

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
ESCUELA DE POSGRADO
DOCTOR LUIS CLAUDIO CERVANTES LIÑAN



Tesis:

**LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO EN LA RESCISIÓN DEL
CONTRATO DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN LA
COMUNIDAD CAMPESINA DE CERRO DE PASCO**

Presentada por:

LUIS CARLOS SIMEÓN HURTADO

Para optar el Grado Académico de Maestro en:

DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

ASESOR DE TESIS: DR. LUIS ALFREDO CUBA OVALLE

Lima – Perú

2017

DEDICATORIA

**Dedicado con mucho cariño y amor a
Victoria y Teófilo mis adorados padres;
a Adriana, Stephanie y Maryorith las
razones de mi vida, y a Alicia por su
inmenso apoyo y amor.**

AGRADECIMIENTO

**Agradezco a Dios, sobre todas las cosas por haber
hecho posible y realidad uno de mis caros
anhelos, así, como a mis maestros y amigos por
su aliento inquebrantable. Gracias.**

Índice

DEDICATORIA	Error! Bookmark not defined.
AGRADECIMIENTO	Error! Bookmark not defined.
RESUMEN	6
ABSTRACT	7
INTRODUCCIÓN	8

CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.	Marco Histórico.....	10
1.2.	Marco Teórico	11
1.2.1.	Acto Jurídico.....	11
1.2.2.	Nulidad del Acto Jurídico	19
1.2.3.	Contrato.....	26
1.2.4.	La Rescisión del Contrato	27
1.2.5.	Anulabilidad y Rescisión.....	31
1.2.6.	Derechos Reales	33
1.2.7.	Derecho de propiedad.....	35
1.3.	Marco Legal	36
1.3.1.	Constitución Política del Perú	36
1.3.2.	Código Civil	37
1.3.3.	Ley N ^a 27157: Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.	41
1.3.4.	Decreto Legislativo 803: Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal	43
1.4.	Investigaciones	50
1.5.	Marco Conceptual.....	54

CAPITULO II:
EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planteamiento del Problema.....	58
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática	58
2.1.2	Antecedentes de la Investigación	60
2.1.3	Definición del Problema	62
2.1.3.1	Problema General	62
2.1.3.2	Problemas Secundarios	62
2.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación	63
2.2.1	Finalidad.....	63
2.2.2	Objetivo General y Específicos.....	63
2.2.2.1	Objetivo General	63
2.2.2.2	Objetivos Específicos	64
2.2.3	Delimitación de la Investigación	65
2.2.4	Justificación e Importancia	65
2.3	Hipótesis y Variables	66
2.3.1	Supuestos Teóricos	66
2.3.2	Hipótesis General y Específicas	69
2.3.2.1	Hipótesis General	69
2.3.2.2	Hipótesis Específicas	69
2.3.3	Variables e Indicadores	70
2.3.3.1	Identificación de las Variables	70
2.3.3.2	Definición Operacional de las Variables	71

CAPITULO III:
MÉTODO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra	72
3.2	Método y Diseño de la Investigación	73
3.2.1	Método de Investigación.....	73
3.2.2	Diseño de Investigación	73
3.3	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	74
3.3.1	Técnicas de Recolección de Datos	74
3.3.2	Instrumentos	75
3.4	Procesamiento de Datos	75
3.5	Prueba de la Hipótesis	75

CAPITULO IV:
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de los Resultados.....	76
4.2	Contrastación de Hipótesis	88
4.3	Discusión de los Resultados	96

CAPITULO V:
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones.....	108
5.2	Recomendaciones.....	109
BIBLIOGRAFÍA.....		111
Matriz de consistencia.....		117

RESUMEN

La investigación titulada **LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO EN LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CERRO DE PASCO**, tiene como objetivo Determinar la influencia de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco. Se utilizó para alcanzar dicho objetivo el tipo de investigación explicativo nivel aplicado y diseño experimental *expost facto*, asimismo La población objeto de estudio estuvo constituida por 180 abogados del departamento de Pasco conocedores del tema de la transacción de tierras de las comunidades campesinas, el tamaño de la muestra fue de 130 personas. En cuanto al instrumento de recolección de datos tenemos al cuestionario que constó de 11 ítems de tipo cerrado, instrumentos utilizados para la medición de variables los mismos que fueron validados por doctores expertos en derecho, para ello realizaron la evaluación dos doctores en Derecho Civil. La prueba estadística fue Chi cuadrado y el margen de error utilizado fue 0.05. La conclusión a la que arribo la tesis fue que las causales y características de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de cerro de Pasco.

Palabras Claves: Nulidad, acto jurídico, compra venta, rescisión, comunidad campesina.

ABSTRACT

The investigation titled THE NULLITY OF THE LEGAL ACT IN THE TERMINATION OF THE CONTRACT OF PURCHASE AND SALE OF REAL ESTATE IN THE COMMUNITY CAMPESINA DE CERRO DE

PASCO aims to determine the influence of the nullity of the legal act influencing the rescission of the contract for the purchase and sale of real estate in the Peasant Community of Cerro de Pasco. The type of explanatory research, applied level and experimental design, was used to achieve this objective. The population under study was composed of 180 attorneys from the department of Pasco who were familiar with the issue of the land transaction of the peasant communities, the size of the sample was 130 people. As for the data collection instrument, we have the questionnaire that consisted of 11 items of closed type, instruments used for the measurement of variables, which were validated by legal experts, for which the evaluation was carried out by two doctors in Civil Law. The statistical test was Chi square and the margin of error used was 0.05. The conclusion reached by the thesis was that the causes and characteristics of the nullity of the legal act positively influence the rescission of the contract for the sale of real estate in the Peasant Community of Cerro de Pasco.

Keywords: Nullity, legal act, purchase sale, rescission, peasant community

INTRODUCCIÓN

En la doctrina encontramos diferentes clasificaciones, así se habla de nulidades trascendentes e intrascendentes, nulidades expresas o implícitas, nulidades saneables o insaneables, nulidades absolutas o relativas; nulidad y anulabilidad, substanciales y accesorias, entre otros. En nuestra legislación se regula como nulidad absoluta o relativa; o lo que es lo mismo nulidad insubsanable y nulidad subsanable.

Sin embargo, en la doctrina partimos de lo que se entiende por ineficacia, así se habla de tres grados de ineficacia: Ineficacia Máxima o Inexistencia; en segundo grado, la nulidad absoluta y el tercer grado con mayores posibilidades de producir efectos jurídicos, la nulidad relativa. La inexistencia implica que un acto procesal carece de requisitos esenciales, para que tenga vida, la regla aplicable es que el acto inexistente no puede ser convalidado, ni necesita ser invalidado. En la nulidad Absoluta el acto existe hasta que se declare su invalidez, entonces la nulidad absoluta no puede ser convalidado, pero necesita ser invalidada. La nulidad relativa implica que el acto se reputa válido, hasta que sea anulado, y todo es nulo, desde el día que se anule, es decir, el acto relativamente nulo admite ser convalidado y puede ser convalidado.

La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez de Oficio, y la relativa requiere petición de parte. Tanto el acto Nulo, como el anulable requieren declaración judicial y mientras tanto producen efectos, admitiendo el acto anulable la convalidación en ciertos casos, ya que hay vicios que no son tan graves, por lo que pueden ser subsanados e incluso convalidados, así nuestro Código Procesal Civil regula las Nulidades Absolutas o insubsanables y las subsanables o relativas.

En este contexto la presente investigación la hemos desarrollado en cinco capítulos:

En el primer capítulo se describen los fundamentos teóricos que constan del marco histórico, legal, teórico y conceptual.

En el segundo capítulo se esboza el problema de investigación, La descripción de la realidad problemática, con definición del problema, objetivos e hipótesis; en el tercer capítulo se contempló el tipo, nivel, método, diseño y las técnicas utilizadas en la investigación.

En el cuarto capítulo ofrecemos la presentación, análisis e interpretación de los resultados, y quinto capítulo se aprecia las conclusiones y recomendaciones, acompañado con su respectiva bibliografía y anexos correspondientes.

Esperando que este trabajo sirva de guía a otros investigadores y profundicen más en el tema, teniendo en cuenta que éste es un significativo aporte.

CAPÍTULO I:

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Marco Histórico

En el derecho romano la nulidad tuvo una gran simplicidad. El acto nulo se consideraba inexistente y no producía efecto alguno¹.

Los romanos no conocieron una acción declarativa de nulidad, efectivamente el acto era inexistente o válido².

Sin embargo, posteriormente sobrevino la nulidad pretoriana con la cual se concedía una reparación tan amplia como la *restitutio in integrum*. Al producirse la disolución de un acto por nulidad pretoriana, se ordenaba la restitución de lo recibido por dicho acto. Por ello se podría afirmar que entre los romanos sí existió, aunque incipientemente, una teoría de la nulidad³.

¹ Palacios Martínez, Eric; (2002) La Nulidad del Negocio Jurídico – Principios generales y su aplicación práctica, Jurista Editores, Lima, p. 97

² Ambrosioni, Carlos E.; (1965) Lecciones De Derecho Romano, Tomo II, Ediciones Librería Jurídica, La Plata – Argentina p. 92

³ Ídem 93

La circunstancia de que se construyera la doctrina de la nulidad en torno a las excepciones y defensas que brindaba el proceso, posibilitó la idea de la confirmación del negocio viciado renunciado primeramente⁴.

De ese modo fluyen en el derecho romano dos formas de anular un acto jurídico: la nulidad civil que operaba de pleno derecho y la nulidad pretoriana que exigía el ejercicio de una acción y que tenía efecto sólo después de la sentencia.

Las categorías de actos nulos y anulables quizás no fueron conocidas por los jurisconsultos romanos, pero sí por los comentaristas posteriores del Corpus Iuris Civiles⁵.

El derecho quirritario el acto existía o no existía; en cambio el derecho honorario admitió la existencia de los actos anulables, eficaces al principio y que podían quedar sin efecto mediante el rechazo de la acción pertinente o la restitución al estado anterior obtenida por la *restitutio in integrum*⁶.

1.2. Marco Teórico

1.2.1. Acto Jurídico

El acto jurídico es el acto humano, lícito, con manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas

Un acto jurídico se encuentra previsto hipotéticamente un supuesto de hecho complejo integrado por un

⁴ Torres Vásquez, Aníbal (2001) Acto Jurídico, 2ª Edición, Idemsa, Lima, p. 684

⁵ Vidal Ramírez, Fernando (1999) El Acto Jurídico, Cuarta Edición, Gaceta Jurídica Editores, Lima, p. 488

⁶ Torres Básquet Aníbal (2001) Acto Jurídico. Lima: Editorial Moreno S.A., segunda edición. p 683

comportamiento humano (acción u omisión), voluntario, lícito, y que el agente haya querido el acto y haya querido sus efectos, a este supuesto la norma le atribuye, mediante un vínculo de deber ser, el efecto consistente en crear una relación jurídica o en regularla, modificarla o extinguirla. La sola voluntariedad del acto no es suficiente, como sucede en los actos meramente lícitos, para que se produzca el efecto jurídico, sino es innecesario que el sujeto haya querido también los efectos del acto. Es decir, debe haber: voluntad y “el querer”⁷.

Torres (2001)⁸ indica que el acto jurídico nulo es aquello que se da por la falta de un elemento sustancial, está destituido de todo efecto jurídico; es inválido e ineficaz desde el inicio, salvo que el ordenamiento jurídico, excepcionalmente, le confiere algunos efectos. Se produce ipso iure, sin necesidad de impugnación previa, para que la nulidad opere como causal de ineficacia no tiene necesidad de ser declarada judicialmente; las partes se pueden comportar como si ese evento nunca hubiese tenido lugar.

Freddy Escobar (2006)⁹ señala que teóricamente el acto jurídico nulo supone lo siguiente:

- La ineficacia total y original del acto o negocio.

⁷ Messineo, Francesco (1979) Derecho Civil Y Comercial, Bs, As., Argentina, EJEa, tomo II, p. 332.

⁸ Ibid. p 691.

⁹ Arata Delgado, Carlos (2006) Reflexiones en torno al contrato de... ¿reporte?... ¿en el Perú?. En: THEMIS-Revista de Derecho 51. p. 223.

- La imposibilidad de que el negocio sea "saneado".
- La naturaleza declarativa de la sentencia (o laudo) que compruebe su existencia.
- La posibilidad de que el juez (o árbitro) la declare de oficio.
- La imprescriptibilidad de la acción para que sea declarada.
- La posibilidad de que terceros con interés puedan accionar para que sea declarada.

Cuadros Villanueva¹⁰ menciona que actos jurídicos nulos son aquellos cuya nulidad se produce por falta de alguno de los requisitos indispensables para la constitución válida del acto o por declaración de la ley. No necesitan necesariamente la declaración judicial de su invalidez.

Vidal Ramírez (1997)¹¹ explica que el acto jurídico nulo tiene por principio el interés público, por lo tanto el acto nulo es el que se ha pretendido celebrar con violación u omisión de un precepto de orden público. Por ello dentro de su ámbito conceptual, se comprende el acto jurídico que se ha celebrado con omisión de sus requisitos de validez.

➤ **Las causales del Acto jurídico nulo**

- a. La Falta de Manifestación de Voluntad: la manifestación de voluntad es un elemento esencial y constitutivo del acto jurídico. Su falta impide la

¹⁰ Cuadros Villanueva (s/n) Teoría General del Acto Jurídico. Pág. 497

¹¹ Vidal Ramírez, F. (1997) El Acto Jurídico y el Negocio Jurídico en Nuestra Codificación Civil, en Normas Legales, Lima, p. 93

formación del acto y lo hace inexorablemente nulo¹²

- b. La incapacidad absoluta: El acto jurídico se estima nulo cuando es celebrado por persona absolutamente incapaz, salvo se trate de incapaces no privados de discernimiento que pueden celebrar contratos relacionados con las necesidades ordinarias de su vida diaria (Art. 1385).

La incapacidad absoluta a que se refiere es la incapacidad de ejercicio, esta causal obliga a recordar las normas del art. 43 que trata de la incapacidad absoluta¹³.

- c. La imposibilidad física o jurídica del objeto o su indeterminabilidad: El acto tiene un objeto físicamente posible, cuando es factible, es jurídicamente posible cuando el objeto está conforme a la norma judicial y es determinable cuando es susceptible de identificación, si el objeto es imposible o ilícito o no puede ser identificado, el acto jurídico será nulo. La imposibilidad física del objeto supone la imposibilidad de la existencia de la relación jurídica; su no factibilidad de realización, como cuando se pretende entablada con una persona ya fallecida.

- d. La ilicitud de la finalidad

¹² Vidal Ramírez Fernando (2007) "El Acto Jurídico"; Gaceta Jurídica S.A.; Editorial el Búho E.I.R.L.; Séptima Edición, Lima – Perú.

¹³ León Barandiarán José León (1997) Tratado de Derecho Civil". Tomo II Acto Jurídico, WG Editor, Lima, p. 45.

- e. La simulación absoluta: Cuando las partes se ponen de acuerdo para manifestar una voluntad, y ésta no es correlativa con su voluntad interna se está hablando entonces de un acto jurídico con simulación absoluta,
- f. La observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad: las formas prescritas de la ley pueden ser solemnes y no solemnes
- g. **La declaración de nulidad por la ley:** Esta causal se trata de una potestad del legislador pero que tiene que ponerla de manifiesto en los textos legales, si la norma ha previsto nulidad a un acto celebrado, se produce la nulidad, por ello debe interpretarse en el sentido de que se trata de una nulidad expresamente prevista por norma legal preexistente al acto jurídico que se celebra, no obstante, estará prohibido y sancionado con nulidad.

El acto jurídico es nulo cuando la ley lo declara como tal, para considerar nulo el acto jurídico se requerirá una declaración legal, la ley en forma directa y expresamente ha de señalar el acto jurídico como nulo, preparándole de valor¹⁴.

- h. La oposición a las normas de orden público: El acto jurídico, cuyo fundamento radica en la autonomía de la voluntad privada, es el instrumento con que cuentan los sujetos de derecho para la regulación, como efectos jurídicos de sus intereses dentro de

¹⁴ Cuadros Villanueva (s/n) Teoría General del Acto Jurídico. Pág. 499

los límites de la ley, el orden público, las buenas costumbres, la seguridad, la libertad, la dignidad humana y la solidaridad social, el acto que es contrario a normas imperativas, al orden público o a las buenas costumbres deviene en nulo, salvo que la ley establezca sanción diversa.

➤ **Características**

El acto jurídico presenta los siguientes caracteres:

- Es un hecho o acto humano;
- Es un acto voluntario;
- Es un acto lícito;

Tiene por fin inmediato producir efectos jurídicos.

El acto jurídico es un hecho humano por oposición a los actos naturales o externos. En la esencia predominante del acto jurídico está la voluntad manifestada, razón por la que un acto realizado sin voluntad (sin discernimiento, o sin intención, o sin libertad) es nulo o si ha sido realizado con voluntad, pero ésta adolece de vicios, el acto es anulable.

La esencia de la manifestación de voluntad está dirigida a la autorregulación de intereses en las relaciones privadas; autorregulación que el individuo no debe limitarse a querer, sino a disponer. O sea, actuar objetivamente. Con el acto el sujeto no viene a declarar que quiere algo, sino que expresa directamente el objeto de su querer, y éste es una regulación vinculante de intereses en las relaciones de otros. Con el activo jurídico no se manifiesta un estado

de ánimo, un modo de ser del querer. Lo que tendría una importancia puramente psicológica, sino que se señala un criterio de conducta, se establece una relación normativa¹⁵.

