

## VIII PLENO CASATORIO CIVIL: DISPOSICIÓN DE BIEN POR EL PROPIETARIO APARENTE

Una oportunidad perdida para la teoría de la apariencia jurídica\*

RAFFO VELÁSQUEZ\*\*

### RESUMEN

*El autor considera que centrar la problemática del VIII Pleno Casatorio en el debate de la ineficacia vs. la nulidad, ocasiona una oportunidad perdida para el abordaje de la teoría de la apariencia jurídica. El autor también señala que, como usualmente la protección del interés familiar supone la existencia de normas de orden público y su incumplimiento da como consecuencia la nulidad del acto en cuestión, el VIII Pleno se equivoca al asumir que en este caso también estamos ante un supuesto de orden público y nulidad porque se encuentra involucrada la propiedad de la sociedad conyugal. Para el autor dicho razonamiento se quiebra fácilmente al advertirse que no siempre las acciones contra la propiedad de la sociedad conyugal son contrarias al orden público, ni generan nulidades.*

### MARCO NORMATIVO

- Código Civil: art. 315.

**PALABRAS CLAVE:** Teoría de la apariencia jurídica / Nulidad / Ineficacia / Sociedad conyugal / Bien social

**Recibido :** 29/09/2020

**Aprobado :** 22/10/2020

### Introducción

El 13 de septiembre de 2020 la Corte Suprema nos sorprendió con la publicación virtual de su tan esperado VIII Pleno Casatorio Civil (Casación N° 3005-2015-Junín). Uno de los puntos centrales del debate giraba en torno a las consecuencias que se genera con respecto al negocio jurídico de disposición de

\* Quisiera agradecer a mi buen amigo Augusto Pereyra por sus comentarios y sugerencias a una versión preliminar de estas líneas. Desde luego que cualquier error es enteramente imputable a la insistencia del autor.

\*\* Magíster por la Universidad de Alicante. Socio de Baxel Consultores.

derechos de un bien de la sociedad conyugal sujeta a sociedad de gananciales (ex art. 301 CC y ss.), por solo uno de los cónyuges ¿Es un supuesto de nulidad? ¿Es un supuesto de ineficacia? El artículo 315 del Código Civil dispone que para tales negocios jurídicos se “requiere la intervención del marido y la mujer”, pero no establece qué pasa si se incumple ese mandato, ¿el acto es nulo o ineficaz?

El VIII Pleno Casatorio Civil buscó aclarar los problemas generados sobre este asunto con efectos generales, por lo que convocó a expertos nacionales a que expongan las razones a favor de una u otra postura. Si estos *amicus curie* hubieran sido los decisores, su votación sería considerar que esos negocios son ineficaces y, en esa medida pasibles de ser confirmados luego por el cónyuge preterido. Sin embargo, en una ajustada votación de cinco contra cuatro, prevaleció la postura de considerar que los negocios jurídicos de disposición de bienes sociales eran nulos y no ineficaces.

El VIII Pleno dedica la mayor parte de su fallo a enumerar las posturas existentes en la doctrina sobre este último asunto; sin embargo, ese no será el eje central de estas líneas. Primero identificamos el problema específico de fondo que se debatió en el VIII Pleno Casatorio y ante la ausencia de una solución normativa predeterminada, pasaremos a evaluar los principios que subyacen en nuestro sistema civil y que nos orientan a resolver el caso según la teoría de la apariencia jurídica. Con ese panorama aclarado, identificaremos las razones específicas invocadas por el Pleno para resolver el caso y evaluaremos su adecuación o no para esos propósitos.

## I. El caso en cuestión

Uno de los principales problemas del VIII Pleno es que hace un recuento de las

afirmaciones sobre hechos que plantean las partes, pero no se precisa cuáles son los postulados que se tienen por ciertos y sustentan la decisión del caso. Con todo, las siguientes afirmaciones son las que se deducen medianamente del texto.

La sociedad conyugal conformada por Catalina Jacay Apolinario y Nolberto Choque Huallpa, adquirieron la propiedad de un bien inmueble. Al parecer, la propiedad no estaba inscrita en los Registros Públicos y no se identifica la forma o fecha de adquisición.

El 23 de enero de 2012, Jacay Apolinario vendió el bien a Rocío Zevallos Gutiérrez (conviviente de su hijo Johel Salazar Jacay) mediante escritura pública. La vendedora no figuraba en el Reniec como persona casada por falta de actualización de sus datos. A su vez, el 15 de septiembre de 2012, Rocío Zevallos Gutiérrez vendió el inmueble a Martha Matos Araujo, con quien compartiría incluso el mismo domicilio. Ante ello, la hija del matrimonio, Karina Choque Jacay demandó la nulidad de ambos negocios jurídicos de compraventa, resaltando que la transferencia del bien social no había contado con la participación de ambos cónyuges y falta de buena fe de las sucesivas compradoras. Este caso llegó hasta la Corte Suprema y fue elegido para establecer las reglas del VIII Pleno Casatorio.

