, 5 y 7 del Artículo 219° del Código Civil y, por otro, la inaplicación de los Artículos 2013°, 2014° y 2022° del Código Civil.

- 4.3.2 Así, bajo un razonamiento bastante discreto, la Casación determina que, según fue demandado por el Señor Javiel, el Artículo 2014° del Código Civil resulta aplicable por lo que este debe ser considerado como tercero registral y su derecho de propiedad, basado en el contrato de la Compraventa Demandada, debe ser protegido.
- 4.3.3 Nos encontramos en completo desacuerdo con la decisión contenida en la Casación toda vez que, como señalamos para el caso de la Sentencia de Segunda Instancia, no consideramos que nos encontremos en el supuesto de hecho previsto en el Artículo 2014°. Y, en el supuesto negado que sí nos encontráramos en él, como también hemos expuesto previamente, no se cumple con uno de los requisitos de la norma para proteger al tercero registral, esto es, la buena fe. Todo ello, no fue tomado en cuenta por la Corte Suprema durante su análisis.
- 4.3.4 En ese sentido, y sobre la base de la fundamentación expuesta en el Capítulo III del presente informe, creemos que la Corte Suprema debió dictaminar en la Casación que la Compraventa Demandada es un contrato válido (uno de compraventa de bien ajeno) por lo que no adolece de ninguno de los vicios de nulidad alegados inicialmente por el Demandante.
- 4.3.5 Finalmente, cabe mencionar que el voto discordante de la Casación coincide con nuestra interpretación del Artículo 2014° del Código Civil. Asimismo, en este voto se analiza la inaplicación del Artículo 2022° (lo cual fue invocado por el Señor Javiel pero que la propia Casación no analizó) el cual recoge el principio de inoponibilidad. En opinión de estos magistrados, el juicio de oponibilidad supone estar ante dos títulos válidos, uno inscrito y otro no inscrito pues afirmar lo contrario, implicaría afirmar que un determinado acto jurídico puede tener un vicio de nulidad, pero el solo hecho de su inscripción registral daría lugar a su desaparición. Es decir, se da a entender que la Compraventa Demandada efectivamente tendría un vicio de nulidad por cual no podría protegerse bajo esta norma. Al respecto, nos encontramos en desacuerdo pues la Compraventa Demandada sí es contrato válido que no tiene vicios de voluntad; en ese sentido, ante la concurrencia de acreedores, sí cabría utilizar la disposición del Artículo 2022° (e interpretarla sistemáticamente con el Artículo 1135°) para verificar qué acreedor debe ser preferido según los presupuestos requeridos por cada norma.

CONCLUSIONES

Los contratos de compraventa de bien ajeno constituyen un supuesto de doble venta y son contratos válidos bajo las disposiciones del Código Civil (art. 1539° y siguientes). En ese sentido, dichos contratos en sí mismos no incurren en supuestos de nulidad por su sola celebración (sin perjuicio de que puedan existir otro tipo de vicios como en la manifestación de voluntad de los contratos).

Sin perjuicio de lo anterior, es cierto que el contrato de compraventa de bien ajeno sí supone la inoponibilidad del mismo frente al verdadero titular de la propiedad toda vez que, al momento de contratar, existe falta de legitimidad por parte del transferente. Es decir, si bien el contrato podrá surtir efectos entre las partes contratantes, es inidóneo para generar efectos frente a un tercero (como es el propietario original).

Ante la situación anterior, cuando el propietario real requiera proteger su derecho (como el caso del Señor Fiestas), si bien podría este optar por solicitar la inoponibilidad del contrato cuestionado (a fin de que no surta efectos respecto de él), será más eficaz entablar una acción real declarativa de propiedad para zanjar la discusión sobre la titularidad real de la propiedad en cuestión. De esta forma, en caso existiera más de un contrato de compraventa sobre el mismo bien, dicha acción ya habría determinado la titularidad definitiva por lo que no sería necesario acudir nuevamente a una declaración como esta.