➤ **Clasificación de los Actos Jurídicos¹⁶**

1. Actos de derecho privado y actos de derecho público. Los actos de derecho público son los Actos Jurídicos administrativos, que provienen de la voluntad de la administración pública como órgano o ente público del Estado. Los Actos Jurídicos de derecho privado se caracterizan porque la manifestación de voluntad proviene de sujetos (uno o más) particulares, privados.
2. Actos Unilaterales, Bilaterales y Multilaterales. En los actos unilaterales basta la declaración de una sola persona. En los bilaterales siempre tiene que haber la declaración de dos personas. En los multilaterales la declaración de voluntad deben ser de varias personas.
3. Actos Recepticios y No Recepticios. Son no recepticios cuando la manifestación de voluntad tiene eficacia sin necesidad de que sea dirigida a alguien. Verbigracia: el testamento. Son actos recepticios aquellos para que produzcan efectos es necesario que la manifestación de voluntad este dirigida a alguien en particular. Verbigracia: la

¹⁵ Torrez Vásquez, Aníbal (1998) Acto Jurídico, Lima, Perú, San Marcos, 1998, p. 49).

¹⁶ Messineo, Francisco (1979) Derecho Civil Y Comercial, Bs, As., Argentina, EJEa. tomo II, p. 332

adopción., el matrimonio, el reconocimiento de hijos.

4. Actos patrimoniales y extrapatrimoniales. Los primeros son aquellos con los que se producen relaciones jurídicas de contenido económico. Los segundos son de índole personal. Verbigracia: el matrimonio, la adopción.
5. Actos típicos y atípicos. Son los que están regulados por la ley y los que no están regulados, respectivamente.
6. Actos inter vivos y actos mortis causa.
7. Actos de eficacia real y de eficacia obligatoria. Los primeros son los constitutivos o traslativos de derechos reales, Verbigracia: constitución de usufructo. Los segundos son las que originan relaciones de crédito. Verbigracia: compraventa.
8. Actos formales y no formales. Para los primeros hay ley que es obligatoria para su formación, y puede ser probatoria (*ad probationem*) y solemne (*ad solemnitatem*).
9. Actos consensuales y reales. Los reales son aquellos que se perfeccionan con la entrega del bien. Verbigracia: constitución de prenda.
10. Actos onerosos y actos gratuitos.
11. Actos de administración y de disposición.
12. Actos constitutivos y actos declarativos.
13. Actos principales y accesorios.

14. Actos puros y modales. Los actos puros son los sólo necesitan los requisitos generales para todo acto, Verbigracia: capacidad, objeto, forma. Los modales son aquellos que además de los requisitos anteriores, están sujetos a condición o cargo.
15. Actos conmutativos y aleatorios. En la primera las prestaciones son equivalentes. En el segundo no.
16. Actos Positivos o Negativos. En el primero la prestación es de dar o hacer, en el segundo es una abstención.
17. Actos de ejecución instantánea, diferida y de tracto sucesivo. En el tracto sucesivo la prestación se desarrolla a través de un periodo más o menos prolongado.

1.2.2. Nulidad del Acto Jurídico

➤ Características de la Nulidad

- a) Nulidad absoluta: La norma bajo análisis remite al artículo 219 del Código Civil 3 (CC), que establece los supuestos o causales de la denominada nulidad absoluta también conocida como nulidad radical o de pleno derecho, lo que constituye una exigencia explícita, referida a que el defecto del acto debe ser estructural e insalvable, esto es, que tal defecto sea gravísimo e insubsanable en la estructura del acto jurídico; tan importante y relevante que resulta imposible su subsanación a pesar de que el sistema en general se esfuerza por conservar la eficacia y validez de los actos jurídicos. Por ello se

dice que las causales de nulidad absoluta del acto jurídico son de orden público.

Betti (2000)¹⁷ señalaba que es nulo el negocio jurídico que, por falta de algún elemento esencial, es inapto para dar vida a aquella nueva situación jurídica que el Derecho apareja al tipo legal respectivo, en conformidad con la función económica y social que le es característica.

De los Mozos (1987)¹⁸ por su parte, considera que se sanciona el acto que es contrario al ordenamiento jurídico, y que las dos categorías que la doctrina en general distingue (actos contrarios a ley y falta de requisitos esenciales del acto o negocio) en esencia se tratan de lo mismo. La nulidad absoluta es una forma de ineficacia que es intrínseca al negocio mismo, impidiendo que éste produzca los efectos que le son propios, sin necesidad de una previa impugnación o declaración judicial; empero, si el negocio nulo llega a producir, por vía excepcional, otros efectos, no serán éstos los propios del negocio, sino efectos secundarios o accesorios o los derivados de la creación de una apariencia jurídica que a veces será necesario destruir por medio de una acción declarativa¹⁹.

b) Nulidad manifiesta: La remisión a la nulidad absoluta, la norma establece como condición que la

¹⁷ Betti, Emilio (2000) Teoría general del negocio jurídico. Editorial Comares, Granada, p. 410

¹⁸ De Los Mozos, José Luis (1987) El acto jurídico. Editorial Montecorvo, Madrid, p. 573.

¹⁹ Ibid. 572.

nulidad sea manifiesta, esto es, que la causal que la produce se evidencie de manera insoslayable, sin necesidad de otra comprobación

La nulidad manifiesta “puede ser aquello ostensible, patente, que se expresa, muestra, expone, evidencia y revela por y en el acto mismo y que, por tanto, no requiere de prueba extrínseca de su demostración”²⁰; es decir, cuando se presenta al descubierto, de manera clara y aparente, por lo que el juez fácilmente se percata de ella²¹.

Lohmann considera que la nulidad es manifiesta en el caso de la falta de formalidades legales por ejemplo, la escritura pública en el caso de donación de inmuebles o el caso de la anticresis sin tal formalidad, en tanto que la nulidad no está de manifiesto y requiere de prueba en las siguientes hipótesis²²:

1. Simulación, pues se presume la autenticidad del acto.
2. Objeto indeterminado pero cuya determinabilidad no consta del acto, pues se supone la determinabilidad del objeto y no que las partes han querido lo impreciso.
3. Objeto cuya imposibilidad física sea relativa o singularmente subjetiva, pero no objetiva y

²⁰ Lohmann Luca De Tena, Juan Guillermo (1992) La nulidad manifiesta. Su declaración judicial de oficio. En: *Ius et Veritas*, N°24, Lima, p. 59.

²¹ Vidal Ramírez, Fernando (1998) *El acto jurídico*. 4ª ed., Lima, Gaceta Jurídica, p. 509

²² Lohmann Luca op. cit p. 60

absoluta, pues se supone la posibilidad del objeto, no que las partes han querido lo imposible.

4. Finalidad ilícita que no conste del propio acto y que requiera ser comprobada, pues se presume la rectitud, así como la licitud, no un propósito del acto que el ordenamiento repudie.

➤ **Causales de la Nulidad del Acto Jurídico²³**

- a. **Falta de manifestación de voluntad del agente:** la doctrina moderna acepta, en forma casi unánime, que los elementos del negocio jurídico, entendidos estos como los componentes que conforman el supuesto de hecho, son la Declaración de Voluntad o conjunto de declaraciones de voluntad y la Causa, entendida esta, según un sector cada vez más amplio, como la finalidad o función objetiva que justifica el reconocimiento de determinado acto de voluntad como negocio jurídico, es decir, como capaz de producir efectos jurídicos.

Los supuestos que encajan dentro de esta primera causal de nulidad son los siguientes:

- b. **Incapacidad Natural:** son todos aquellos supuestos en que por una causa pasajera el sujeto se encuentra privado de discernimiento, de forma tal que la declaración de voluntad que haya podido emitir, aun cuando tenga un contenido declaratorio, no será una

²³ Lizardo Taboada (2014) Comentarios al Código Civil: Causales de nulidad del acto jurídico. PUCP. p. 1-6.

verdadera declaración de voluntad por no existir la voluntad de declarar.

- c. **Error en la Declaración:** el Error en la Declaración llamado también Error Obstativo, es aquel que consiste en un lapsus linguae, esto es, una discrepancia inconsciente entre la voluntad declarada y la voluntad interna del sujeto. En este supuesto, como es obvio, aún cuando hay voluntad de declarar, falta una verdadera voluntad declarada, por cuanto el sujeto por un error ha declarado en forma inconsciente una voluntad distinta a la verdadera, imponiéndose, en puridad de términos, como sanción la nulidad del negocio jurídico.
- d. **Declaración hecha en Broma:** la Declaración hecha en Broma es aquella que el sujeto realiza con fines teatrales, didácticos, jactancia, cortesía o en broma propiamente dicha, y que para algunos autores consiste en un verdadero caso de discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada.
- e. **Violencia:** en los casos de negocio jurídico celebrado con Violencia, falta también una verdadera declaración de voluntad, por cuanto no concurre la voluntad de declarar, al estar ausente igualmente la voluntad del acto externo.

Dentro de esta primera causal de nulidad del negocio jurídico, de acuerdo a la lógica del Código Civil Peruano, debemos incluir los supuestos de Incapacidad Natural como la Declaración Hecha en Broma.

- f. **Incapacidad Absoluta:** Esta causal está referida al supuesto de que el sujeto sea incapaz absoluto. Tratándose obviamente de la Incapacidad de Ejercicio.

Este supuesto de nulidad, dado su simplicidad, no requiere de mayor comentario ni siquiera en lo relacionado con la excepción contemplada en el artículo 1358 del Código Civil. No obstante, lo cual debemos incidir, y esto sí es muy importante, en que se trata de un supuesto de nulidad por ausencia de un Requisito y no de un Elemento del negocio, cual es la capacidad de ejercicio.

- g. **Objeto Física o Jurídicamente Imposible o Indeterminable:** está referida directamente al Objeto del Negocio Jurídico, en forma tal que para poder entender a cabalidad este tercer supuesto de nulidad, deberemos determinar en primer lugar el concepto de Objeto del Negocio Jurídico.

- h. **Fin Ilícito:** en este caso, y al igual que el **Objeto Física o Jurídicamente Imposible o Indeterminable** con la causal anteriormente estudiada, para poder determinar el alcance de esta nueva causal de nulidad, deberemos conocer a ciencia cierta cuál es el concepto de "fin" incorporado en el nuevo Código Civil.

- i. **Simulación Absoluta:** el acto jurídico será nulo cuando adolezca de Simulación Absoluta. Como es sabido, para la casi totalidad de los civilistas la Simulación no consiste sino en un caso de Discrepancia entre la Voluntad Declarada y la Voluntad Interna, realizada de común acuerdo entre las partes contratantes, a

través del acuerdo simulatorio, con el fin de engañar a los terceros. En forma unánime la Doctrina distingue dos clases de simulación: La Simulación Absoluta en que existe un solo negocio jurídico denominado "Simulado", y la Simulación Relativa en que detrás del negocio simulado permanece oculto un verdadero negocio jurídico que se denomina "Disimulado".

- j. **Ausencia de Formalidad prescrita bajo sanción de Nulidad:** está referida al supuesto de que en un Negocio Jurídico Solemne o con Formalidad *Ad Solemnitatem*, no concurra la forma dispuesta por la Ley bajo sanción de nulidad, en cuyo caso el negocio jurídico será nulo por ausencia de uno de sus elementos o componentes.
- k. **Nulidad Expresa:** el acto jurídico será nulo cuando la Ley lo declare nulo. Este inciso hace referencia a los supuestos de Nulidades Textuales o expresas. La Doctrina, según es conocido, distingue dos tipos de nulidad: nulidades expresas y nulidades tácitas o virtuales.
- l. **Nulidad Virtual:** A diferencia de la Causal de Nulidad contemplada en el inciso anterior, la dispuesta en el último inciso del artículo 219 hace referencia directa a los supuestos de las nulidades tácitas o virtuales, explicadas anteriormente, por cuanto se dispone que es nulo el acto jurídico en el caso del artículo V del Título Preliminar, esto es el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

1.2.3. Contrato

El contrato de compraventa es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estado especial.

Elementos del contrato:

1. El vendedor, que es dueño del bien que se trasfiere.
2. El comprador, que es aquel que adquiere dicho bien mediante el pago.
3. El bien objeto de la transferencia.
4. El precio, que es el valor en dinero del bien transferido.

Función Económica y Jurídica:

- La función económica: Es crear el medio de aprobación y disfrute de una riqueza ya creada.
- La función jurídica: es que constituye el medio primordial de adquisición de dominio, impone sus normas a otros contratos que tienen esa finalidad, aunque con modalidades diferentes y sirven de régimen a los contratos de permuta, donación, mutuo, sociedad y renta vitalicia.

Villalba (2012)²⁴ indica que los contratos se dividían en verdaderos y cuasicontratos. Eran verdaderos los que se basaban en consentimiento expreso de las partes y los cuasicontratos los basados en el consentimiento presunto. Cuasicontratos en cambio eran aquellos que se basaban en el consentimiento presunto de las partes.

Para **Bello, (1959)**²⁵ “El contrato se aplica a todo acuerdo de voluntades dirigido a crear obligaciones civilmente exigibles. En Roma estaba siempre protegido por una acción que le atribuía plena eficacia jurídica”.

1.2.4. La Rescisión del Contrato

La rescisión provoca la ineficacia del contrato posteriormente a la celebración del mismo, y a pesar de que el contrato alguna vez fue plenamente valido, puede ser declarado ineficaz por sus efectos perjudiciales para una de las partes o de un tercero.

La rescisión es el acto por el cual, mediante sentencia judicial, se deja sin efecto un contrato válido por causal existente al momento de su celebración. En términos generales es definida como el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones inicuas²⁶.

²⁴ Villalba, J. F. (2012) Derecho Romano. Madrid: Editorial Académica Española.

²⁵ Bello, A. (1959) Derecho Romano. Universidad de Michigan. pp. 379.

²⁶ Franceschetti, Paolo (2006) Il contratto, Edizione Giuridiche Simona, reimpresión, Napoli, p. 410.

Es importante mencionar, que la rescisión o resolución de un contrato no afectaría los derechos adquiridos por terceros que han actuado de buena fe, ya sean éstos a título gratuito u oneroso.

➤ **Causas de rescisión**

Las causas de rescisión se pueden clasificar en:

- Rescisión por lesión. Se deriva de un perjuicio patrimonial para uno de los sujetos del negocio y en particular para una de las partes contratantes.
- Rescisión por fraude. La celebración de un contrato con intención fraudulenta respecto de terceros causa la rescisión del contrato.

➤ **La acción rescisoria**

Existen tres requisitos para que sea posible la acción rescisoria, el efecto propio de la rescisión.

- Que el perjudicado carezca de otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio. Es una acción subsidiaria.
- Que el perjudicado pueda devolver aquello a que estuviera obligado.
- Que las cosas objeto del contrato no se hallen legalmente en poder de terceras personas que hubieren procedido de buena fe, en tal caso la pretensión del lesionado o defraudado se limitará a reclamar la indemnización de perjuicios al causante de la lesión.

1.2.4.1. Rescisión de la compraventa de bien ajeno

El artículo 1370 del Código Civil indica que la rescisión “deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo”. Nótese que, según la ley, la rescisión “ataca” los efectos del contrato, no “condenando” su estructura.

Siguiendo lo dispuesto por el artículo 1372 del mismo código, la rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato. Esto significa que, si no se inicia el proceso judicial respectivo, el contrato rescindible sigue produciendo sus efectos negociables con normalidad. Por tanto, es imposible reconducir la rescisión a la figura de la nulidad, puesto que ésta implica total ausencia de tales efectos.

La figura de la rescisión es un rezago del Derecho Romano que debió haberse asimilado a la teoría de la anulabilidad²⁷. Sin embargo, hay una diferencia importante que se advierte en el último párrafo de este último artículo: es posible pactar contra la regulación que establece el Código Civil con respecto a las consecuencias de la sentencia que declara la rescisión. Esto, qué duda cabe, no es viable en materia de anulabilidad.

²⁷ Forno Flórez Hugo (1987) Resolución por incumplimiento. En: AAVV. Temas de Derecho Contractual. Lima: Cultural Cuzco. p. 77.

Si ambas partes conocen que el bien es ajeno, no hay lugar para la rescisión. Ésta sólo tiene cabida si el comprador desconocía la ajenidad del bien. Una vez que el comprador se percató que el bien no pertenecía al vendedor, puede solicitar la rescisión. Empero, el vendedor tiene un plazo para adquirir el bien y evitar el éxito de la demanda de rescisión: “la citación con la demanda”.

Si la demanda se admite, aún hay tiempo. Pero si el auto admisorio es notificado debidamente, el tiempo terminó. El contrato no dejará de ser rescindible si es que luego de tal notificación el vendedor adquiere la propiedad del bien, materia de la compraventa. Asunto bien diverso será si el vendedor logra convencer al comprador de que se desista de su demanda.

Si el vendedor acredita que el comprador conocía la ajenidad del bien, la demanda también deberá ser declarada infundada, ya que se demostraría que la facultad de solicitar la rescisión no existió en ningún momento²⁸. Si el contrato de compraventa de bien ajeno no es rescindible ¿qué efectos produce entonces? Eso lo veremos en un apartado posterior de este capítulo. Por ahora, ya sabemos qué implica la rescisión del contrato de compraventa de bien ajeno. Muchas veces he podido comprobar, en las aulas universitarias, sobre todo, que se comete el error de asociar la

²⁸ Vásquez Vidal, Jesús (2014) El contrato de compraventa sobre bien ajeno. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. T. 7. Lima: Gaceta Jurídica. pp. 23

rescisión al contrato de compraventa de bien ajeno como si éste fuese rescindible por sí mismo. Craso error. La compraventa de bien ajeno puede o no ser rescindible, dependiendo ello sí el comprador sabía o no de la ajenidad del bien al momento de celebrarse el contrato.