## II. Dos problemas distintos con soluciones prediseñadas

La adecuada delimitación del problema nos permitirá detectar cuál es la solución jurídica requerida. Eso pasa por detectar primero cuál es el asunto central del debate (el fondo del caso) y después saber cuáles son los posibles remedios aplicables a él. Para ese propósito sirve repasar los alcances de los artículos 161, 292 y 315 del Código Civil. Todas estas normas prevén la solución aplicable cuando uno de los cónyuges se presenta ante terceros

como representante de la sociedad conyugal, que es asunto distinto al que es materia del Pleno Casatorio.

Aquellas normas disponen que la sociedad conyugal se encuentra representada por los cónyuges (art. 292 CC), por lo que, para los negocios de disposición de los bienes sociales de dicha sociedad, se requiere la intervención de ambos (art. 315 CC). Desde luego, es posible que físicamente intervenga solo uno de los cónyuges y represente a su consorte si este le otorga facultades suficientes de disposición (arts. 145, 146, 156 y 315 CC), tal como pasa con cualquier otro supuesto de representación.

En esta primera hipótesis: **cuando se reconoce que el bien es de propiedad de la sociedad conyugal y que, por ende, que se necesita de la intervención de sus representantes, las partes del contrato serán conscientes que la ausencia de uno de ellos podrá ser superada si el esposo firmante tiene facultades suficientes de representación de su consorte.** La ausencia de uno de los cónyuges en el negocio jurídico de disposición solo podrá generar problemas si las facultades de representación fueron insuficientes y en tal supuesto, se dispone que el acto jurídico será ineficaz y no nulo, es decir, que podrá ser ratificado por el cónyuge que no participó (arts. 161 y 162 CC). El problema de la hipótesis analizada tiene una solución jurídica específica: la ineficacia del acto jurídico del representante sin facultades suficientes.

Una segunda hipótesis es esta: **uno solo de los cónyuges se identifica como representante de la sociedad conyugal, pero sin poder de representación de su consorte y, a pesar de eso, suscribe el negocio jurídico**

## COMENTARIO RELEVANTE DEL AUTOR

Basta con revisar el VIII Pleno Casatorio para notar que enfoca todas sus baterías a definir el remedio aplicable, y se inclina por la nulidad del negocio jurídico al considerar que la falta de participación de ambos cónyuges en el contrato de compraventa afecta normas de interés público (art. 219.8 C.Civil). Lo grave de esto es que no se indica qué razones existen para preferir esta lectura y descartar las propuestas del sector mayoritario de la doctrina que se inclina a considerar como remedio a la ineficacia del negocio.

**de disposición del bien social como si fuera el único apoderado de aquella.** Estaremos ante un supuesto de falta de legitimación del supuesto vendedor<sup>1</sup>, pues, por sí solo no tiene poder para disponer o gravar bienes ajenos, que son de la sociedad conyugal y, por ende, se tratará de un negocio jurídico ineficaz porque el artículo 161 del Código Civil prevé la solución en forma expresa al disponer que: “También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye”. Esto, además, es lo que exige el principio de relatividad de los contratos (art. 1363 CC: solo generan efectos sobre los que tienen poder para generarlos<sup>2</sup>).

Con todo, es difícil pensar que ocurra esta última hipótesis pues existe norma expresa (art. 315 CC) que exige la concurrencia de

<sup>1</sup> Cfr. Velásquez (2016, pp. 215-217).

<sup>2</sup> Cfr. Roppo (2009, p. 258).

los dos cónyuges para disponer de un bien social de la sociedad conyugal. Si un cónyuge se presenta como único representante de aquella, sin adjuntar poder de su consorte, el eventual comprador será consciente que celebrará un negocio ineficaz, pues no podrá alegar ignorancia de la ley que exige concurrencia de los dos cónyuges.

De cualquier forma, ninguna de las hipótesis mencionadas son materia del VIII Pleno Casatorio, pero son importantes mencionarlas porque, como advierten Ninamanco (2015, pp. 65-70) y Fernández (2016, pp. 123-124), en el debate vinculado al Pleno se vuelve sucesivamente a algunos tópicos que corresponden a dichas hipótesis, lo que genera algunas confusiones en el análisis.

### **III. El caso no tiene una solución positiva prediseñada**

Una tercera hipótesis es la que atiende el VIII Pleno Casatorio y es el siguiente: **una persona se presenta como titular de un bien y celebra un acto jurídico de disposición con otra persona que tiene elementos para fiarse de esa titularidad, pero que en realidad corresponde a la sociedad conyugal de la que forma parte el pretendido vendedor.** No es un caso de representación, pues el vendedor no actúa en nombre de otro, sino un supuesto de propiedad aparente, en donde el vendedor actúa como el real propietario del bien sin serlo.

El caso concreto se trataba de un inmueble de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Catalina Jacay Apolinario y Nolberto Choque Huallpa. Sin embargo, debido a que era un bien que no estaba registrado y que la esposa aún figuraba como soltera en el Reniec, esta se presentó como única propietaria del inmueble al momento de venderlo a Rocío Zevallos Gutiérrez, quien después lo vendió a Martha Matos Araujo. Es decir, la esposa se presentó como propietaria

sin serlo y aprovechando la apariencia generada por ciertas circunstancias concretas del caso. Desde luego, el Reniec no era la única fuente de información que tenían las sucesivas compradoras para conocer la situación jurídica de la vendedora. Por eso, no decimos que las compradoras actuaron con buena fe y que deban mantener la pretendida propiedad adquirida, solo enfatizamos el hecho de que podríamos estar ante un caso de propiedad aparente de la vendedora.