Finalmente, ante supuestos de doble venta como el analizado en el presente caso, resulta de aplicación también las disposiciones previstas en los Artículo 1135° y 2022° del Código Civil referidos a la concurrencia de acreedores y oponibilidad registral, respectivamente. Y, en ese sentido, ante una disputa respecto a la transferencia de un bien ajeno, la labor del juzgador se debería centrar en determinar si se han cumplido los requisitos exigidos para la preferencia registral.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (2010). *Derecho civil* (Vol. I). Madrid: Edisofer S.L.
- Avendaño Arana, F. (2011). La fe pública registral. *THEMIS Revista de Derecho*, 85-97.
Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9059>
- Avendaño Valdez, J. &. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *Ius Et Veritas*(45), 188-201. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
- Bianca, C. M. (2007). *Derecho Civil III el Contrato*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Castillo Freyre, M. (1990). *Los contratos sobre bienes ajenos*. Lima: CONCYTEC.
- Castillo Freyre, M. (2017). *Derecho de las obligaciones*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Compagnucci de Caso, R. H. (2007). *Contrato de Compraventa*. Buenos Aires: Editorial Hammurabi.
- Coviello, N. (1949). *Doctrina general del Derecho Civil*. México: UTEHA.
- Escobar Rozas, F. (1994). Reflexiones en torno a la llamada venta de bien ajeno. *THEMIS Revista De Derecho*, 29, 147-164.
doi:<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11468>
- Espinoza Espinoza, J. (2010). *Acto jurídico negocial : análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial* (2nd ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Esquivel Oviedo, J. C. (2014). *La nulidad del acto jurídico en la jurisprudencia*. Lima: Editorial El Búho.
- Fernández Cruz, G. (1987). La buena fe en la concurrencia de acreedores sobre bienes inmuebles. *Ius Et Veritas*, 159-226.
- Gómez Matos, M. (2012). Doble Venta, Inoponibilidad, Buena Fe y Fe Pública Registral. A propósito de la Casación N° 204-2010-Huaura. *Diálogo con la Jurisprudencia*(166), 289-294.
- Gonzales Barrón, G. (2016). *Los principios registrales en el conflicto judicial*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Gonzales Barrón, G. (2 de Agosto de 2017). Venta de bien social por parte de un solo cónyuge. *La Ley*. Lima, Lima, Lima. Obtenido de <https://laley.pe/2017/08/02/venta-de-bien-social-por-parte-de-un-solo-conyuge/>
- Gonzales Barrón, G. (2018). *El principio de fe pública registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- González Barrón, G. (2013). *Tratado de los Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.
- Hernández Gazzo, J. L. (1993). Reflexiones para una propuesta en materia de concurrencia de acreedores. *Ius Et Veritas*, 185-193.
- León Barandiarán, J. (1980). *Curso elemental de derecho civil peruano*. Lima: Gráfica Morsom.
- Lohmann Luca de Tena, J. G. (1986). *El negocio jurídico*. Lima: Librería Studium.
- Mazeaud, H. L. (1965). *Lecciones de Derecho Civil* (Vol. I). Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Morales Hervias, R. (2010). *Las Patologías y los Remedios para los Contratos*. Lima: Pontificie Univerisdad Católica del Perú.
- Morales Hervias, R. (2011). *Patologías y remedios del contrato*. Lima: Juristas Editores.
- Mosqueira Medina, E. (1987). La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano. *THEMIS Revista De Derecho*, 8, 74-81. doi:<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10696>
- Muro Rojo, M., & Torres Carrasco, M. (2021). *Código civil comentado: comentan más de 200 especialistas en las diversas materias de derecho civil* (5th ed., Vol. VIII). Lima: Gaceta Jurídica.
- Pasco Arauco, A. (2016). ¿Es posible invocar la norma de concurrencia de acreedores para solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? La Corte Suprema se equivoca. *Advocatus*(33), 93-115.
- Pasco Arauco, A. (2020). *Fe Pública Registral. Análisis Doctrinario y Jurisprudencial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Pasquau Liaño, M. (1997). *Nulidad y anulabilidad del contrato*. Madrid: Civitas.

- Rubio Correa, M. (2001). *Para leer el Código Civil III. Título Preliminar* (1st ed.). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Rubio Correa, M. (2002). *El Sistema Jurídico (introducción al derecho)*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificie Universdiad Católica del Perú.
- Rubio Correa, M. (2003). *Nulidad y anulabilidad: la invalidez del acto jurídico*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificie Universdiad Católica del Perú.
- Soria Aguilar, A. F. (18 de Febrero de 2003). El Acto Jurídico celebrado por Representante sin facultades o excediéndolas no es nulo ni anulable. *Diálogo con la Jurisprudencia*, págs. 57-65.
- Stolfi, G. (1959). *Teoría del Negocio Jurídico*. Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Taboada Córdova, L. (2013). *Nulidad del acto jurídico*. Lima: Editora Jurídica Grijley.
- Tantaleán Odar, R. M. (2014). *Nulidad del Acto Jurídico. Problemas Casatorios*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Torres Vásquez, A. (2008). *Acto jurídico* (3rd ed.). Lima: IDEMSA.
- Vidal Ramirez, J. (2011). *El Acto Jurídico* (8th ed.). Lima: Gaceta Jurídica.