1.2.5. Anulabilidad y Rescisión

De acuerdo con el Derecho civil peruano, las causales de rescisión, al igual que las de nulidad y anulabilidad, existen en el momento mismo en que se celebra el contrato, pero éste no es inválido sino válido, pudiendo la parte perjudicada solicitar que judicialmente se lo declare ineficaz ab initio. Entre anulabilidad y rescisión existen las semejanzas siguientes:

1. Las causales de la anulabilidad y las de la rescisión existen al momento de la celebración del contrato.
2. Tanto el contrato anulable como el rescindible producen todos sus efectos ab initio, pero dejan de producirlos si judicialmente, el primero es declarado nulo y el segundo, rescindido.
3. El ejercicio de la acción para que se declare judicialmente nulo un acto anulable y la acción para que se declare la rescisión de un contrato rescindible, se deja en poder de la persona protegida con las causales de anulabilidad y las de rescisión, con el fin de evitarle un perjuicio.

4. El contrato anulable y el rescindible son ineficaces desde su celebración por efecto de la sentencia que los declare.

Podemos decir que existen semejanzas, entre la anulabilidad y la rescisión existen las diferencias siguientes:

1. Se anula un contrato inválido; se rescinde un contrato válido. El contrato anulable adolece de un defecto existente en el momento mismo de su celebración, defecto que lo invalida. Se rescinde un contrato que existe válidamente, por reunir todos los requisitos de validez y no ser contrario al ordenamiento jurídico.
2. La anulabilidad es una sanción impuesta a un contrato inválido por un defecto en su formación, en cambio, la rescisión es un remedio suministrado a un contrato válidamente celebrado, pero que genera un resultado injusto para una de las partes. La rescisión se limita a ser un remedio in extremis, suministrado para evitarle al protegido un perjuicio resultante del juego normal de la ley, pero que se estima especialmente injusto²⁹.
3. La anulabilidad es una forma de ineficacia estructural, en tanto que la rescisión es una ineficacia funcional del contrato. La anulabilidad y la rescisión son dos categorías de ineficacia del contrato, incompatibles entre sí; lo que es rescindible no es a la vez anulable, ni lo anulable es rescindible.

²⁹ Castro y Bravo, Federico (1991) El negocio jurídico, Editorial Civitas, Madrid, p. 520.

4. La anulabilidad no perjudica los derechos adquiridos (en el tiempo que transcurre entre la celebración del contrato y su declaración judicial de ineficacia) por terceros a título oneroso y de buena fe, en cambio, la rescisión no perjudica los derechos adquiridos por terceros de buena fe, sea la adquisición a título oneroso o gratuito.
5. El contrato anulable se convalida por confirmación, lo que no ocurre con la rescisión por ser el contrato válido.

1.2.6. Derechos Reales

El derecho real es una relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. La figura proviene del Derecho romano *ius in reo* derecho sobre la cosa. Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

Una concepción de la teoría ecléctica de los derechos reales es: "derecho real, es el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos".

El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a

abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real³⁰.

Características de los derechos reales:

- Es un derecho absoluto: es decir no reconoce límites. Hoy día se reconocen más límites a favor de la sociedad
- Es de contenido patrimonial: solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación.
- Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.
- Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros.
- Son erga omnes: se ejerce contra todos.
- Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley.

Borda A. Guillermo (1996)³¹ nos indica que:

- i) *Derecho real* es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa; el típico es la propiedad, que importa un poder de señorío, de goce y de disposición de la cosa; los restantes derechos reales no son, en el fondo, sino desmembramientos de ella.

³⁰ Vásquez Ríos, Alberto (2005) Derechos Reales Lima Ed. San Marcos, Tomo I. p. 85

³¹ Borda A. Guillermo (1996) Manual de Derecho Civil-Parte General. Ed. Abelardo Perrot, Bs. Aires, pp. 359-363.

- ii) *Derecho personal*, en cambio, es la facultad que se tiene de exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación; en otras palabras, es una vinculación jurídica, que une a dos personas en virtud de la cual el deudor debe satisfacer al acreedor la prestación debida.

1.2.7. Derecho de propiedad

Dentro del Derecho Civil Patrimonial, uno de los temas con mayor relevancia jurídica y de interés no sólo económico sino de orden social, es el tema del derecho de propiedad, puesto que se va incrementando el tráfico inmobiliario por la misma sobrepoblación mundial. La humanidad empezó, la actividad económica con la cacería y cultivo de las tierras, iniciándose con la ocupación de todos los bienes, las cosas que los tenía a su alrededor, configurándose así, la posesión y la propiedad, pero como consecuencia inmediata se empezó a generar algunos problemas, como no respetar las propiedades privadas, entonces se acordaron organizarse en sociedad y Estados con la finalidad de preservar su vida, libertades y propiedades, siendo más adelante, la manera cómo nace el Estado mediante un “contrato social”.

Ramírez Cruz Eugenio María (2003)³², La propiedad privada no ha existido siempre, como tampoco lo han sido las clases sociales, el Estado, la división del trabajo, etc. La aparición de la propiedad privada está íntimamente ligada a la de estos fenómenos.

³² Eugenio María Ramírez Cruz (2003) “Tratado de Derechos Reales, Tomo II” Segunda Edición. Editorial Rodhas. Pág. 17.

El derecho también cumple una función social que básicamente es más que una limitación o una carga que se le impone a ésta desde afuera, pues pasa a constituirse en un elemento esencial de lo que le toca al propietario y, en tal sentido, entra a formar parte integrante del derecho de propiedad, conforme al concepto moderno. Hoy día la propiedad es a un tiempo derecho y deber³³, términos económicos, la importancia de la propiedad obedece a que la misma permite internalizar las externalidades que se producen en el uso de los bienes.

1.3. Marco Legal

1.3.1. Constitución Política del Perú

Artículo 70°. El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

³³ Ibídem. Pág. 63

Artículo 72°. La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

1.3.2. Código Civil

Artículo 140°.- El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Agente capaz.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito.
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Artículo 219°.- El acto jurídico es nulo:

1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
2. Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el Artículo 1358°.
3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
4. Cuando su fin sea ilícito.
5. Cuando adolezca de simulación absoluta.
6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
7. Cuando la ley lo declara nulo.

Artículo 220°.- La nulidad a que se refiere el Artículo 219° puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.

Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

No puede subsanarse por la confirmación.

Artículo 221°.- El acto jurídico es anulable:

1. Por incapacidad relativa del agente.
2. Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.
3. Por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de tercero.
4. Cuando la ley lo declara anulable.

Artículo 222°.- El acto jurídico anulable es nulo desde su celebración, por efecto de la sentencia que lo declare.

Esta nulidad se pronunciará a petición de parte y no puede ser alegada por otras personas que aquellas en cuyo beneficio la establece la ley.

Artículo 223°.- En los casos en que intervengan varios agentes y en los que las prestaciones de cada uno de ellos vayan dirigidas a la consecución de un fin común, la nulidad que afecte al vínculo de una sola de las partes no importará la nulidad del acto, salvo que la participación de ella deba considerarse como esencial, de acuerdo con las circunstancias.

Artículo 224°.- La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables.

La nulidad de disposiciones singulares no importa la nulidad del acto cuando éstas sean sustituidas por normas imperativas.

La nulidad de la obligación principal conlleva la de las obligaciones accesorias, pero la nulidad de éstas no origina la de la obligación principal.

Artículo 884°.- Régimen de Propiedades.- Las propiedades incorporables se rigen por su legislación especial. Concordancia. Leg. 882. D. Leg. 1075.

Artículo 912°.- Presunción de propiedad: El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

Artículo 913°.- Presunción de posesión de accesorios: La posesión de un bien hace presumir la posesión de sus accesorios. La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

Artículo 914°.- Presunción de buena fe del poseedor: Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.

Artículo 915°.- Presunción de posesión continua: Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se

presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

Artículo 916°.- Mejoras: Concepto y Clases: Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien.

Artículo 917°.- Derecho del poseedor al valor de las mejoras necesarias y útiles: El poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual.

Artículo 918°.- Derecho de retención del poseedor: En los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención.

Artículo 923°.- Derecho de propiedad: Atribuciones: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Artículo 924°.- Ejercicio abusivo del derecho de propiedad: Aquel que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados.

Artículo 925°.- Restricciones legales de la propiedad: Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

Artículo 1370°.- La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.

Artículo 1371°.- La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.

Artículo 1372°.- La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben rembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe.³⁴

1.3.3. Ley N° 27157: Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Artículo 2°, De las definiciones: Para los efectos de la presente Ley se considera:

³⁴ Artículo modificado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, publicada el 22 de abril de 1993

- a) Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.
- b) Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
- c) Casas en Copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.
- d) Centros y Galerías Comerciales o Campos FERIALES: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.
- e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso comercial.
- f) Unidades de propiedad exclusiva: Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.

Artículo 3o.- De la regularización: Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.

Artículo 4o.- Del Formulario Registral:

- 4.1. Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.
- 4.2. El formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.

Artículo 5o.- De la función notarial:

- 5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.
- 5.2. En casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral.

1.3.4. Decreto Legislativo 803: Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal

La propiedad predial constituye la mayor parte de los activos de los peruanos de menores recursos y, sin embargo, no puede ser utilizada en el mercado legal pues carece de un título debidamente registrado que le confiera valor de intercambio;

Los procedimientos vigentes que debe cumplir esta mayoría de peruanos para titular y registrar sus activos constituyen un régimen discriminatorio que los obliga a perder muchos años en trámites y realizar un cuantioso gasto;

Los títulos otorgados por los procedimientos vigentes han carecido del valor suficiente para movilizar créditos e inversiones en servicios básicos sostenibles;

La mayoría de los peruanos al no contar con un acceso legal efectivo a la propiedad predial recurre al acceso extralegal, como la invasión, atentando contra la seguridad de los pocos que han logrado registrar su propiedad y propiciando la apropiación ilícita de los servicios básicos, sobre todo luz y agua.

El Congreso de la República, mediante Ley N° 26557 ha transferido al Poder Ejecutivo las competencias y procedimientos municipales relacionados con la adjudicación, el saneamiento físico-legal, la titulación y la habilitación urbana, otorgándole la facultad de legislar por un plazo de 120 días el saneamiento físico-legal de asentamientos humanos en terrenos de propiedad fiscal, municipal o privada mediante la reforma de las competencias, de las entidades públicas y de los procedimientos relacionados con la formalización de la propiedad en todas sus etapas, así como la creación de un organismo especializado encargado de diseñar y ejecutar un programa nacional de formalización que incluya el reconocimiento, la adjudicación, el saneamiento físico-legal, la titulación, la habilitación urbana y el registro de la propiedad predial de la población de menores recursos, así como sobre normas relacionadas a impuestos,

contribuciones, aportaciones y demás tributos; el Congreso de la República mediante la Octava Disposición Transitoria y Final de la Ley N° 26553 ha delegado facultades legislativas al Poder Ejecutivo por un plazo de 360 días para llevar a cabo un proceso de modernización integral en la organización de las entidades que lo conforman.

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y, con cargo a dar cuenta al Congreso de la República.

Artículo 1.- Declárase de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado, establecidos por el inciso 16) del Artículo 2 y los Artículos 58 y 70 de la Constitución Política.

Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

COFOPRI constituye un pliego Presupuestal con autonomía técnica, funcional, administrativa, económica y financiera. Sus integrantes son designados mediante Resolución Suprema y reportarán directamente al Presidente de la

República. Será presidida por un Ministro de Estado, que ejercerá la titularidad del pliego presupuestal.

La presente ley crea un nuevo mecanismo institucional que permitirá que la propiedad predial de los sectores informales de menores recursos se pueda convertir en activos líquidos que puedan integrarse al mercado y ser objeto de transacciones, incrementando el valor de las propiedades y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

- a. Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

Para formalizar la propiedad, COFOPRI podrá ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda:

- a.1) Identificará y reconocerá las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la

formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes;

a.2) Ejecutará el Procedimiento de Formalización Integral, que comprende todas las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos, para lo cual ejecutará las siguientes funciones;

a.2.1) Identificar si los terrenos son de propiedad privada o estatal, y en este último caso formalizar los derechos de propiedad del Estado.

a.2.2) Elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales.

a.2.3) Determinar o rectificar áreas, medidas perimétricas y linderos de los terrenos de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con terrenos que son objeto de las acciones de formalización de la propiedad, respetando el derecho de propiedad privada. Los propietarios privados involucrados intervendrán en los procedimientos respectivos. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, la presente disposición no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

a.2.4) Determinar los terrenos que no pueden ser empleados para fines de vivienda por encontrarse dentro de los supuestos previstos en el Artículo 23.

a.3) Ejecutará el Procedimiento de Formalización Individual, que comprende todos los actos necesarios para la

titulación individual de los lotes, para lo cual ejecutará las siguientes funciones:

a.3.1) Adjudicará a título gratuito el derecho de propiedad de lotes ubicados en terrenos del Estado, a favor de sus poseedores o de los solicitantes de lotes en los casos de los programas de adjudicación de lotes de vivienda que desarrolle COFOPRI, conforme a los requisitos establecidos en la Directiva respectiva.

Excepcionalmente, la adjudicación será a título oneroso en los casos que señale la Directiva indicada.

a.3.2) Otorgará Afectaciones en Uso de lotes ubicados en terrenos del Estado, conforme a lo establecido en la Directiva respectiva.

a.3.3) Rectificará los títulos de propiedad individual otorgados por entidades estatales, que presenten errores de cualquier naturaleza.

a.3.4) Promoverá la inscripción de los títulos, contratos y otros documentos de propiedad en el Registro Predial Urbano, ejecutando los traslados de los títulos que se encuentren inscritos en otros registros.

a.3.5) Promoverá la conciliación entre propietarios y poseedores, en especial cuando se trate de terrenos de propiedad privada. El acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución. Los derechos, deberes u obligaciones ciertas, expresas

y exigibles que consten en dicha acta se substancian a través del proceso de ejecución de resoluciones judiciales.

a.3.6) Cuando COFOPRI defina la necesidad de la reubicación, la coordinará con las entidades respectivas, cuando se trate de pobladores que ocupen terrenos que constituyen parte de la proyección de esquemas viales primarios y secundarios, no aptos para fines de vivienda por constituir zonas riesgosas, carentes de las condiciones de higiene y salubridad así como de equipamiento urbano, con valor histórico, reservadas para la defensa nacional y cuando se trate de personas excedentes de asentamientos humanos.

a.4) Convocará a las asambleas para designación de representantes a que se refiere el último párrafo del Artículo 5 de la Ley N° 26878.

a.5) Establecerá sus procedimientos, las características de los títulos y otros instrumentos que otorgue, y sus reglamentos mediante Decreto Supremo, Directivas o Resoluciones de Gerencia General. Sus procedimientos se ejecutarán gratuitamente, con las excepciones que establezca la Gerencia General.

1.4. Investigaciones

Paz Guillén Andrés (2014)³⁵ concluye:

- a) La ineficacia de un acto o negocio jurídico hace referencia a la falta de producción de los efectos queridos por las partes o señalados por ley debido a un defecto en su conformación o por un evento posterior a dicha celebración. Por lo tanto la nulidad es un supuesto de ineficacia estructural o invalidez de los actos o negocios jurídicos consistente en la falta de uno de los elementos, presupuestos o requisitos conformantes del acto o negocio jurídico al momento de su celebración.
- b) Los supuestos de nulidad pueden ser expresos o tácitos. En los primeros la causal está expresamente señalada en la ley; en los segundos, la causal tiene que ser inferida por el juzgador valorando la ilicitud del acto por contravenir al orden público o a las buenas costumbres. De tal modo que la nulidad difiere realmente de la inexistencia de un acto jurídico, no obstante, para nuestra codificación los efectos son los mismos, por lo que se puede decir que la inexistencia de un negocio jurídico ha sido asimilada a la nulidad del mismo.
- c) Coincidiendo con el criterio establecido en la LGS de diferenciar ambas instituciones, sin embargo, se encuentran aún ciertas contradicciones que bien podrían subsanarse con un adecuado tratamiento legal del tema, por lo tanto podría resumirse en lo siguiente:

³⁵ Andrés Gabriel Paz Guillén (2014) La acción de nulidad y la impugnación de los acuerdos societarios, legitimación, procesos y caducidad en la ley general de sociedades. PUCP. Tesis Maestra. pp. 90

1. Deben aclararse los efectos que traen consigo las sentencias que declaran fundadas las acciones de impugnación o nulidad toda vez que es la doctrina la que establece que uno de los posibles efectos sería la declaración de ineficacia del acuerdo. Pensamos que para el caso de la impugnación, el acuerdo podría revocarse o sustituirse y en su caso, subsanarse; dependerá de la naturaleza del acto impugnado; mientras que para la nulidad, la ineficacia del acto se declararía desde el momento de su nacimiento, convirtiéndose en inexistente. En ambos casos se debería cautelar los derechos de los terceros contratantes de buena fe como lo hace la legislación española y no sólo limitarlo a las acciones de impugnación.
 2. Debe asimismo aclararse la posibilidad de la solicitud de suspensión de los acuerdos por parte del demandante de la impugnación, sin que sea necesario el cumplimiento del requisito mínimo de participación en el capital, porque la exigencia de este requisito limitaría la posibilidad del demandante de solicitar una medida cautelar.
- d) El problema radica en que la LGS parece identificar el término "impugnación" (que significa "atacar, combatir"¹⁰ y que puede ocurrir fuera, con y dentro del proceso) con la pretensión de declaración de nulidad relativa (o anulabilidad). En propiedad, la impugnación de un acuerdo societario debería poder plantearse para lograr el efecto de anularlo, distinguiendo la pretensión de nulidad absoluta (con sus causales, plazos de caducidad, requisitos y

legitimación) de la de anulabilidad (o nulidad relativa, con sus propios requisitos, causales, plazos, etc.).