La cónyuge no se presentó con falta o defectuosa representación del titular de un bien, no identificó al bien como ajeno, sino como propio, se presentó como la propietaria. Ni siquiera mencionó a la sociedad conyugal como real propietaria del bien, lo que indicaría, para unos, que estamos ante un problema de falta de legitimación para celebrar el contrato de disposición del derecho de propiedad y, para otros, ante una falta de manifestación de la voluntad del titular que ni siquiera es mencionado en el contrato de compra-venta. Más adelante volveremos sobre esto.

Ante el problema descrito, lo que debía hacer la Corte Suprema era definir cuándo esas transferencias debían combatirse y cuándo consolidarse. A nuestro juicio, lo esencial era saber si cabía la posibilidad de que el tercero consolide el supuesto derecho adquirido del propietario aparente, o si era jurídicamente imposible que adquiriera dicha propiedad. Solo si se definía que no se debía proteger al tercero que quiso adquirir la propiedad, tenía sentido pensar en el remedio aplicable para este caso: nulidad o ineficacia del negocio de disposición. Pero si el Derecho mandaba que el tercero efectivamente debía consolidar la propiedad, perdía sentido la discusión anterior.

Lamentablemente, esto último no fue el eje del debate en el VIII Pleno Casatorio, solo se dedicaron unas pocas palabras (en el último párrafo) a señalar que las terceras

adquirentes del bien no merecían protección porque no habían acreditado la efectiva onerosidad del negocio y no habían sido diligentes al adquirir, sin mayor desarrollo interpretativo del asunto. El razonamiento se centró en el artículo 315 del Código Civil y en los posibles remedios aplicables cuando no concurre el otro cónyuge, como si fuera una isla normativa desconectada del resto de la regulación civil.

Basta con revisar el VIII Pleno Casatorio para notar que enfoca todas sus baterías a definir el remedio aplicable al anterior, y se inclina por la nulidad del negocio jurídico al considerar que la falta de participación de ambos cónyuges en el contrato de compraventa afecta normas de interés público (art. 219.8 CC). Lo grave de esto es que no se indica qué razones existen para preferir esta lectura y descartar las propuestas del sector mayoritario de la doctrina (casi todos los *amicus curie* y el voto minoritario del Pleno) que se inclinan a considerar como remedio a la ineficacia del negocio y para ello invocan razones que tienen que ver con la falta de legitimación de un solo cónyuge para disponer de derechos<sup>3</sup>.

Este ha sido el debate generado alrededor del VIII Pleno Casatorio: ¿estamos ante un caso de nulidad o de ineficacia de acto jurídico? Si bien es algo sumamente relevante, insistimos en que había otra interrogante que debía resolverse antes: ¿debe protegerse la transferencia de la propiedad aparente a favor del tercero? La doctrina asume que debe existir un remedio contra aquel negocio jurídico en donde no participan los dos cónyuges con legitimación conjunta para disponer de los derechos de la sociedad conyugal. Sin embargo, se olvida que no se podrá activar ningún mecanismo de nulidad, ineficacia,

## COMENTARIO RELEVANTE DEL AUTOR

En nuestro Derecho Civil subyace un sistema en donde la propiedad u otros derechos patrimoniales suelen estar acompañados de una situación jurídica de carga de hacerlos cognoscibles, de la que se hace depender su oponibilidad. La seguridad jurídica dinámica establece que el poder que es propio del derecho subjetivo de propiedad no es suficiente para irradiar hacia los terceros, sino que le impone la carga de realizar conductas que publiciten la titularidad.

reivindicación, inoponibilidad o el remedio que se prefiera, si se cumplen ciertos presupuestos que harían inatacable la adquisición del tercero<sup>4</sup>.

El problema es que solo existen normas dispersas y ninguna norma general que regule la situación de los terceros que adquirieron derechos aparentes. Ninguna norma regula qué pasa con los negocios jurídicos celebrados por uno de los cónyuges para la transferencia de bienes sociales que, en realidad, eran de la sociedad conyugal. Lo anterior; sin embargo, puede ser una ventaja porque la misma regulación civil nos instruye que los vacíos o deficiencias en esta legislación pueden ser colmados con los principios generales del derecho y, preferentemente, con los que inspiran el derecho peruano (art. VIII, T.P., CC).

Nuestra tesis es que el caso anterior debe ser resuelto según la teoría de la apariencia

3 Cfr. Morales (2015, pp. 44-49); Fernández (2016, pp. 120-121) & Priori (2016, pp. 156-157).

4 Cfr. Díez-Picazo (2008, pp. 534-536).

jurídica que subyace en las reglas de nuestro Código Civil.

#### **IV. Los tipos de seguridad jurídica en las relaciones civiles**

Sacco (1987, p. 357) reseña que si el orden jurídico protege la inalterabilidad de las esferas jurídicas de cada sujeto preferirá una “seguridad estática” en el derecho, conforme al cual al titular de un derecho se le garantizará que nadie, con excepción de él. Bajo esa visión, la libertad del titular será total, su voluntad será necesaria y suficiente, para disponer de sus derechos como mejor le agrada y por tanto podrá recurrir a procedimientos no exteriorizados (carentes de forma, de publicidad, de cognoscibilidad de los terceros, etc.). La voluntad del titular es la que gobierna los actos de disposición.

Pero no hay sistemas jurídicos sujetos a una seguridad estática pura, pues el legislador suele condicionar la realización de los actos de disposición a procesos cognoscibles o publicitados, para satisfacer exigencias de terceros, gobernantes o del interés público. Para brindar mayor seguridad de que se trata con el titular del derecho y no con un extraño a quien se cree titular. Esto último se hace inspirado en una “seguridad dinámica” de las adquisiciones que no solo impondrán la ineficacia del acto no publicitado, sino también la eficacia de ciertos datos exteriorizados.

Como advierte Sacco, algunos ordenamientos se inclinan más al primer tipo de seguridad y otros al segundo, pero lo usual es que en los sistemas jurídicos convivan cuotas de uno y otro. En Francia Demogue (1923, pp. 457-458) señalaba desde hace mucho que la teoría de la apariencia jurídica o del *error communis* descansaba en la necesidad de seguridad dinámica en las operaciones. En Italia Bolaffi (1934: p.148) concluía que: “La tutela de la apariencia, si bien normalmente presupone la existencia de una voluntad,

sirve para eliminar aquellos inconvenientes prácticos (por ej. oponibilidad de la simulación a los terceros de buena fe) a los que llegaría en una aplicación demasiado rígida de la doctrina de la voluntad”. Y en forma más reciente, en Brasil, Rizzardo (1982, p. 226) señala que: “La creciente complejidad de las relaciones jurídicas y las formas de vida dificulta llegar al fondo de las cosas y los problemas, condicionándonos a creer en el aspecto externo de la realidad que enfrentamos. La rapidez y seguridad del comercio, el número de negocios usuales que se celebran a diario, los compromisos que aumentan constantemente, el condicionamiento de la vida a una dependencia inevitable de las relaciones contractuales, entre otros factores, forman las causas que llevan al hombre a no dar tanta importancia al contenido de los actos que realiza, adscribiéndolo al aspecto externo de los hechos que se presentan”.

En el Perú, en un reciente fallo, nuestro TC parece indicar que –por los riesgos de falsificación de la identidad y corrupción que vivimos– nuestro sistema jurídico debe necesariamente incorporar medidas de seguridad dinámica. De un lado, el TC señala que no basta con ser propietario para tener garantizada la protección de ese derecho, sino que este incluye la carga de tomar medidas de diligencia para salvaguardarlo. De otro lado, precisa que el tercero que adquiere un bien también deberá tomar medidas para asegurarse que contrata con el real propietario. Si el tercero de buena fe actuó con diligencia y adquirió un bien de quien aparentemente era propietario (posiblemente porque el real titular no tomó medidas para proteger sus derechos), será constitucional que tal tercero conserve el derecho adquirido, aunque sea de fuente ilícita (STC N° 0018-2015-AI). Esto se asemeja al pensamiento del magistrado italiano D’amelio (1957, p. 717) quien señalaba que el propietario culposo que creó o no evitó la apariencia de una situación, no debería estar habilitado para luego hacer

valer el verdadero estado de las cosas frente al tercero que confió inculpablemente en esa apariencia.

Este acercamiento general debe ser complementado con el análisis de la regulación civil específica. Hay que evaluar qué subyace bajo aquellas normas civiles que regulan situaciones en donde se transfieren derechos a pesar de que el transferente no tenía, o había perdido, la titularidad para hacerlo. Mientras que el receptor de tal derecho desconocía y/o razonablemente no pudo conocer tal circunstancia, sino que actuó en la confianza otorgada por las apariencias de aquella titularidad.

## V. Lo que subyace bajo la regulación civil peruana

Para nuestro análisis son relevantes los criterios de regulación seguidos por el legislador en los siguientes casos que se asemejan al caso que analizamos.

- Los artículos 152 y 2038 del Código Civil disponen que la revocación comunicada solo al representante no invalidará los acuerdos entre este y el tercero que actuó bajo la **creencia** de que el primero aún tenía poderes de representación porque desconocía de aquella revocación.
- Los artículos 194 y 197 del Código Civil disponen que el tercero que adquiere derechos que han surgido de un acto jurídico simulado (y que realmente no debería generar derechos), mantendrá tal derecho si actuó bajo la **creencia** (buena fe) de la validez del negocio simulado y realizado a título oneroso.
- El artículo 285 del Código Civil dispone que los terceros de buena fe que suscribieron acuerdos con sociedades conyugales surgidas de matrimonios nulos (y que, por ende, no podrían generar derechos

## COMENTARIO RELEVANTE DEL AUTOR

Las normas civiles no, pero la decisión del TC sí parece agregar un requisito adicional a la protección del tercero que adquirió de un propietario aparente: la imputabilidad de la situación aparente al real titular. Es decir, debe ser atribuible a este un comportamiento (omisión o acción) que indique negligencia o una deliberada decisión de no adoptar medidas para proteger sus derechos frente a posibles apariencias jurídicas perjudiciales.

como sociedad conyugal), mantendrán sus derechos como si hubieran contratado con matrimonios válidos disueltos por divorcios.