Lucero Armendáriz Diana del Lourdes (2014)³⁶ concluye:

- a) Se concluye que el conocimiento de la historia y del derecho romano en particular es muy importante, porque este es la fuente de todo el ordenamiento jurídico occidental contemporáneo que en la actualidad regula nuestras vidas, esto quiere decir que el derecho romano es fuente de la mayoría de los sistemas de derecho que rigen al mundo occidental y ha influenciado a muchas de las judicaturas de las naciones modernas como la de nuestro país.
- b) En la Antigua Roma se llegó a lograr un gran desarrollo en el ejercicio de su derecho; y uno de sus más grandes logros fue la creación de una teoría de las obligaciones muy completa y casi perfecta. Las convenciones llamadas por ellos contractos sirvieron para arreglar las relaciones comerciales entre las personas, facilitando así el crecimiento económico de Roma, coadyuvando así a su inmensa expansión. Luego las naciones vecinas de Roma aplicaron también este tipo de convenciones en sus relaciones de negocios llegando su influencia hasta nuestros días, donde los legisladores modernos todavía utilizan los mismos conceptos de los romanos usaron, aun después de casi ternita siglos.
- c) Se concluye que el contrato en términos generales comienza al formarse a partir de una oferta y la entrada en vigencia del concurso de voluntades de los contratantes, además existen varias formas de contratos pero el principal de este

³⁶ Lucero Armendáriz Diana del Lourdes (2014) Contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la Legislación Mercantil Ecuatoriana. Universidad Central del Ecuador. Quito. pp. 81.

estudio fue el análisis del contrato consensual, que como su nombre indica es una convención que solo requiere de la voluntad de las partes para que se haga efectivo.

- d) Dentro de los contratos consensuales existe uno en particular que es el que analizamos en la tesis, es contrato denominado de compraventa es uno de los más empleados en los negocios y vida cotidiana de los ciudadanos del mundo contemporáneo, por lo que se concluye que su importancia radica en el empleo abrumador que este tipo de instrumentos tienen en la vida de las empresas y países.
- e) El contrato de compraventa responde a toda una evolución de estudios y análisis que la doctrina jurídica civil ha tenido a lo largo de la historia, llegando en tiempos actuales a estar presente en casi todos los ordenamientos jurídicos del mundo, como todo contrato tiene elementos y características propias que le dan esa esencia de ser un contrato consensual
- f) En muchas partes del mundo los contratos consensuales y principalmente el contrato de compra y venta no llegan a ser cumplidos por las partes contratantes originándose problemas que la doctrina mediante la interposición de normas ha tratado de normas y regular, sin embargo, en los últimos tiempos se avizora un decaimiento en la estructura misma de este contrato por su falta de eficacia y coercitividad a la hora de buscar su cumplimiento efectivo.
- g) Problemas como las quiebras de empresa muchas veces dan como resultado la falta de garantía de los contratos de compraventa, esto origina problemas más fuertes que rayan en la inseguridad jurídica y desconfianza de los ciudadanos par con estos instrumentos jurídicos.

1.5. Marco Conceptual

Arrendamiento: Contrato de alquiler por el que se cede el uso de un bien a una persona para que pueda disponer de ella durante un plazo de tiempo determinado y con el pago periódico de una cantidad de dinero.

Contrato: Acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El contrato crea derechos reales o personales, o bien los transmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos. El contrato no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de derechos no patrimoniales. En los derechos y obligaciones que engendra o transmite el contrato, no solo hay derechos personales, sino también reales.

Contrataciones: Es la acción que deben realizar las Entidades para proveerse de bienes, servicios u obras, asumiendo el pago del precio o de la retribución correspondiente con fondos públicos, y demás obligaciones derivadas de la condición del contratante³⁷.

Delito: Comportamiento que, ya sea por propia voluntad o por imprudencia, resulta contrario a lo establecido por la ley. El delito, por lo tanto, implica una violación de las normas vigentes, lo que hace que merezca un castigo o pena. En el sentido judicial, es posible distinguir entre un delito civil y un delito penal.

³⁷ Carlos Mariano Rivera Rojas (2012) Manual de Contrataciones de Bienes y Servicios – OSCE : Módulo I Primera Edición Abril

Dominio: El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno.³⁸

El Acto Jurídico: es considerado como la manifestación de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos. Para que esta manifestación de la voluntad produzca efectos jurídicos, es preciso que se realice de acuerdo con los requisitos legales previamente establecidos para cada caso.

Hecho Jurídico: Todo suceso o acontecimiento, o conjunto de éstos, que produce efectos jurídicos, los cuales pueden ser de una variedad extraordinaria. EL hecho Jurídico puede ser producido por un acontecimiento de la naturaleza y también por sucesos originados por la intervención humana.

Hecho Jurídico Involuntario o Natural: Cuando su producción, su acaecimiento no depende de la voluntad humana, sino de fuente generatriz extraña. En el caso de los hechos naturales sus efectos deben ser considerados necesariamente para la calificación de tal hecho como jurídico.

Hecho Jurídico Voluntario: Cuando depende su producción de la voluntad humana. A diferencia del hecho jurídico involuntario, el hecho jurídico voluntario puede ser considerado como lícito o ilícito.

Inmuebles por naturaleza: son aquellos que por su naturaleza imposibilitan la translación de un lugar a otro.

³⁸ <http://www.inoponible.cl/2011/08/concepto-de-dominio>.

Inmuebles por destino: son muebles por naturaleza que están considerados como inmuebles a título de accesorios de un inmueble, al cual están unidos. En efecto, conservan su naturaleza mueble; difieren, pues, de los inmuebles, por su naturaleza, en que su inmovilización es meramente jurídica y ficticia, y no material y real.

Inmuebles por el objeto al cual se aplican: se refiere a los derechos reales constituidos sobre inmuebles.

Legislación: Conjunto de las leyes de un Estado y también conjunto de leyes relativo a una materia determinada. Estos conjuntos comprenden no solo las leyes propiamente dichas, sino también las normas consuetudinarias y las normas de carácter ejecutivo ³⁹.

Muebles por su naturaleza: son aquellos cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, se muevan por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior.

Muebles por determinación de la Ley: se consideran muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos y acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles por acción personal.

Muebles por anticipación: son todos aquellos bienes que están destinados a ser separados de un inmueble, que necesariamente habrán de adquirir en el futuro categoría de muebles, aunque en el presente sean inmuebles.

³⁹ Diccionario Enciclopédico (2009) Vox 1. Larousse Editorial S.L.

Propiedad: derecho o facultad de los seres humanos para tomar posesión de una determinada cosa. La propiedad puede abarcar tanto a algo que está enmarcado en los límites de la ley (como una vivienda o un coche) o de un atributo o cualidad individual (como lo puede ser la simpatía, el talento, el respeto, etc.).⁴⁰

Propietario: persona natural o jurídica, o entidad estatal que acredite ser titular de la propiedad de predios con título válido, que se encuentren el ámbito de aplicación de la presente Ley⁴¹.

Rescisión: es la disolución de los contratos bilaterales sinalagmáticos perfectos de carácter oneroso y conmutativo por el no restablecimiento del equilibrio económico en la prestación desproporcionada que goza el beneficiario de la lesión.

Responsabilidad Civil: Es el conjunto de consecuencias de una acción y omisión ilícitas, que derivan una obligación de satisfacer el daño a la pérdida causada.

Valores: principios que nos permiten orientar nuestro comportamiento en función de realizarnos como personas. Son creencias fundamentales que nos ayudan a preferir, apreciar y elegir unas cosas en lugar de otras, o un comportamiento en lugar de otro⁴².

⁴⁰ <http://definicion.de/propiedad/>

⁴¹ LEY N° 29415: Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana.

⁴² <http://elvalordelosvalores.com/definicion-de-los-valores/>

CAPITULO II:

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 Planteamiento del Problema

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Actualmente en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento.

El Otorgamiento de Escritura Pública constituye una formalidad del contrato de compraventa, por tanto, este acto no tendría existencia jurídica sin la existencia previa, en el caso de autos, del contrato de compraventa y siendo petitorio del proceso principal la Nulidad Absoluta de la Escritura Pública de traslación de dominio, del acto jurídico que lo contiene, nulidad y cancelación ante la Oficina Registral y Reivindicación y Entrega Material de parte del

predio, carece de asidero lo alegado por la recurrente en el sentido que se ha demandado la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa y no la nulidad de la minuta que le dio origen

En la adquisición de un inmueble, deben hacerse varias comprobaciones previas y tomar ciertas cautelas para evitar que surjan futuros problemas y asegurarse que el mismo satisfará sus necesidades. El presente artículo permite conocer la información que debemos solicitar tanto referida a los aspectos físicos como jurídicos y según se trate de una parcela o terreno y/o una vivienda nueva y/o una vivienda de segunda mano.

De acuerdo al art. 219 inciso 4 del nuestro Código Civil, es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito. Es decir, si la celebración de un contrato tiene fines o motivos ilícitos, entonces, el acto jurídico o negocio jurídico será nulo por la ausencia de un elemento estructural en su formación.

El Registro de la Propiedad Inmueble debe brindar seguridad jurídica, a través de la publicidad sobre los actos que se inscriben, a fin de conocer de manera exacta y con certeza quién es el vendedor, si la propiedad tiene cargas o gravámenes, si la persona que figura en el registro tiene las facultades necesarias para venderlo, todo con el propósito de garantizar que la adquisición del bien sea válida.

2.1.2 Antecedentes de la Investigación

La rescisión, a la que llaman también distracto, mutuo disenso, contrario consenso (*contrarius consensus o contrarius dissensus*), es el acuerdo por el que los contratantes extinguen un contrato⁴³ con efectos retroactivos o irretroactivos, pero sin que la retroactividad afecte derechos adquiridos por terceros en el ínterin, como consecuencia del contrato originario; otros admiten la rescisión unilateral, por ejemplo, el contrato de trabajo que puede ser rescindido por voluntad unilateral del trabajador o del patrón. Otro sector de la doctrina considera que lo que se rescinde son ciertos actos anulables⁴⁴. También hay quienes sostienen que la resolución es el género y la rescisión la especie⁴⁴.

La resolución, al igual que la nulidad y anulabilidad, extingue el contrato. Pero la nulidad y anulabilidad son modos de ineficacia originaria, estructural, depende de la invalidez del contrato, mientras que la resolución es una ineficacia subsiguiente, funcional, proviene de un hecho posterior a la celebración del contrato, o sea una vez celebrado el contrato produce todos sus efectos, pero si durante el desarrollo de su ejecución aparece una causal de resolución, el contrato válido se disuelve.

Se anula un contrato inválido; se resuelve un contrato válido. El contrato una vez celebrado válidamente produce sus efectos normales, pero con la especial característica de que las consecuencias, las relaciones jurídicas, no tienen un

⁴³ Código civil del Ecuador: Art. 1735

⁴⁴ Albaladejo Manuel (1983) Derecho Civil, t. II, Bosch, Barcelona, p. 473

cariz definitivo sino provisorio¹⁰, en cuanto la consolidación indisoluble de las mismas depende de la no aparición de una causal de resolución que ponga fin al contrato por su mera ocurrencia (ej., cuando la prestación deviene imposible, arts. 1431 a 1434) o por autoridad de las partes (ej., la resolución por requerimiento, art. 1429) o por decisión judicial (ej., art. 1428).

Se tiene el derecho de anular o rescindir un contrato por causal existente en el momento mismo de su celebración, en cambio, el derecho de resolver el contrato se adquiere por circunstancias que nacen con posterioridad a su celebración. Tanto la rescisión como la resolución son dos modos de extinción de un contrato válido, pero la rescisión opera por causas existentes al momento de la celebración y la resolución por causas posteriores a la celebración del contrato. La rescisión se declara judicialmente; la resolución puede ser judicial o extrajudicial.

La anulabilidad, como la rescisión y la resolución del contrato tienen efectos retroactivos al momento de su celebración¹¹, salvo que la naturaleza del contrato no lo permita como sucede con los contratos de ejecución continuada en los que no es posible destruir los efectos ya producidos.

2.1.3 Definición del Problema

2.1.3.1 Problema General

¿De qué manera la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?

2.1.3.2 Problemas Secundarios

- a) ¿De qué manera las características de la nulidad del acto jurídico influyen en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?
- b) ¿De qué manera las causales de la nulidad del acto jurídico influyen en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?
- c) ¿De qué manera los efectos de la nulidad del acto jurídico influyen en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?
- d) ¿De qué manera la conversión del acto jurídico nulo influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?

2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.2.1 Finalidad

El desarrollo de la presente investigación tiene por finalidad determinar la influencia de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco. Y esto es sumamente importante debido a que en el proceso de otorgamiento de escritura pública, uno de los aspectos principales es que se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico. Es por ello que en esta vía no se discuten los requisitos para su validez. En ese sentido, el hecho de que en un proceso judicial se otorga una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento. De allí que la nulidad del acto jurídico alcance relieves de importancia en el caso de las rescisión delos contratos de compra y venta.

2.2.2 Objetivo General y Específicos

2.2.2.1 Objetivo General

Determinar la influencia de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

2.2.2.2 Objetivos Específicos

- a) Establecer la influencia de las características de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.
- b) Establecer la influencia de las causales de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.
- c) Establecer la influencia de los efectos de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.
- d) Establecer la influencia de la conversión del acto jurídico nulo influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

2.2.3 Delimitación de la Investigación

- a) **Delimitación Temporal:** La investigación está delimitada de abril 2015 a abril 2016.
- b) **Delimitación Espacial:** esta se realizo en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco
- c) **Delimitación Conceptual:** nulidad del acto jurídico y rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles.

2.2.4 Justificación e Importancia

La presente investigación es de sumo interés y se justifica en que el otorgamiento de Escritura Pública constituye, en sí mismo, una formalidad del contrato de compraventa. Por ello, este acto no tendría existencia jurídica sin el contrato de compraventa. Actualmente vemos a diario el tema de la nulidad del acto jurídico desde diversas perspectivas y siendo petitorio del proceso principal la Nulidad Absoluta de la Escritura Pública. Y por otra parte las causales que hay que determinar en el caso de la rescisión de contratos es de particular importancia

La importancia de la presente investigación radica en que para la adquisición de un inmueble, deben hacerse varias comprobaciones previas y para ello obviamente es necesario adoptar cierta cautela para evitar que surjan futuros problemas y por lo tanto con ello asegurar que ha de satisfacer las necesidades, de las partes. En ese sentido en el presente proyecto se permite conocer la información que debemos solicitar tanto referida a los aspectos físicos como jurídicos y según se trate de una parcela o terreno y

más aún si en ello están comprometidas las comunidades campesinas de la zona alto andina de nuestro país.

2.3 Hipótesis y Variables

2.3.1 Supuestos Teóricos

El acto jurídico es una especie dentro del hecho jurídico, pues aquel descarta la involuntariedad y la ilicitud. Del mismo modo es necesario considerar que el artículo 140 del Código Civil, establece que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas⁴⁵.

El sistema jurídico busca que los actos jurídicos y contratos sean eficaces, a fin de que los particulares puedan satisfacer sus más variadas y distintas necesidades de orden social y personal. Sin embargo, el ordenamiento jurídico reacciona en forma negativa cuando se celebra un acto jurídico que no cumple con alguno de los requisitos que establece las normas jurídicas, o cuando carece de alguno de los elementos, o presupuestos que se establecen normativamente, o cuando el contenido del acto jurídico celebrado no se ajusta a derecho, por contravenir los principios de orden público, las buenas costumbres o normas imperativas⁴⁶.

La regla general es que en un acto jurídico válido produzca efectos jurídicos, vale decir, sea eficaz.

⁴⁵ Espinoza Espinoza, J. (2008) Acto jurídico negocial. 1ra. Edición. Edit. Gaceta Jurídica. Pp.483-484.

⁴⁶ Rubio Correa, M. (2003) Nulidad y anulabilidad. La invalidez del acto jurídico. Lima: Fondo Editorial de la PUCP. Sexta Edic. Pp. 15

La ineficacia tiene muy diversas causas, tantas y variadas, que no pueden ser taxativamente enumeradas, sin embargo, sí podemos hacer una lista de las principales:

- Una intrínseca a la conformación de acto, constituida por la falta de alguno de sus requisitos esenciales: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito, observancia de la forma bajo sanción de nulidad. En todos estos casos nos hallamos ante la nulidad del acto jurídico declarada por el artículo 219 del Código Civil.
- Incumplimiento de una norma imperativa, a las que el código Civil peruano llama preferentemente normas de orden público. Esta es una causal de nulidad expresamente considerada en el artículo V del título Preliminar del Código y en el inciso 8 de su artículo 219.
- Simulación absoluta, que es causa de nulidad del acto según el artículo 219 inciso 5 del código Civil.
- Incumplimiento de obligaciones recíprocas en los contratos que las contienen. En este caso, se produce una ineficacia por lo menos temporal, que ha sido establecida en el artículo 1426 del Código Civil.
- Anulabilidad del acto jurídico, producida por las causales establecidas en el código, cuya norma general es el artículo 221.

Hay ineficacia total cuando el acto no produce ninguno de sus defectos, para ningún sujeto; es decir afecta a todo el

acto jurídico y deja sin valor las cláusulas o pactos que aisladamente no merecen sanción.

Compagnucci (1992)⁴⁷ distingue a su vez entre ineficacia absoluta y relativa, atendiendo a los sujetos a quienes alcanzan los efectos de la ineficacia, Cuando el acto jurídico es ineficaz absoluto. La ineficacia se produce para nadie, ni para las partes, ni sus sucesores, ni para los terceros.

La ineficacia en sentido estricto consiste en la falta inicial, o a partir de un momento posterior, de los solos efectos finales del contrato (que en todo caso es válido). Su fundamento radica en un defecto funcional del contrato, de acuerdo con las disposiciones de las partes o en razón de una norma legal⁴⁸”

La invalidez se configura por una patología de los elementos esenciales del acto jurídico por presentarse un vicio en la manifestación de la voluntad (error, dolo, intimidación y violencia). La ineficacia se produce por la no configuración de efectos jurídicos el acto jurídico.