- El artículo 665 del Código Civil dispone que el tercero de buena fe que adquiere bienes hereditarios a título oneroso, los conservará aunque luego se verifique que los adquirió de quien no era realmente el sucesor (heredero aparente), de quien no ostentaba tales derechos.
- El artículo 865 del Código Civil dispone que es nula la partición de herencia realizada con exclusión de un sucesor. Sin embargo, si un tercero de buena fe, que desconocía del vicio, celebró actos jurídicos onerosos de adquisición, conservará los derechos que adquirió.
- El artículo 948 del Código Civil dispone que quien de buena fe, recibe la posesión de un bien mueble como transferencia de propiedad, mantendrá su derecho aunque el enajenante careciera de facultades para ello.

- El artículo 1225 del Código Civil dispone que extingue la obligación el pago hecho a persona que está en posesión del derecho de cobrar, aunque después se le quite la posesión o se declare que no la tuvo.
- El artículo 1542 del Código Civil dispone que quien adquiere bienes muebles de locales abiertos al público, conservará la propiedad aunque no había autorización para su venta, si acredita la adquisición con comprobantes.
- En las garantías mobiliarias, quien adquiere un bien en un local público, y luego verifica que estaba sujeto a garantías, mantendrá su bien libre de gravámenes si acreditar la adquisición con un comprobante (art. 13 de la Ley N° 28677).
- El artículo 2014 del Código Civil dispone que el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso de quien figuraba como titular en los Registros Públicos, mantendrá su derecho aunque después se invalide el derecho del otorgante por causas que ignoraba.
- Esta última norma fue objeto de modificación normativa que luego fue impugnada y convalidada en sede constitucional, por lo que el TC ha tenido oportunidad de señalar recientemente que: “Únicamente podrá considerarse configurada la buena fe del tercero, en estos supuestos, cuando la apariencia de titularidad sea tal que, razonablemente, no sea posible para el común de las personas identificar la inexactitud del registro por causa de falsificación de documentos y suplantación

de identidad” (STC N° 0018-2015-AI, fd. 54).

- En la extinción de dominio se busca eliminar la ilicitud civil de los derechos reales adquiridos con la plusvalía de delitos o usados para facilitar delitos. Pero los terceros de buena fe que adquieran a título oneroso esos derechos ilícitos podrán conservarlos si la apariencia del derecho que adquirieron era tal que cualquier cometía igual error (arts. 1 y 31 del DL N° 1333 y art. 66 de su Reglamento).

En cumplimiento del artículo VIII, T.P. del Código Civil, los vacíos o deficiencia de la ley que hemos detectado deben ser suplidos con los criterios que se derivan de las normas civiles citadas, pues regulan situaciones similares a la que nos convoca: un tercero que cree adquirir derechos debido a su apariencia de juridicidad. El repaso anterior nos indica que los criterios que inspiran el Derecho Civil peruano sobre adquisición de derechos *a non domino* parecen sujetarse al viejo principio del *error communis facit ius*, desarrollado por los glosadores, rescatado por la jurisprudencia francesa del siglo XIX para explicar la regulación sobre los herederos aparentes y potenciado a otros ámbitos por el Derecho italiano bajo la teoría de la apariencia jurídica<sup>5</sup>.

## **VI. ¿La apariencia jurídica elimina la propiedad?**

La legislación civil prevé la posibilidad de que los reales titulares de derechos patrimoniales (o de propiedad, según el TC<sup>6</sup>) que se mantuvieron ocultos o que no eran

5 Cfr. Laurent (1878, pp. 320-329); Mazeaud (1924, pp. 933-941) & Moschella (1973, p. 23 y ss.).

6 Según el TC se debe superar la clásica noción civilista de propiedad, pues “mientras en esta última el objeto de la propiedad son las cosas u objetos materiales susceptibles de valoración, para el derecho constitucional la propiedad no queda ‘enclaustrada’ en el marco del dominio y de los derechos reales, sino que abarca y se extiende a la pluralidad in totum de los bienes materiales e inmateriales que integran el patrimonio de una persona y que, por ende, son susceptibles de apreciación económica” (STC N° 0008-2003-AI, fd. 26 y STC N° 7364-2006-PA).

cognoscibles por terceros, se pueden ver perjudicados con la adquisición de sus bienes por terceros que actuaron confiando en una cognoscible y aparente titularidad de otro sobre el bien. Asimismo, reconoce supuestos en donde los terceros que celebraron negocios jurídicos sobre derechos viciados, gravados, o inexistentes, consoliden tales derechos como si esos vicios o cargas no existieran, siempre que no los hayan conocido (buena fe) y/o confiaran en la apariencia de que no existían.

Todo esto indicaría que en nuestro Derecho Civil subyace un sistema en donde la propiedad u otros derechos patrimoniales suelen estar acompañados de una situación jurídica de **carga** de hacerlos cognoscibles, de la que se hace depender su oponibilidad<sup>7</sup>. La seguridad jurídica dinámica establece que el **poder** que es propio del derecho subjetivo de propiedad no es suficiente para irradiar hacia los terceros, sino que le impone la **carga** de realizar conductas que publiciten la titularidad. Si no se cumple tal **carga** de publicidad no se logrará que el derecho deje el ámbito de la clandestinidad y pueda interactuar en el mundo real, que pueda ser oponible. La inacción de esa **carga** podrá generar una consecuencia desfavorable en su titular: la inoponibilidad de su derecho y la consecuente tutela del tercero que actuó en la confianza de la externalidad de tal derecho indicaba que la titularidad era de otro<sup>8</sup>.