La forma más grave de invalidez del acto jurídico” e importa la definitiva idoneidad del acto para producir efectos”. Sin embargo, esta no excluye que el acto jurídico” pueda ser relevante frente a terceros y que pueda producir efectos entre las partes”. La nulidad puede ser total o parcial. Por su parte la anulabilidad es aquella forma de invalidez que somete al acto jurídico “a la sanción de

⁴⁷ Compagnucci de Caso, R. (1992). El Negocio Jurídico. Buenos Aires. Edit. Astrea. PP. 498

⁴⁸ Meza Mauricio, G. (2003) EL negocio jurídico- Manual teórico práctico. Lima. Edit. Alegre E.I.R.L. Pp. 237.

ineficacia de aplicación judicial”. Se sostiene que el acto jurídico anulable “es provisionalmente productivo de sus defectos; pero es susceptible de ser declarado ineficaz mediante sentencias”⁴⁹

Albaladejob (2003)⁵⁰ que: “los actos jurídicos 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 acto jurídico; a diferencia de lo que ocurre en las otras categorías de acto jurídicos ineficaces inicialmente o de eficacia amenazada, en las que la ineficacia procede de una causa externa al acto jurídico”.

2.3.2 Hipótesis General y Específicas

2.3.2.1 Hipótesis General

La nulidad del acto jurídico influye positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

2.3.2.2 Hipótesis Específicas

- a) Las características de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

⁴⁹ Espinoza Espinoza, J. (2008) Acto jurídico negocial. 1ra. Edición. Edit. Gaceta Jurídica. Pp.483-484.

⁵⁰ Albaladejo, Manuel (2003) Compendio del Derecho Civil. Cap. XV; pp. 397-398

- b) Las causales de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.
- c) Los efectos de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.
- d) La conversión del acto jurídico nulo influye positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

2.3.3 Variables e Indicadores

2.3.3.1 Identificación de las Variables

Variable Independiente (VI)

La nulidad del acto jurídico

Variable Dependiente (VD)

La rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles

2.3.3.2 Definición Operacional de las Variables

Variables	Indicadores
VI: La nulidad del acto jurídico	<ul style="list-style-type: none"> • Falta manifiesta de voluntad • Incapacidad absoluta • Objeto del negocio jurídico • Fin ilícito • Simulación absoluta • Ausencia de formalidad escrita bajo sanción de nulidad • Nulidad Expresa • Nulidad virtual • Oposición a las normas de orden publico • Declaración de nulidad por ley • El acto jurídico nulo es de pleno derecho • El acto jurídico nulo puede ser alegado por quienes tengan interés. • La nulidad puede ser declarada de oficio • Características de la nulidad del acto jurídico • Causales de la nulidad del acto jurídico • Efectos de la nulidad del acto jurídico • Conversión del acto jurídico nulo
VD: La rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> • Provoca la ineficacia del contrato posteriormente a la celebración del mismo • Si el contrato fue valido, puede ser declarado ineficaz por sus efectos perjudiciales • El perjudicado carece de otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio. • El perjudicado pueda devolver aquello a que estuviera obligado. • Las cosas objeto del contrato no se hallen legalmente en poder de terceras personas que han procedido de buena fe. • El efecto fundamental de la rescisión es de carácter restitutorio • En casos de imposible restitución, la acción rescisoria se transforma en indemnizatoria.

CAPITULO III:

MÉTODO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

3.1 Población y Muestra

Población

La población estuvo constituida por 180 abogados del departamento de Pasco conocedores del tema de la transacción de tierras de las comunidades campesinas

Muestra

Para el cálculo del tamaño de la muestra se utilizó el muestreo aleatorio simple a través de la siguiente fórmula:

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

Donde:

n = Tamaño de la muestra

N = Población (180)

Z = Nivel de confianza (1.96)

p = Tasa de prevalencia de objeto de estudio
(0.50)

q = (1-p) = 0.50

E = Error de precisión 0.05

Entonces:

$$n = \frac{(1.96)^2 (175) (0.50) (0.50)}{(0.05)^2 (175 - 1) + (1.96)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$n = \frac{168.07}{0.435 + 0.9604}$$

$$n = \frac{168.07}{1.3954}$$

$$n = 120$$

3.2 Método y Diseño de la Investigación

3.2.1 Método de Investigación

El tipo de investigación fue explicativo de nivel aplicado
La investigación aplicó básicamente el método post Facto de las variables.

3.2.2 Diseño de Investigación

El diseño corresponde a la investigación no experimental, es decir no se manipula ninguna variable.

Diseño específico es el siguiente:

M-Oy(f)OX

Donde:

M = Muestra

O = Observación

x = La nulidad del acto jurídico

y = La rescisión del contrato de compra y
venta de inmuebles

f = En función de

3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.3.1 Técnicas de Recolección de Datos

Las principales técnicas a utilizaron son las siguientes:

- a) Técnicas de Recolección de Información Indirecta.- Se realizó mediante la recopilación de información existente en fuentes bibliográficas, hemerográficas y estadísticas; recurriendo a las fuentes originales en lo posible, estas pueden ser en libros, revistas, periódicos escritos, trabajos de investigaciones anteriores y otros.
- b) Técnicas de Recolección de Información Directa.- Este tipo de información se obtuvo mediante la aplicación de encuestas en muestras representativas de la población citada, al mismo tiempo también se aplicó técnicas de

entrevistas y de observación directa con ayuda de una guía debidamente diseñada.

c) Técnicas de Muestreo

- Muestreo aleatorio simple
- Determinación del tamaño de la muestra.

3.3.2 Instrumentos

El principal instrumento que se utilizó es el cuestionario que se aplicara a abogados del departamento de Pasco conocedores del tema de la transacción de tierras de las comunidades campesinas.

3.4 Procesamiento de Datos

Para el procesamiento de datos se siguió el siguiente procedimiento:

- Cálculo de las frecuencias
- Cálculo de los puntajes obtenidos
- Gráficos respectivos.

3.5 Prueba de la Hipótesis

La prueba de la hipótesis se ha realizado con la prueba chi cuadrado que consiste en determinar la existencia de relación o no entre las variables de investigación.

CAPITULO IV:

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

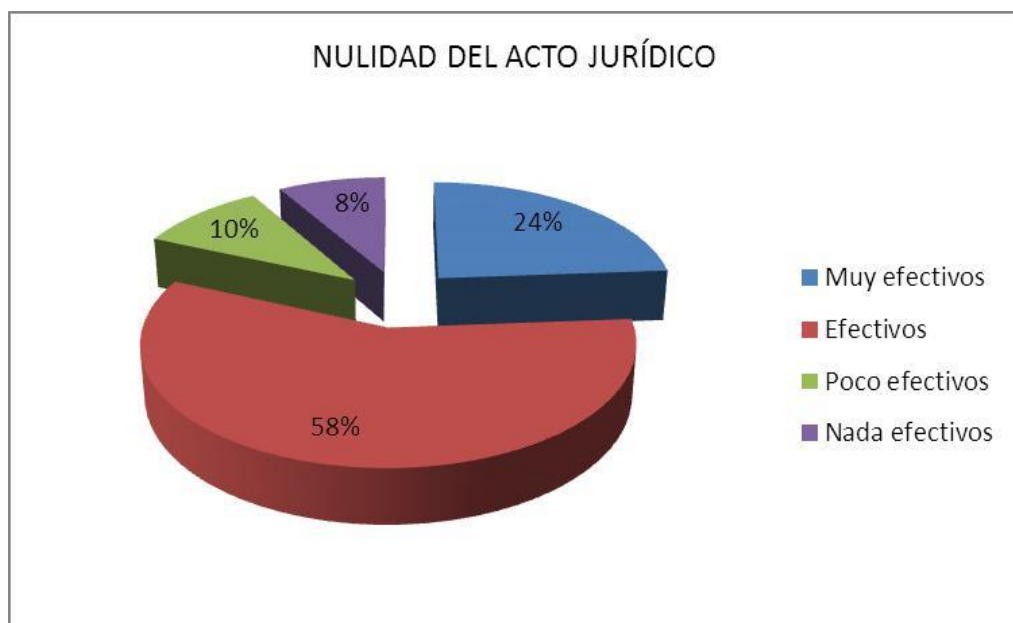
4.1 Presentación de los Resultados

En este capítulo se han plasmado los resultados del instrumento aplicado a los abogados del departamento de Pasco conocedores del tema de la transacción de tierras de las comunidades campesinas. Los resultados encontrados se trasladaron a tablas y gráficos en donde se refleja las frecuencias y porcentajes, debidamente sustentadas con su interpretación. Seguidamente se procedió a contrastar las hipótesis, la discusión de los resultados y las conclusiones y recomendaciones.

CUADRO N° 01

NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO		
Respuestas	Nº	%
Muy efectivos	31	24%
Efectivos	75	58%
Poco efectivos	13	10%
Nada efectivos	11	8%
Total	130	100%

GRÁFICO N° 01

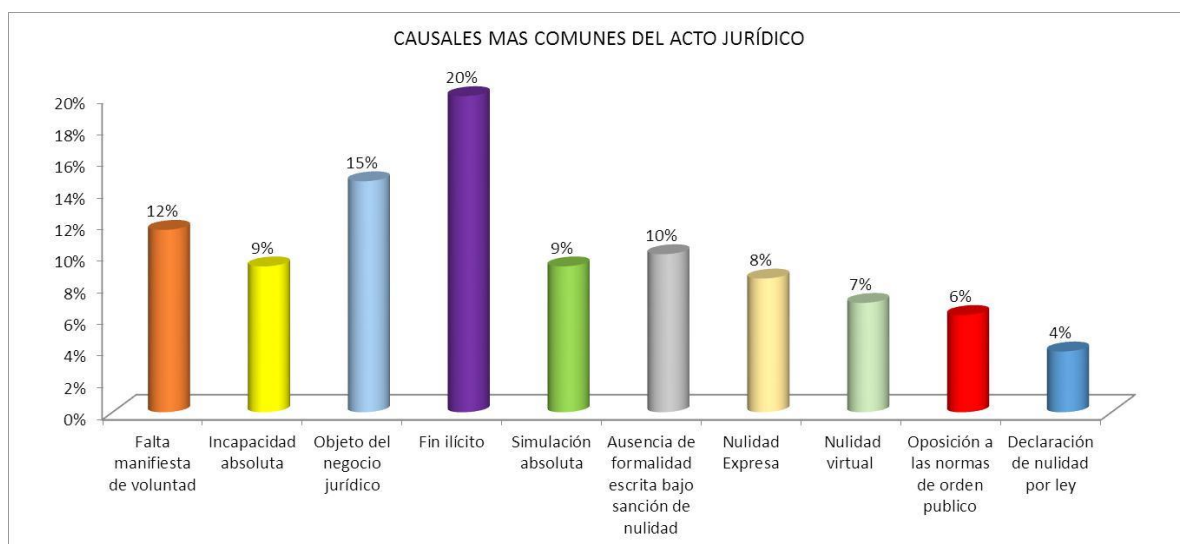


A la pregunta de qué tan efectiva es la nulidad del acto jurídico en la rescisión de los contratos de compraventa de inmuebles, el 24% respondió que son muy efectivos, el 58% respondió que son efectivos, el 10% respondió que son poco efectivos y el 8% respondió que nada efectivos.

CUADRO N° 02

CAUSALES MAS COMUNES DEL ACTO JURÍDICO		
Respuestas	Nº	%
Falta manifiesta de voluntad	15	12%
Incapacidad absoluta	12	9%
Objeto del negocio jurídico	19	15%
Fin ilícito	26	20%
Simulación absoluta	12	9%
Ausencia de formalidad escrita bajo sanción de nulidad	13	10%
Nulidad Expresa	11	8%
Nulidad virtual	9	7%
Oposición a las normas de orden publico	8	6%
Declaración de nulidad por ley	5	4%
Total	130	100%

GRAFICO N° 02



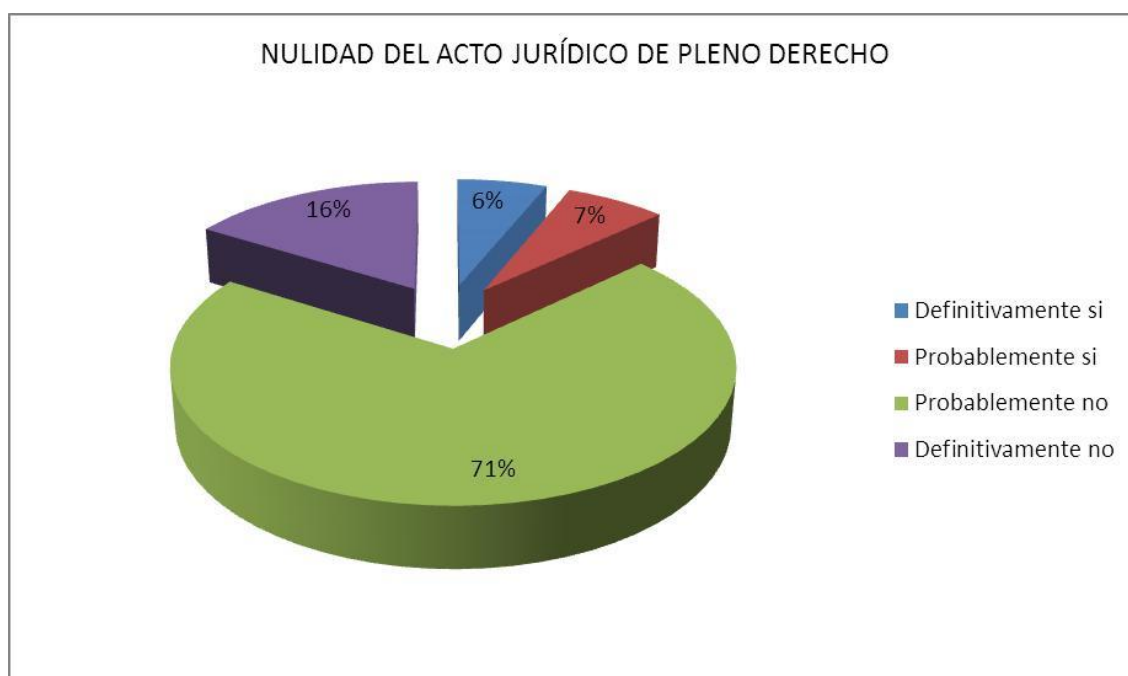
A la interrogante de cuáles son las causales más comunes que se presentan en los procesos de nulidad de acto jurídico, el 12% respondió que es la falta manifiesta de voluntad, el 9% respondió que es la incapacidad absoluta, el 15% respondió que es el objeto del negocio jurídico, el 20% respondió que es por un fin ilícito, el 9% respondió que es por la simulación absoluta, el 10% respondió que es por la ausencia de formalidad escrita bajo sanción de nulidad, el 8% respondió que es por nulidad Expresa, el 7% respondió que es por nulidad virtual, el 6% respondió que es por oposición a las normas

de orden público y el 4% respondió que es por la declaración de nulidad por ley.

CUADRO N° 03

NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO DE PLENO DERECHO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	8	6%
Probablemente si	9	7%
Probablemente no	92	71%
Definitivamente no	21	16%
Total	130	100%

GRÁFICO N° 03

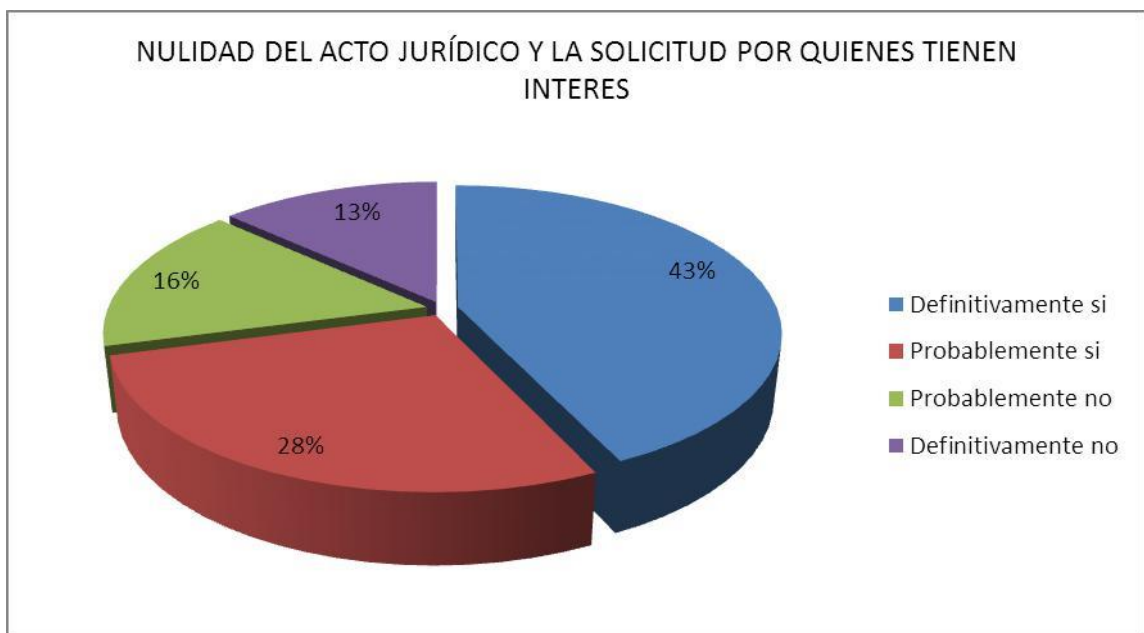


A la pregunta si es que en la práctica se dan procesos en los que el acto jurídico se declara nulo de pleno derecho, el 6% respondió que definitivamente si, el 7% respondió que probablemente sí, el 71% respondió que probablemente no y el 16% respondió que definitivamente no.

CUADRO N° 04

NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO Y LA SOLICITUD POR QUIENES TIENEN INTERES		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	56	43%
Probablemente si	36	28%
Probablemente no	21	16%
Definitivamente no	17	13%
Total	130	100%

GRÁFICO N° 04

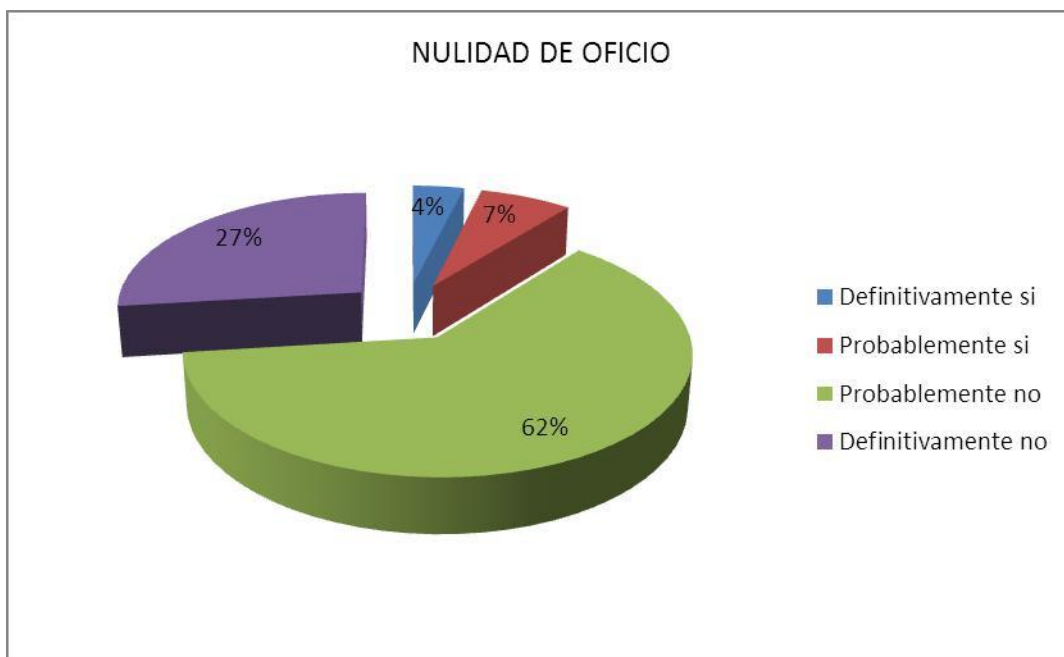


A la pregunta si es que si es que en los procesos siempre el acto jurídico nulo es alegado por quienes tienen interés, el 43% respondió que definitivamente si, el 28% respondió que probablemente sí, el 16% respondió que probablemente no y el 13% respondió que definitivamente no.

CUADRO N° 05

NULIDAD DE OFICIO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	5	4%
Probablemente si	9	7%
Probablemente no	81	62%
Definitivamente no	35	27%
Total	130	100%

GRÁFICO N° 05

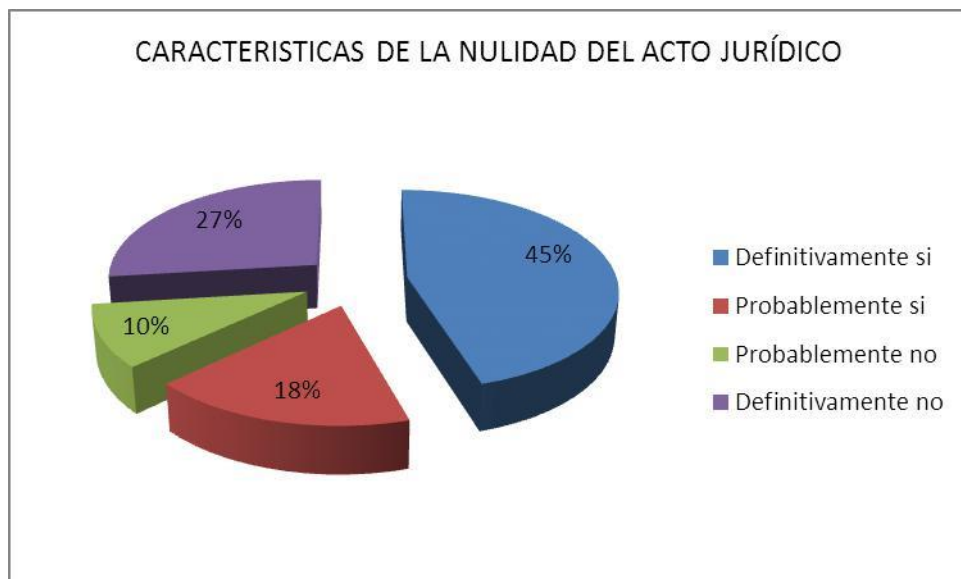


A la pregunta si es que en la práctica procesal han existido procesos en los que la nulidad ha sido declarada de oficio, el 4% respondió que definitivamente si, el 7% respondió que probablemente sí, el 62% respondió que probablemente no y el 27% respondió que definitivamente no.

CUADRO N° 06

CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	59	45%
Probablemente si	23	18%
Probablemente no	13	10%
Definitivamente no	35	27%
Total	130	100%

GRÁFICO N° 06

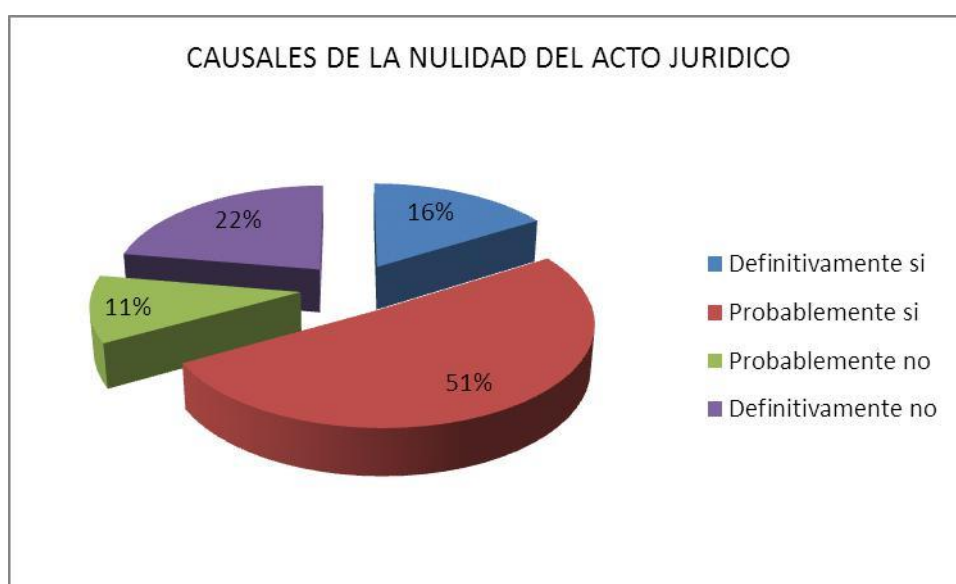


A la pregunta si es que para efectos de la rescisión de los contratos de compraventa de inmuebles se deben cumplir con ciertas características de la nulidad del acto jurídico, el 45% respondió que definitivamente sí, el 18% respondió que probablemente sí, el 10% respondió que probablemente no y el 27% respondió que definitivamente no.

CUADRO N° 07

CAUSALES DE LA NULIDAD DEL ACTO JURIDICO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	21	16%
Probablemente si	66	51%
Probablemente no	14	11%
Definitivamente no	29	22%
Total	130	100%

GRÁFICO N° 07

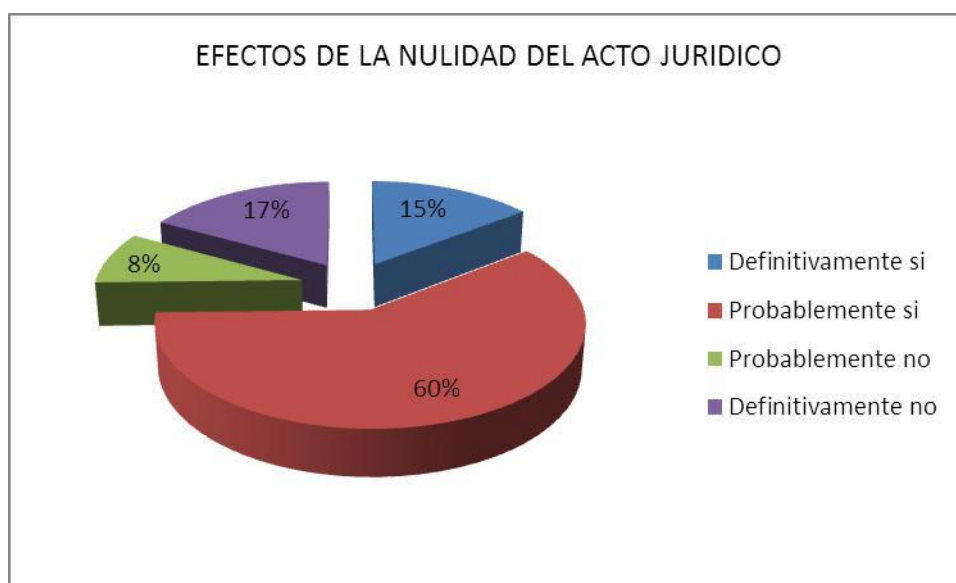


A la pregunta si es que para efectos de la rescisión de los contratos de compraventa de bienes inmuebles se deben cumplir con las causales de la nulidad del acto jurídico, el 16% respondió que definitivamente sí, el 51% respondió que probablemente sí, el 11% respondió que probablemente no y el 22% respondió que definitivamente no.

CUADRO N° 08

EFFECTOS DE LA NULIDAD DEL ACTO JURIDICO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	19	15%
Probablemente si	78	60%
Probablemente no	11	8%
Definitivamente no	22	17%
Total	130	100%

GRÁFICO N° 08

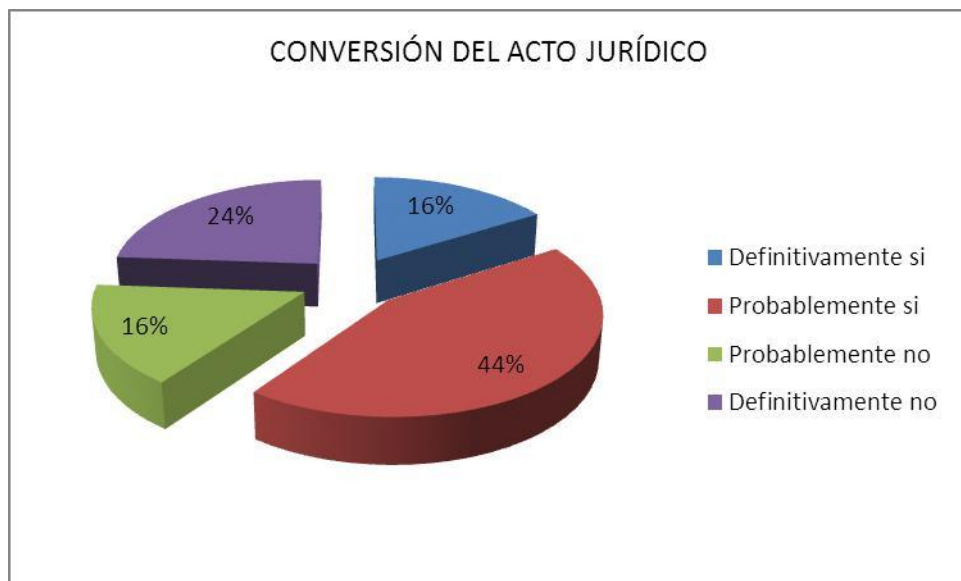


A la pregunta si es que en la rescisión de los contratos de compraventa de inmuebles, los efectos son los mismos que la nulidad del acto jurídico, el 15% respondió que definitivamente sí, el 60% respondió que probablemente sí, el 8% respondió que probablemente no y el 17% respondió que definitivamente no.

CUADRO N° 09

CONVERSIÓN DEL ACTO JURÍDICO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	21	16%
Probablemente si	57	44%
Probablemente no	21	16%
Definitivamente no	31	24%
Total	130	100%

GRÁFICO N° 09

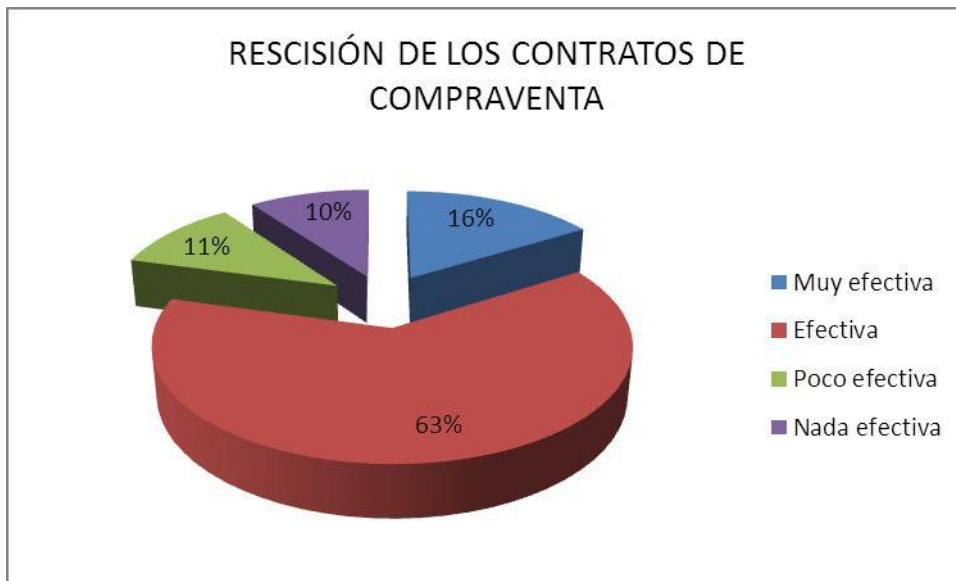


A la pregunta si es que la rescisión de los contratos de compraventa de inmuebles puede ser aplicable la conversión del acto jurídico nulo, el 16% respondió que definitivamente si, el 44% respondió que probablemente sí, el 16% respondió que probablemente no y el 24% respondió que definitivamente no.

CUADRO N° 10

RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA		
Respuestas	Nº	%
Muy efectiva	21	16%
Efectiva	82	63%
Poco efectiva	14	11%
Nada efectiva	13	10%
Total	130	100%

GRÁFICO N° 10



A la pregunta de cuál es las efectividad que tiene la rescisión en los contratos de compraventa de inmuebles, el 16% respondió que es muy efectiva, el 63% respondió que es efectiva, el 11% respondió que es poco efectiva y el 10% respondió que es nada efectiva.

CUADRO N° 11

EFECTOS DE LA RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES		
Respuestas	Nº	%
Provoca la ineficacia del contrato posteriormente a la celebración del mismo	36	28%
Si el contrato fue valido, puede ser declarado ineficaz por sus efectos perjudiciales	26	20%
El perjudicado carece de otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio.	15	12%
El perjudicado pueda devolver aquello a que estuviera obligado.	21	16%
Las cosas objeto del contrato no se hallen legalmente en poder de terceras personas que han procedido de buena fe.	15	12%
El efecto fundamental de la rescisión es de carácter restitutorio	8	6%
En casos de imposible restitución, la acción rescisoria se transforma en indemnizatoria.	9	7%
Total	130	100%

A la pregunta de cuáles son los efectos de la rescisión de los contratos de compraventa, el 28% respondió que provoca la ineficacia del contrato posteriormente a la celebración del mismo, el 20% respondió que si el contrato fue valido, puede ser declarado ineficaz por sus efectos perjudiciales, el 12% respondió que el perjudicado carece de otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio, el 16% respondió que el perjudicado pueda devolver aquello a que estuviera obligado, el 12% respondió que las cosas objeto del contrato no se hallen legalmente en poder de terceras personas que han procedido de buena fe., el 6% respondió que el efecto fundamental de la rescisión es de carácter restitutorio y el % respondió que los casos de imposible restitución, la acción rescisoria se transforma en indemnizatoria.

4.2 Contrastación de Hipótesis

La contrastación de la hipótesis se realizó con la prueba chi cuadrada tal como se muestra a continuación:

Planteamiento de la hipótesis 1

H1: Las características de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

H0: Las características de la nulidad del acto jurídico no influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

Frecuencias observadas

Características de la nulidad del acto jurídico	Rescisión del contrato de compraventa de inmuebles				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	3	47	8	1	59
Probablemente si	4	15	2	2	23
Probablemente no	2	8	1	2	13
Definitivamente no	12	12	3	8	35
Total	21	82	14	13	130

Frecuencias esperadas

Características de la nulidad del acto jurídico	Rescisión del contrato de compraventa de inmuebles				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	9.53	37.22	6.35	5.90	59.00
Probablemente si	3.72	14.51	2.48	2.30	23.00
Probablemente no	2.10	8.20	1.40	1.30	13.00
Definitivamente no	5.65	22.08	3.77	3.50	35.00
Total	21.00	82.00	14.00	13.00	130.00

- 1) Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
- 2) Estadística de Prueba.- La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ = Sumatoria

"O" = Frecuencia observada en cada celda

"E" = Frecuencia esperada en cada celda

3) Distribución de la Estadística de Prueba

En este cuadro observamos que, cuando H_0 es verdadero, χ^2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1) (4 - 1) = 09$ grados de libertad.

4) Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5) Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado χ^2 es mayor o igual a 16.91

6) Cálculo de la Estadística de Prueba Al desarrollar la fórmula

tenemos: $\chi^2 = \frac{(O - E)^2}{E} = 29.88$

7) Decisión Estadística

En estos cuadros observamos que $29.88 > 16.91$, entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis fundada.