Lo anterior no debe llevarnos a identificar apariencia jurídica con publicidad, la **carga** de oponer la propiedad frente a terceros

## COMENTARIO RELEVANTE DEL AUTOR

Una cosa es que el derecho de propiedad esté sujeto a una carga de publicidad adecuada de su titularidad y otras que la negligencia o imputabilidad de esa ausencia de publicidad sea un elemento que da lugar a la tutela de la apariencia jurídica. Lo primero tiene que ver con la estructura del derecho de propiedad y de las situaciones jurídicas que concurren con él, y lo segundo con la aplicación de la teoría de la apariencia.

no supone una mera publicidad, sino que la **carga** es que exista **concordancia** entre la titularidad real y su cognoscibilidad por terceros.

Podría objetarse a esta interpretación su constitucionalidad en tanto habilitaría que una situación jurídica de **carga** elimine la propiedad del real propietario, lo que iría en contra del artículo 70 de la Constitución que dispone que la propiedad es inviolable. Por tanto, conviene aclarar que no decimos que la falta de realización de la **carga** de hacer cognoscible el derecho genere la eliminación de la propiedad del titular oculto, sino que puede dar lugar a una posición de desventaja de ese titular, que suponga la transformación de su derecho. Es cierto que las normas civiles prevén que se quitará la titularidad sobre

7 Zatti (2005: p. 364) explica así la situación jurídica de carga: “No siempre las normas jurídicas imponen un comportamiento (lo califican como debido o prohibido). En algunos casos, la regla se limita a establecer que cierto resultado puede ser obtenido solo por quien realice (sin estar obligado) un determinado comportamiento: la situación del sujeto se llama, entonces, no deber jurídico, sino carga. Consideramos como ejemplo (...) la carga de la prueba (...) en el proceso civil no es el juez quien debe buscar las pruebas, sino son las partes interesadas quienes deben proveerlas. Entonces, por ejemplo, si yo quiero hacer prevalecer en un juicio mi derecho a la restitución de una suma de dinero que he prestado, debo (tengo la carga) de probar que el préstamo ha ocurrido”.

8 Cfr. Velásquez (2015, pp. 114-116).

un bien específico para transferirlo a un tercero que confió en la apariencia jurídica. Pero también prevén que se transformará la propiedad del perjudicado, pues, como señala Díez-Picazo (2008) aunque ya no sea titular de un bien, si lo será de un derecho personal contra quien dispuso de modo indebido de sus bienes, lo que puede dar lugar a un supuesto de indemnización (si actuó con mala fe) o de enriquecimiento sin causa (si no hubo culpa o negligencia) (p. 539). Desde luego, si el tercer adquirente no cumple con los requisitos requeridos para su protección, el real propietario tendrá derecho a la reivindicación de sus bienes y al consecuente restablecimiento de su titularidad sobre el bien que se creía perdido.

Esta interpretación, además, se corresponde con el mismo artículo 70 de la Constitución que, por ejemplo, para los casos de expropiación tampoco dispone la pérdida del derecho de propiedad sobre el bien expropiado, sino que prevé su transformación en un derecho a una indemnización justipreciada cuyo propósito es mantener la misma situación patrimonial que tenía el propietario afectado con aquella medida estatal<sup>9</sup>.

Finalmente, es pertinente señalar la propuesta de Vega Soyer (2008) quien resalta que no estaríamos ante una medida que solo perjudica a los propietarios, sino que también está pensada para generales beneficios económicos. La seguridad dinámica permite que los terceros que confiaron en la apariencia conserven sus derechos, aunque provengan de un *non domino* (pp. 304-305). Si no fuera así, todo adquirente debería incurrir en elevados costos de transacción para determinar la auténtica titularidad del bien, lo que desincentivaría que los bienes pasen a manos de terceros adquirentes que le dan un mayor

valor que sus propietarios y, por ende, generaría que estos no accedan a la plusvalía que les significaría ese mayor valor. Además, los terceros que se **arriesguen** a adquirir el bien lo harán asignándole un menor valor al que realmente consideran, porque se tratará de adquisiciones que después podrían ser cuestionadas por el posible titular verdadero del bien, que había permanecido oculto a los terceros. De modo que, los criterios de la apariencia jurídica pueden beneficiar a los terceros, pero permiten una adecuada valoración de los bienes en favor de los propietarios diligentes.