8) Conclusión

Las características de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

Planteamiento de la hipótesis 2

H2: Las causales de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

H0: Las causales de la nulidad del acto jurídico no influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

Frecuencias observadas

Causales de la nulidad del acto jurídico	Rescisión del contrato de compraventa de inmuebles				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	2	9	2	8	21
Probablemente si	13	51	1	1	66
Probablemente no	2	9	2	1	14
Definitivamente no	4	13	9	3	29
Total	21	82	14	13	130

Frecuencias esperadas

Causales de la nulidad del acto jurídico	Rescisión del contrato de compraventa de inmuebles				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	3.39	13.25	2.26	2.10	21.00
Probablemente si	10.66	41.63	7.11	6.60	66.00
Probablemente no	2.26	8.83	1.51	1.40	14.00
Definitivamente no	4.68	18.29	3.12	2.90	29.00
Total	21.00	82.00	14.00	13.00	130.00

- 1) Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
- 2) Estadística de Prueba.- La estadística de prueba es:

$$x^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ = Sumatoria

"O" = Frecuencia observada en cada celda

"E" = Frecuencia esperada en cada celda

3) Distribución de la Estadística de Prueba

En los cuadros observamos, cuando H_0 es verdadero, X_2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1) (4-1) = 09$ grados.

4) Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5) Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado X_2 es mayor o igual a 16.91

6) Cálculo de la Estadística de Prueba

Al desarrollar la fórmula

tenemos: $x_2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E} = 44.16$

E

7) Decisión Estadística

Dado que $44.16 > 16.91$

Se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis fundada.

8) Conclusión

Las causales de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

Planteamiento de la hipótesis 3

H3: Los efectos de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

H0: Los efectos de la nulidad del acto jurídico no influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

Frecuencias observadas

Efectos del acto jurídico	Rescisión del contrato de compraventa de inmuebles				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	2	7	1	9	19
Probablemente si	14	54	9	1	78
Probablemente no	2	7	1	1	11
Definitivamente no	3	14	3	2	22
Total	21	82	14	13	130

Frecuencias esperadas

Efectos del acto jurídico	Rescisión del contrato de compraventa de inmuebles				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	3.07	11.98	2.05	1.90	19.00
Probablemente si	12.60	49.20	8.40	7.80	78.00
Probablemente no	1.78	6.94	1.18	1.10	11.00
Definitivamente no	3.55	13.88	2.37	2.20	22.00
Total	21.00	82.00	14.00	13.00	130.00

1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de Prueba.- La estadística de prueba es:

$$\sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ	=	Sumatoria
"O"	=	Frecuencia observada en cada celda
"E"	=	Frecuencia esperada en cada celda

3. Distribución de la Estadística de Prueba

En los cuadros observamos, cuando H_0 es verdadero, X_2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1) (4-1) = 9$ grados.

4. Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5. Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado X_2 es mayor o igual a 16.91

6. Cálculo de la Estadística de Prueba

Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$x_2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E} = 36.45$$

7. Decisión Estadística

Dado que $36.45 > 16.91$

Se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis fundada.

8. Conclusión

Los efectos de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

Planteamiento de la hipótesis 4

H4: La conversión del acto jurídico nulo influye positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

H0: La conversión del acto jurídico nulo no influye positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

Frecuencias observadas

Conversión del acto jurídico	Rescisión del contrato de compraventa de inmuebles				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	3	13	2	3	21
Probablemente si	11	44	2	0	57
Probablemente no	3	13	2	3	21
Definitivamente no	4	12	8	7	31
Total	21	82	14	13	130

Frecuencias esperadas

Conversión del acto jurídico	Rescisión del contrato de compraventa de inmuebles				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	3.39	13.25	2.26	2.10	21.00
Probablemente si	9.21	35.95	6.14	5.70	57.00
Probablemente no	3.39	13.25	2.26	2.10	21.00
Definitivamente no	5.01	19.55	3.34	3.10	31.00
Total	21.00	82.00	14.00	13.00	130.00

1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de Prueba.- La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ = Sumatoria

"O" = Frecuencia observada en cada celda

"E" = Frecuencia esperada en cada celda

3. Distribución de la Estadística de Prueba

En los cuadros observamos, cuando H_0 es verdadero, X_2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1) (4-1) = 09$ grados.

4. Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5. Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado X_2 es mayor o igual a 16.91

6. Cálculo de la Estadística de

Prueba Al desarrollar la fórmula

tenemos: $x_2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E} = 26.11$

E

7. Decisión Estadística

Dado que $26.11 > 16.91$

Se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis fundada.

8. Conclusión

La conversión del acto jurídico nulo influye positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

4.3 Discusión de los Resultados

Taboada Córdova, Lizardo (2002), en cuanto al acto jurídico señala que: “Los negocios jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más declaraciones de voluntad realizada con el fin de alcanzar un determinado resultado práctico tutelado por el ordenamiento jurídico. Resultado práctico social que en cuanto tutelado por el ordenamiento se convierte en resultado jurídico conformado por determinados efectos jurídicos. Esto significa, por consiguiente, que todos los negocios jurídicos cuando son celebrados conforme a ley, producen como consecuencia lógica necesaria efectos jurídicos.

Los negocios jurídicos son fuente de efectos jurídicos y que para ello es necesario que el negocio jurídico cumpla con determinados requisitos de validez, además de concurrir todos sus elementos y presupuestos. Como es evidente, la eficacia es el objetivo del ordenamiento jurídico respecto de los negocios jurídicos”.⁵¹

El mismo autor señala “que sucede sin embargo que en muchos supuestos los negocios jurídicos no producen nunca efectos jurídicos o dejan de producir efectos jurídicos que se han venido produciendo. En estos casos nos encontramos frente a supuestos de **ineficacia negocial**. De esta manera puede señalarse que los negocios ineficaces son aquellos que nunca han producido efectos jurídicos, o aquellos que habiéndolos producido dejan de producirlos posteriormente por la aparición de una causal sobreviviente a la celebración del mismo negocio.

Existen, en consecuencia, dos tipos de ineficacia negocial: la ineficacia inicial u originaria (denominada también ineficacia por causa intrínseca o

⁵¹ Taboada Córdova Lizardo (2000) Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Editorial Grijley. Lima Perú. pp 297.

ineficacia estructural) y la ineficacia sobreviviente o funcional (denominada también ineficacia por causa extrínseca.)

Los supuestos de ineficacia funcional son todos aquellos en los cuales un negocio jurídico que venía produciendo normalmente efectos jurídicos, deja de producirlos posteriormente por la aparición de una causal sobreviniente a la celebración del negocio jurídico. Los supuestos típicos de ineficacia funcional son la resolución y la rescisión. Sin embargo, debe señalarse que en el caso de la rescisión la causal es coetánea a la celebración del negocio jurídico, a pesar de que se trata de un supuesto de ineficacia funcional.

Por el contrario, en los supuestos de ineficacia originaria el negocio no produce nunca efectos jurídicos por haber nacido muerto o deja de producir retroactivamente todos los efectos jurídicos que hubieran producido por haber nacido gravemente enfermo. La ineficacia originaria se presenta en dos supuestos: **la nulidad y la anulabilidad**, recibiendo ambas el nombre genérico de **Invalidez** en el Código Civil peruano. Consiguientemente, existen dos supuestos de invalidez en el sistema jurídico nacional: la nulidad y la anulabilidad, debiendo quedar claramente establecido que el sistema nacional no reconoce la categoría de la inexistencia.”⁵²

Este autor también “hace mención a las semejanzas y diferencias existentes entre la nulidad y la anulabilidad. Las semejanzas son las siguientes:

- Todas las causales de nulidad como aquellas de anulabilidad se presentan siempre al momento de la celebración del negocio, es decir, al momento de su formación y por ello es que se habla de ineficacia originaria.

⁵² Ibíd. Página 298

- Las causales de nulidad al igual que las de anulabilidad suponen siempre un defecto en la estructura negocial y se dice por ello que son supuestos de ineficacia estructural. Esto significa en consecuencia que los negocios nulos, al igual que los anulables, son siempre negocios que tienen una estructura defectuosa, es decir, negocios jurídicos mal conformados y por ende inválidos.

Por eso, en el caso de la rescisión, aun cuando la causal es también coetánea a la celebración del negocio jurídico, no se trata de un supuesto de ineficacia estructural, por cuanto la causal no supone un defecto en la estructura del negocio jurídico, sino que se trata de un defecto ajeno a la conformación estructural del negocio jurídico. Los supuestos de invalidez suponen siempre, además de una causal que se presenta al momento de la formación o celebración del negocio jurídico, un defecto estructural y es por ello mismo que se habla de ineficacia estructural, por tratarse de negocios jurídicos mal conformados, cosa que no sucede con ninguno de los supuestos de ineficacia funcional, llamada también por ello mismo ineficacia por causa extrínseca.

- Tanto las causales de nulidad como las de anulabilidad son de carácter legal, es decir, establecidas e impuestas por la ley, no pudiendo ser creadas por los particulares. Esta característica es muy importante por cuanto existe en el Perú la mala costumbre de invocar sin fundamento algunos causales de nulidad, tanto por abogados como por magistrados en general.
- Permanentemente escuchamos y leemos que cuando una abogado o un litigante considera que un contrato o negocio jurídico no le es conveniente, se invoca siempre que existe una causal de nulidad o una causal de anulabilidad. Este proceder típico de nuestro medio es totalmente equivocado y lleva a gran confusión, por ello todos los autores y todos los códigos civiles de los diferentes sistemas

jurídicos son unánimes en que las causales de nulidad y de anulabilidad son siempre legales, se fundamentan siempre en el principio de legalidad. Esto significa, en consecuencia, que las causales de invalidez no pueden ser pactadas o ser resultado de la voluntad de las partes o, lo que es lo mismo, no deben sustentarse en el principio de la autonomía privada, sino exclusivamente en el principio de legalidad.

Según el mismo autor las diferencias entre la nulidad y la anulabilidad son las siguientes:

- La definición es distinta: el negocio nulo es aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito, o aquel que teniendo todos los aspectos de su estructura tiene un contenido ilícito, por contravenir las buenas costumbres, el orden público o normas imperativas. Por el contrario el negocio anulable es aquel que tiene todos los aspectos de su estructura y su contenido es perfectamente lícito, sólo que tiene un vicio estructural en su conformación. Se dice por ello que el negocio anulable es el negocio viciado.
- El negocio nulo nunca produce los efectos jurídicos que tenía que haber producido y se dice por ello que nace muerto. Sin embargo, debe mencionarse que el negocio nulo, si bien no produce nunca efectos jurídicos de los que tenía que haber producido abstractamente, puede eventualmente producir otros efectos jurídicos aunque como un hecho jurídico distinto, no como el negocio celebrado por las partes originariamente. Por eso se dice que los negocios jurídicos nulos nunca producen los efectos que en abstracto tenían que haber producido.

Por el contrario, el negocio anulable nace con vida y produciendo todos sus efectos jurídicos, pero por haber nacido con un vicio en su

conformación tiene un doble destino alternativo y excluyente: o es confirmado, es decir, subsanado por la parte afectada por la causal, en cuyo caso seguirá produciendo normalmente todos sus efectos jurídicos, o es alternativamente declarado judicialmente nulo, en cuyo caso la sentencia que declara la nulidad opera retroactivamente a la fecha de celebración del negocio anulable.

- La acción de nulidad puede interponerla no sólo cualquiera de las partes, sino cualquier tercero, siempre que acredite legítimo interés económico o moral. Incluso puede interponerla el Ministerio Público al cumplir su rol de defensor de la legalidad.

Por el contrario, la acción de anulabilidad, cuyo objetivo es que se declare la nulidad del negocio anulable, solo puede interponerla la parte perjudicada por la causal en cuyo beneficio la ley establece dicha acción. Más aún la nulidad puede también ser declarada de oficio por el Juez cuando resulte manifiesta.

- Las causales de nulidad están basadas en la tutela del interés público, mientras que las causales de anulabilidad tutelan el interés privado.
- Los negocios nulos no son confirmables, a diferencia de los negocios anulables que sí son subsanables por la confirmación.
- La sentencia en materia de nulidad es simplemente declarativa, se limita a constatar que se ha producido la causal de nulidad y que el negocio nunca ha producido efectos jurídicos, mientras que la sentencia en materia de nulidad del negocio anulable es constitutiva y por ello tiene efecto retroactivo a la fecha de celebración del negocio jurídico.

- La anulabilidad siempre es expresa, es decir, viene siempre declarada directamente por la norma jurídica, mientras que la nulidad puede ser expresa o tácita. La nulidad expresa o textual es aquella que se presenta cuando la norma declara directamente la nulidad del negocio en un determinado supuesto, mientras que la nulidad tácita o virtual es aquella que se configura cuando el negocio celebrado contraviene las buenas costumbres, el orden público o una o varias normas imperativas.
- La acción de nulidad prescribe a los 10 años, mientras que la acción de anulabilidad prescribe a los 02 años.”⁵³

En otro contexto la nulidad “es la sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que se prescriben para el valor de un acto según su especie y la calidad o estado de las partes”.

El artículo 1551 C.C. dice que “es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes”.

“La nulidad puede ser absoluta o relativa”.

Clasificación:

- 1) Nulidad absoluta
- 2) Nulidad relativa
- 3) Inexistencia (Solo la doctrina la contempla)

Nulidad absoluta: es la sanción legal impuesta a los actos celebrados con omisión de un requisito exigido en consideración a su naturaleza o especie.

⁵³ Ibíd. Página 299 y siguientes.

Nulidad relativa: es la sanción legal impuesta a los actos celebrados con prescindencia de un requisito exigido en atención a la calidad o estado de las partes.

La diferencia de nombre entre una y otra clase de nulidad se explica.

Un acto nulo absolutamente está viciado en sí mismo, objetivamente; por lo tanto, su nulidad existe respecto de todos, erga omnes, con alcance ilimitado, es decir, absoluto.

Un acto nulo relativamente nada de vituperable tiene en sí; su vicio se debe a la omisión de un requisito exigido en consideración a las personas que lo celebran o ejecutan, y por eso es de carácter subjetivo; la nulidad relativa solo existe respecto de determinadas personas: su alcance es limitado, relativo.

Hay que hacer presente que la relatividad de esta última nulidad no se da en cuanto a sus efectos: porque una vez declarada por sentencia judicial, sus efectos son absolutos y se producen con respecto a todo el mundo.

Terminología.

En ciencia jurídica se reserva la palabra nulidad para designar la absoluta, y rescisión para referirse a la nulidad relativa. Por eso nuestro Código Civil habla, en el título correspondiente, de nulidad y rescisión. Pero esta distinción de términos para denotar determinados conceptos, no la mantiene, ya que emplea el término nulidad para señalar indistintamente la nulidad relativa o la absoluta.

Plan de estudio

Para estudiar el desarrollo de este tema y para su mejor comprensión, lo más lógico es ir haciendo un estudio comparativo de ambas nulidades, las cuales se diferencian desde cuatro puntos de vista:

- 1) En cuanto a las causales que las producen;
- 2) En cuanto a quien puede solicitarlas;
- 3) En cuanto a la ratificación de ellas; y
- 4) En cuanto al saneamiento por lapso de tiempo.

Anticipemos que en cuanto a los efectos no hay ninguna diferencia.

La nulidad absoluta.

Causales que producen la nulidad absoluta.

- a. La falta de objeto, aun cuando por lo menos en doctrina puede decirse que existe inexistencia jurídica.
- b. El objeto ilícito de que puede adolecer un contrato.
- c. La falta de causa, aun cuando también, por lo menos en la doctrina, puede decirse que hay inexistencia jurídica.
- d. La causa ilícita.
- e. El error esencial; en que han incurrido los contratantes. Es de recordar que el error de hecho es esencial cuando recae sobre la naturaleza jurídica del acto (Pedro entiende vender y Juan entiende donación) y cuando recae sobre la especie u objeto del acto (Pedro entiende vender una radio y Juan entiende comprar un carro) esto produce nulidad absoluta, y de inexistencia en la doctrina, puesto que este error es de tal magnitud, que viene a producir la ausencia del consentimiento, lo destruye, y en tal caso, la sanción tiene que ser la nulidad absoluta, ya que el consentimiento es la base de todos los actos y contratos;

- f. La omisión de solemnidades o requisitos establecidos por el legislador en consideración al acto en sí mismo, independientemente del estado o calidad de los contratantes. En otros términos, también hay nulidad absoluta en la ausencia de solemnidades, como por ejemplo cuando en una compraventa de bienes raíces se omite el otorgamiento de escritura; y
- g. Los actos de los absolutamente incapaces; dementes, los impúberes y los sordomudos que no puedan darse a entender de manera indudable.

Sus actos no producen ni aun obligaciones naturales, y no admiten caución.

Quienes pueden solicitar la nulidad absoluta.

- 1) El juez: la nulidad absoluta el juez puede y debe ser declarada de oficio por el juez cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato. Esta disposición es de carácter excepcional, porque sabemos que el juez solo puede obrar a petición de parte.
- 2) Cualquier persona que tenga interés en ella (nulidad absoluta). Se entiende un interés pecuniario. Por lo tanto, podrían solicitarla los propios contratantes, sus herederos, y sus propios acreedores.
- 3) También pueden solicitar la nulidad absoluta de ministerio público, en el solo interés de la moral y de la ley.

Quienes no pueden solicitar la nulidad absoluta: No puede solicitar la nulidad absoluta el contratante o representante que celebros el acto sabiendo o debiendo saber el vicio que la invalidaba. Razón: nadie puede aprovecharse de su propia culpa o dolo; si el contratante sabía que estaba violando la ley, el legislador no puede ampararlo: hay mala fe manifestada en él.

La ratificación de la nulidad absoluta.

La nulidad absoluta, no puede ser ratificada por las partes.

El saneamiento de la nulidad absoluta: La nulidad absoluta no se sana por un lapso que no pase de 30 años; en otros términos, se sana por un plazo mayor de 30 años.

La nulidad relativa (rescisión): Se produce en términos generales cuando los requisitos son exigidos en consideración a la persona que celebra el acto o contrato.