## VII. La construcción del concepto

### 1. Encuadre previo

La mayoría de los autores que se refieren a la teoría de la apariencia jurídica advierten de los riesgos de generalizar su uso y de la necesidad de una construcción dogmática que parta de los textos jurídicos existentes. Norma y construcción dogmática deben ser los pilares de toda propuesta. Hay autores, sin embargo, que dudan de su eficacia práctica, por ejemplo, Galgano (2010, p.143) señala que la teoría de la apariencia jurídica tiene la consistencia ilusoria de un fantasma que se desvanece cuando se acercan a él, ya sea porque se advierte que su uso corresponde con casos de simulación o con otros principios generales en donde la *apparenza* es solo un preámbulo en su aplicación. Mientras que Verga (1940) advierte que la generalización de una teoría de apariencia sería contraria a un sistema gobernado por la autonomía de la voluntad y el principio de que nadie puede disponer derechos que no tiene *—nemo plus iuris ad alium transferre potest—* de modo que, las hipótesis que reconocen

9 Cfr. Velásquez (2013, pp. 82-84).

tutela a los terceros que confiaron en la apariencia jurídica deberían mantenerse dentro de los supuestos excepcionales regulados y no extenderse a otros casos (pp. 205 y 208).

Si bien algunas normas civiles dan cuenta de un sistema que se inclina a otorgar protección y eficacia a los derechos adquiridos por terceros que confiaron en ciertas apariencias jurídicas, veremos que eso solo es posible si concurren ciertos requisitos tangibles y poco fantasmales. No se trata de una simple enumeración de requisitos, sino que su función se asemeja a la de corsé que evitará los excesos que hagan olvidar que en nuestro sistema jurídico la regla impuesta por la seguridad estática es que **nadie puede transferir lo que no tiene** –*nemo plus iuris ad alium transferre potest*–, y que solo bajo circunstancias excepcionales y concurrentes, es aplicable el criterio del *error communis facit ius* inspirado en la seguridad dinámica y que exige consolidar el supuesto derecho que adquirió el tercero de quien no era el verdadero titular<sup>10</sup>. Es decir, que la regla en los negocios jurídicos sigue siendo que los contratos sobre derechos ajenos son inoponibles a los verdaderos titulares de los derechos, quienes no deben ver alterada su esfera jurídica.

## 2. Requisitos regulares

Con estas advertencias, podemos pasar al acercamiento conceptual. Falzea (2006) explica que la teoría de la apariencia jurídica brinda eficacia al acto jurídico celebrado por un tercero con alguien que no tenía la titularidad del derecho transferido, pero que fue considerado como titular porque actuó

## COMENTARIO RELEVANTE DEL AUTOR

La ratificación es la manifestación del representado de manera afirmativa sobre el negocio realizado por su representante con exceso o defecto de facultades (art. 162 CC); mientras que la confirmación es la manifestación favorable del afectado con un acuerdo viciado (arts. 230 y 232 CC) para otorgarle validez a ese negocio que había surgido con vicios de anulación (art. 221 CC). Lo que sostenemos es que ninguna de estas figuras puede aplicarse al caso que comentamos.

bajo cierta investidura formal que generó la confianza de que sí lo era. Tal investidura formal y externalizada es un fenómeno real que usualmente el Derecho reconoce como expresión de publicidad o titularidad de derechos, como la posesión, la existencia de escrituras públicas e incluso la presencia en Registros Públicos del supuesto titular (p. 181). Entonces, continúa Falzea, ese elemento real hace confiar en que también concurre otro elemento usualmente vinculado al anterior que, sin embargo, es irreal o inmaterial, por lo que “la apariencia, objetivamente entendida, es el apareamiento de lo irreal como real, dentro de un campo de experiencia pública, en virtud de relaciones socialmente reconocidas (...)”<sup>11</sup>.

10 Cfr. Cano Martínez (1990, pp. 58-61).

11 Jossierand (1940) se acercaba al concepto al señalar, por ejemplo, que el heredero que frente al público aparezca como sucesor –ya sea porque el verdadero heredero estuvo impedido o fue negligente en proteger su herencia– podrá realizar actos de disposición de la masa hereditaria con terceros que actúan de buena fe, lo que convertirá a la apariencia de derecho en realidad jurídica (pp. 618-619). Y Mazeaud (1924) adelantaba que para que pueda tener lugar la buena fe requerida en esta teoría, debe concurrir desconocimiento que parta de un error inevitable o inveniible en las circunstancias del caso, de modo que cualquier persona razonable podría caer en él (pp. 941-950).

Esta propuesta dogmática encuentra cabida en las normas civiles antes citadas, pues precisamente todas ellas exigen la existencia una situación de hecho y externa que presenta tales cualidades que pueden inducir a error a un tercero que pretenda adquirir derechos de quien participa de dicha situación como aparente titular de derechos.

Ciertamente, todas esas disposiciones recurren a **instituciones formales, reales y externalizadas a terceros**, que indicarían la supuesta existencia del derecho en quien se presenta como su titular. Eso pasa, por ejemplo, cuando se presenta un poder no revocado (o al menos, un poder del que no se ha informado su revocación), o se exhiben documentos públicos que dan cuenta de que los derechos o situaciones jurídicas que se quieran transferir corresponden efectivamente al ofertante (pero que oculta que tales derechos surgen de actos jurídicos nulos), o incluso cuando el transferente figura en los Registros Públicos como titular de los derechos que ofrece transferir sin serlo realmente. Esos instrumentos formales que usualmente usa el Derecho para dar seguridad jurídica a las transacciones permiten confiar en la titularidad del derecho del transferente; sin embargo, ocultan la situación real de ausencia de tal titularidad.