Por ello esta nulidad tiene un carácter subjetivo. Esta establecida en interés particular, y de aquí que pueda decirse que los actos que adolecen de nulidad relativa son menos vituperables que los que adolecen de la nulidad absoluta; de otro modo, es más grave la sanción de la nulidad absoluta que la sanción de la nulidad relativa.

La acción de nulidad recibe también el nombre de rescisión. Nulidad relativa y rescisión son, pues términos sinónimos.

Veamos la nulidad relativa a través de los mismos cuatro principios que tuvimos en consideración para estudiar la nulidad absoluta.

Causales de nulidad relativa

- 1) Los vicios del consentimiento:
 - a. El error accidental; solo es causal de nulidad relativa al error substancial.
 - b. La fuerza; también produce la nulidad relativa.
 - c. El dolo; solo el dolo principal o inductivo es vicio del consentimiento. Se entiende que es principal cuando reúne dos condiciones:

- cuando ha sido obra del otro contratante, en lo que se diferencia de la fuerza;
- Cuando ha sido el motivo determinante que ha inducido a contratar. El dolo incidental o secundario no es vicio del consentimiento.

Los actos de los relativamente incapaces, es decir, de los menores adultos, puesto que sus actos pueden tener valor en los casos determinados por la ley.

Quienes pueden solicitar la nulidad relativa: La nulidad no puede declararse de oficio, tampoco por el ministerio público. Y en resumen, solo puede solicitarla la persona en cuyo favor se ha establecido, sus herederos y cesionarios.

El saneamiento de la nulidad relativa: La nulidad relativa se sana por el lapso de tiempo de cuatro años. De manera que la acción o excepción de la nulidad relativa prescribe en el plazo de cuatro años.

Cabe preguntarse ¿desde cuándo se contara este plazo de cuatro años? R/ en caso de la fuerza, desde que haya cesado la fuerza; en caso de error o dolo, desde que se celebró el acto o contrato, y en caso de una incapacidad, desde que haya cesado esta. Y naturalmente el legislador contemplo la situación de la persona jurídica, manifestando en el artículo 1562 C.C. que a ellas se les duplicara este cuadrienio y que él se contara desde que se celebra el contrato; en otros términos, la acción de nulidad prescribe en ocho años.

Ratificación de la nulidad relativa: La ratificación en derecho puede tomarse en dos sentidos. En ciertos casos se aplica la ratificación o se dice ratificarse un hecho, cuando una persona ha ejecutado un acto sin tener facultad para ello: un mandatario, extralimitándose en sus facultades,

celebra un contrato no autorizado a virtud del mandato: el mandante puede después ratificarlo; el dueño de una cosa que ha sido vendida por otro puede después ratificar la venta de cosa ajena. Pero la ratificación, además, significa la renuncia a la acción de nulidad relativa; de otro modo la validación de un acto que adolece de nulidad relativa. A esta nos referimos. “la ratificación de la nulidad no viene a ser en definitiva otra cosa que la renuncia a la acción de nulidad”

Efectos de la nulidad: La nulidad debe declararse judicialmente, los efectos de la nulidad absoluta y de la relativa son iguales. Porque mientras no es declarada judicialmente, el acto nulo seguirá siendo considerado como válido.

Tratando de dar una formula amplia, podemos decir que los efectos de la nulidad consisten en suponer que los actos o contratos no se han celebrado, en volver las cosas al estado en que se encontraban antes de la celebración del acto, como si este no hubiera existido. Resulta que la nulidad, una vez declarada, produce efectos retroactivos.

CAPITULO V:

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

- a) La nulidad del acto jurídico influye positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.
- b) Las características de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.
- c) Las causales de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.
- d) Los efectos de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.
- e)

- f) La conversión del acto jurídico nulo es una figura jurídica que va influir positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.

5.2 Recomendaciones

- a. Es muy importante que las personas que decidan realizar la compraventa de un inmueble, realicen una exhaustiva investigación del inmueble, tales como recurrir a los Registros Públicos, Municipalidad. Esto con la finalidad de verificar si es que el inmueble se encuentra saneado. Realizando tales comprobaciones se evitará tener problemas en el futuro como un proceso por nulidad de acto jurídico.
- b. La rescisión del contrato es una nulidad relativa del acto jurídico. La misma nace por causales posteriores a la celebración del contrato. Es por ello, que las partes al momento de celebrar un contrato deben actuar con buena fe y de acuerdo a lo que señala la ley en materia de contratación. Sin embargo, para ello las partes deben actuar diligentemente.
- c. Al momento de redactar los contratos de compraventa de inmuebles, se deben incluir cláusulas que protejan a las partes de los posibles fraudes. Para ello, se debe contar con el asesoramiento de un abogado en materia civil contractual, quien los guiará con la finalidad de realizar un contrato justo y equitativo.

- d. Los procesos judiciales tienen una duración muy larga. Por ello, es necesario que las partes que decidan realizar un contrato de compraventa de inmuebles no dejen vacíos en los contratos que suscriben. Es decir, deben evitar recurrir al órgano jurisdiccional y solucionar sus diferencias extrajudicialmente.
- e. Es aconsejable que las partes que decidan realizar un contrato de compraventa de inmuebles, lo realicen a través de un notario. Esto con la finalidad de dar fecha cierta a un documento, así éste funcionario público puede ser un filtro y así evitar algún tipo de fraude en este tipo de contratos, que puede afectar a alguna de las partes.

BIBLIOGRAFÍA

1. Palacios Martínez, Eric; (2002) La Nulidad del Negocio Jurídico – Principios generales y su aplicación práctica, Jurista Editores, Lima, p. 97
2. Ambrosioni, Carlos E.; (1965) Lecciones De Derecho Romano, Tomo II, Ediciones Librería Jurídica, La Plata – Argentina p. 92
3. Ambrosioni, Carlos E.; (1965) Lecciones De Derecho Romano, Tomo II, Ediciones Librería Jurídica, La Plata – Argentina. pp. 93
4. Torres Vásquez, Aníbal (2001) Acto Jurídico, 2ª Edición, Idemsa, Lima, p. 684
5. Vidal Ramírez, Fernando (1999) El Acto Jurídico, Cuarta Edición, Gaceta Jurídica Editores, Lima, p. 488
6. Torres Básquet Aníbal (2001) Acto Jurídico. Lima: Editorial Moreno S.A., segunda edición. p 683
7. Messineo, Francesco (1979) Derecho Civil Y Comercial, Bs, As., Argentina, EJEa, tomo II, p. 332.
8. Messineo, Francesco (1979) Derecho Civil Y Comercial, Bs, As., Argentina, EJEa, tomo II. p 691.
9. Arata Delgado, Carlos (2006) Reflexiones en torno al contrato de... ¿reporte?... ¿en el Perú?. En: THEMIS-Revista de Derecho 51. p. 223.
10. Cuadros Villanueva (s/n) Teoría General del Acto Jurídico. Pág. 497

11. Vidal Ramírez, F. (1997) El Acto Jurídico y el Negocio Jurídico en Nuestra Codificación Civil, en Normas Legales, Lima, p. 93
12. Vidal Ramírez Fernando (2007) “El Acto Jurídico”; Gaceta Jurídica S.A.; Editorial el Búho E.I.R.L.; Séptima Edición, Lima – Perú.
13. León Barandiarán José León (1997) Tratado de Derecho Civil”. Tomo II Acto Jurídico, WG Editor, Lima, p. 45.
14. Cuadros Villanueva (s/n) Teoría General del Acto Jurídico. Pág. 499
15. Torrez Vásquez, Aníbal (1998) Acto Jurídico, Lima, Perú, San Marcos, 1998, p. 49).
16. Messineo, Francisco (1979) Derecho Civil Y Comercial, Bs, As., Argentina, EJEa. tomo II, p. 332
17. Betti, Emilio (2000) Teoría general del negocio jurídico. Editorial Comares, Granada, p. 410
18. De Los Mozos, José Luis (1987) El acto jurídico. Editorial Montecorvo, Madrid, p. 573.
19. Ibid. 572.
20. Lohmann Luca De Tena, Juan Guillermo (1992) La nulidad manifiesta. Su declaración judicial de oficio. En: Ius et Veritas, N°24, Lima, p. 59.
21. Vidal Ramírez, Fernando (1998) El acto jurídico. 4ª ed., Lima, Gaceta Jurídica, p. 509
22. Lohmann Luca De Tena, Juan Guillermo (1992) La nulidad manifiesta. Su declaración judicial de oficio. En: Ius et Veritas, N°24, Lima op. cit p. 60

23. Lizardo Taboada (2014) Comentarios al Código Civil: Causales de nulidad del acto jurídico. PUCP. p. 1-6.
24. Villalba, J. F. (2012) Derecho Romano. Madrid: Editorial Académica Española.
25. Bello, A. (1959) Derecho Romano. Universidad de Michigan. pp. 379.
26. Franceschetti, Paolo (2006) Il contratto, Edizione Giuridiche Simona, reimpresión, Napoli, p. 410.
27. Forno Flórez Hugo (1987) Resolución por incumplimiento. En: AAVV. Temas de Derecho Contractual. Lima: Cultural Cuzco. p. 77.
28. Vásquez Vidal, Jesús (2014) El contrato de compraventa sobre bien ajeno. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. T. 7. Lima: Gaceta Jurídica. pp. 23
29. Castro y Bravo, Federico (1991) El negocio jurídico, Editorial Civitas, Madrid, p. 520.
30. Vásquez Ríos, Alberto (2005) Derechos Reales Lima Ed. San Marcos, Tomo I. p. 85
31. Borda A. Guillermo (1996) Manual de Derecho Civil-Parte General. Ed. Abelardo Perrot, Bs. Aires, pp. 359-363.
32. Eugenio María Ramírez Cruz (2003) "Tratado de Derechos Reales, Tomo II" Segunda Edición. Editorial Rodhas. pp. 17.
33. Eugenio María Ramírez Cruz (2003) "Tratado de Derechos Reales, Tomo II" Segunda Edición. Editorial Rodhas. pp. 63
34. Artículo modificado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por

Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, publicada el 22 de abril de 1993

35. Andrés Gabriel Paz Guillén (2014) La acción de nulidad y la impugnación de los acuerdos societarios, legitimación, procesos y caducidad en la ley general de sociedades. PUCP. Tesis Maestra. pp. 90
36. Lucero Armendáriz Diana del Lourdes (2014) Contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la Legislación Mercantil Ecuatoriana. Universidad Central del Ecuador. Quito. pp. 81.
37. Carlos Mariano Rivera Rojas (2012) Manual de Contrataciones de Bienes y Servicios – OSCE : Módulo I Primera Edición Abril
38. <http://www.inoponible.cl/2011/08/concepto-de-dominio>.
39. Diccionario Enciclopédico (2009) Vox 1. Larousse Editorial S.L.
40. <http://definicion.de/propiedad/>
41. LEY N° 29415: Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana.
42. <http://elvalordelosvalores.com/definicion-de-los-valores/>
43. Código civil del Ecuador: Art. 1735
44. Albaladejo Manuel (1983) Derecho Civil, t. II, Bosch, Barcelona, p. 473
45. Espinoza Espinoza, J. (2008) Acto jurídico negocial. 1ra. Edición. Edit. Gaceta Jurídica. Pp.483-484.
46. Rubio Correa, M. (2003) Nulidad y anulabilidad. La invalidez del acto jurídico. Lima: Fondo Editorial de la PUCP. Sexta Edic. Pp. 15

47. Compagnucci de Caso, R. (1992). El Negocio Jurídico. Buenos Aires. Edit. Astrea. PP. 498
48. Meza Mauricio, G. (2003) EL negocio jurídico- Manual teórico práctico. Lima. Edit. Alegre E.I.R.L. Pp. 237.
49. Espinoza Espinoza, J. (2008) Acto jurídico negocial. 1ra. Edición. Edit. Gaceta Jurídica. Pp.483-484.
50. Albaladejo, Manuel (2003) Compendio del Derecho Civil. Cap. XV; pp. 397-398
51. Taboada Córdova Lizardo (2000) Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Editorial Grijley. Lima Perú.pp 297 - 299

Anexos

Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES
<p>General</p> <p>¿De qué manera la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?</p>	<p>General</p> <p>Determinar la influencia de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p>	<p>General</p> <p>La nulidad del acto jurídico influye positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p>	<p>VI:</p> <p>La nulidad del acto jurídico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Falta manifiesta de voluntad • Incapacidad absoluta • Objeto del negocio jurídico • Fin ilícito • Simulación absoluta • Ausencia de formalidad escrita bajo sanción de nulidad • Nulidad Expresa • Nulidad virtual • Oposición a las normas de orden publico • Declaración de nulidad por ley • El acto jurídico nulo es de pleno derecho • El acto jurídico nulo puede ser alegado por quienes tengan interés. • La nulidad puede ser declarada de oficio
<p>Específicos</p> <p>a) ¿De qué manera las características de la nulidad del acto jurídico influyen en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?</p> <p>b) ¿De qué manera las causales de la nulidad del acto jurídico influyen en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?</p> <p>c) ¿De qué manera los efectos de la nulidad del acto jurídico influyen en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?</p> <p>d) ¿De qué manera la conversión del acto jurídico nulo influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco?</p>	<p>Específicos</p> <p>a) Establecer la influencia de las características de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p> <p>b) Establecer la influencia de las causales de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p> <p>c) Establecer la influencia de los efectos de la nulidad del acto jurídico influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p> <p>a) Establecer la influencia de la conversión del acto jurídico nulo influye en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p>	<p>Específicos</p> <p>b) Las características de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p> <p>c) Las causales de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p> <p>d) Los efectos de la nulidad del acto jurídico influyen positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p> <p>e) La conversión del acto jurídico nulo influye positivamente en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco.</p>	<p>VD:</p> <p>La rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Provoca la ineficacia del contrato posteriormente a la celebración del mismo • Si el contrato fue valido, puede ser declarado ineficaz por sus efectos perjudiciales • El perjudicado carece de otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio. • El perjudicado pueda devolver aquello a que estuviera obligado. • Las cosas objeto del contrato no se hallen legalmente en poder de terceras personas que han procedido de buena fe. • El efecto fundamental de la rescisión es de carácter restitutorio • En casos de imposible restitución, la acción rescisoria se transforma en indemnizatoria.

ENCUESTA

1. ¿Qué tan efectivo considera usted que es la nulidad del acto jurídico en la rescisión de los contratos de compraventa de inmuebles?
 - a. Muy efectivos
 - b. Efectivos
 - c. Poco efectivos
 - d. Nada efectivos

2. ¿Cuáles son las causales más comunes que se presentan en los procesos de nulidad de acto jurídico?
 - a. Falta manifiesta de voluntad
 - b. Incapacidad absoluta
 - c. Objeto del negocio jurídico
 - d. Fin ilícito
 - e. Simulación absoluta
 - f. Ausencia de formalidad escrita bajo sanción de nulidad
 - g. Nulidad Expresa
 - h. Nulidad virtual
 - i. Oposición a las normas de orden publico
 - j. Declaración de nulidad por ley

3. ¿Considera usted que en la práctica se dan procesos en los que el acto jurídico se declara nulo de pleno derecho?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

4. ¿Considera usted que en los procesos siempre el acto jurídico nulo es alegado por quienes tienen interés?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

5. ¿En la práctica procesal han existido procesos en los que la nulidad ha sido declarada de oficio?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

6. ¿Considera usted que para efectos de la rescisión de los contratos de compraventa de inmuebles se deben cumplir con ciertas características de la nulidad del acto jurídico?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

7. ¿Considera usted que para efectos de la rescisión de los contratos de compraventa de bienes inmuebles se deben cumplir con las causales de la nulidad del acto jurídico?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

8. ¿Considera usted que en la rescisión de los contratos de compraventa de inmuebles, los efectos son los mismos que la nulidad del acto jurídico?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no
9. ¿Considera usted que en la rescisión de los contratos de compraventa de inmuebles puede ser aplicable la conversión del acto jurídico nulo?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no
10. ¿Qué efectividad considera usted que tiene la rescisión en los contratos de compraventa de inmuebles?
- a. Muy efectiva
 - b. Efectiva
 - c. Poco efectiva
 - d. Nada efectiva
11. ¿Cuáles son los efectos de la rescisión de los contratos de compraventa?
- a. Provoca la ineficacia del contrato posteriormente a la celebración del mismo
 - b. Si el contrato fue valido, puede ser declarado ineficaz por sus efectos perjudiciales
 - c. El perjudicado carece de otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio.
 - d. El perjudicado pueda devolver aquello a que estuviera obligado.

- e. Las cosas objeto del contrato no se hallen legalmente en poder de terceras personas que han procedido de buena fe.
- f. El efecto fundamental de la rescisión es de carácter restitutorio
- g. En casos de imposible restitución, la acción rescisoria se transforma en indemnizatoria.



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

Escuela de Posgrado
Doctor Luis Claudio Cervantes Liñán

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

Ante el Jurado constituido por los señores: PRESIDENTA DONA MARIA TSABE
VIGIL CORNEJO, DON LITA SANCHEZ CASTILLO, DR GASTON
QUEVEDO PEREZ, DE MUGO LUIS SEDANO NUÑEZ

el postulante al GRADO DE MAESTRO EN DERECHO CIVIL
Y COMERCIAL

Don (ña) LUIS CARLOS SIMON HURTADO

procedió a sustantar su Trabajo de Investigación Titulado: LA NULIDAD DE
ACTO JURIDICO EN LA RESCISION DEL CONTRATO
DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN LA
COMUNIDAD CAMPESINA DE CERRO DE PASCO

habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del Jurado, de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias.

Concluido el acto se realizó la votación correspondiente, resultando el ponente
APROBADO POR UNANIMIDAD

Y para constancia se extiende la presente Acta, en Lima, a los 29 días del mes de
NOVIEMBRE DE 2017

Miembro

Miembro

Presidente del Jurado



Miembro

Miembro

Miembro