Pero además de ese requisito que encaja conceptualmente con la propuesta de Falza, las normas nacionales exigen otro para proteger la apariencia jurídica. Uno de ellos es que concurra la **buena fe** en el tercero que adquirió el derecho de quien no era el titular real,

confiado en que sí lo era por las circunstancias del caso. Tal virtud se perderá si el tercero efectivamente conoció o tuvo espacio razonable para conocer el vicio en cuestión, es decir, el tercero debe tener buena fe objetiva y subjetiva. Debido al propósito de estas líneas permítasenos esta generalización: de un lado, se exige la concurrencia de un **error común**<sup>12</sup> o generalizado en el que cualquier persona con prudencia razonable incurriría (buena fe objetiva) y, de otro lado, la efectiva creencia de que la contraparte era el titular del derecho, lo que exige el desconocimiento de la situación real (buena fe subjetiva).

Asimismo, las normas nacionales prevén que solo se tutelará al tercero que haya celebrado **negocios jurídicos onerosos** con el titular aparente, y no cuando se trata de actos a título gratuito. Birenbaum (2012) explica que cuando se tutela la confianza del tercero en la apariencia jurídica, se genera una pérdida patrimonial contra el real propietario; sin embargo, si la disposición del derecho se realiza mediante un negocio jurídico gratuito se podrá evitar dicha pérdida en el real titular, sin perjudicar el patrimonio del tercero que recibió el bien de forma gratuita (pp. 80-81).

### 3. Requisito excepcional

Las normas civiles no, pero la decisión del TC sí parece agregar un requisito adicional a la protección del tercero que adquirió de un propietario aparente: la **imputabilidad de la situación aparente al real titular**. Es decir, debe ser atribuible a este

12 En esta parte usamos la palabra **error** como creencia generalizada o confianza de cualquier observador razonable sobre algo. No la usamos –aunque no descartamos su muy probable concurrencia– en el sentido de vicio de voluntad del contratante. Mazeaud (1924) nos advierte que no debe confundirse el **error común**, como elemento de la apariencia jurídica, del **error** como vicio de voluntad de los actos jurídicos. En el primero se invoca el error para mantener la eficacia del acto jurídico. En el segundo, se invoca el error para la supresión del acto consentido por error. En este último el consentimiento no pasa los límites del contrato, pero el primero el consentimiento sí los rebasa (p. 964).

un comportamiento (omisión o acción) que indique negligencia o una deliberada decisión de no adoptar medidas para proteger sus derechos frente a posibles apariencias jurídicas perjudiciales. Birenbaum (2012) opina que los casos regulados por las normas civiles se dan por la necesidad de tutelar al tercero que confió en la apariencia jurídica y no por la conducta del titular real, más aún cuando muchas veces no hay cómo imputar la apariencia al verdadero titular, sea porque no asumió riesgos o no incurrió en culpas atribuibles (pp. 82-85). Mientras que Sotgia (1936) advierte que la protección del tercero no se da debido a su intervención en la formación de la situación aparente, sino que su presupuesto es la ausencia de tal intervención (y desconocimiento), por lo que concluye que “se actúa sobre las bases de la apariencia creada por el sujeto obligado ex lege porque este ha querido libremente la situación jurídica nueva, o porque la responsabilidad le es asignada directamente ex lege en base a la objetividad exterior de la situación, prescindiendo de su comportamiento” (p. 141).

En todo caso, la mayoría de las normas civiles no consideran a la imputabilidad del titular real como un elemento que deba integrar el supuesto de hecho general de las apariencias jurídicas, pero tenemos una sentencia del TC que sí se inclina por considerarlo como elemento. Lo que indica es que solo para aquellas hipótesis a que se refirió el TC, esto es, para la apariencia generada por el cambio de titularidad en el registro público como producto de delitos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, cabría pensar en la conducta diligente o no del real propietario, antes de aplicar la teoría de la apariencia jurídica en protección del tercer adquirente. Un razonamiento similar es seguido por Moschella (1973) quien rechaza la propuesta de que la apariencia solo opere cuando medie culpa del verdadero

## COMENTARIO RELEVANTE DEL AUTOR

A pesar de que el Pleno se tomó la molestia de convocar a *amicus curie* y de desarrollar sus propuestas sobre ineficacia y legitimación en la mayor parte de su exposición, de nada sirvieron tales esfuerzos porque no merecieron ninguna clase de análisis. Si hubieran tenido la condición de parte, habrían lesionado de manera descarada su derecho de defensa, pues de nada sirve tener la posibilidad de presentar una posición que no merecerá ningún análisis real.

titular, pues, de un lado, se trata de un intento por reconducir el fenómeno de la apariencia jurídica a los criterios de la genéricos de la responsabilidad civil y el error y, de otro lado, la mayoría de las normas que regulan el asunto no imponen dicho requisito. Por lo que concluye, que la apariencia debe ser considerada como un supuesto de hecho autónomo, con sus propios elementos y distinto a las demás figuras jurídicas, en donde la culpa del real titular del derecho, cuando sea exigida excepcionalmente por una norma, no podría tener más que un rol secundario y accesorio (p. 85).

Aquí cabe una aclaración final. Una cosa es que el derecho de propiedad esté sujeto a una **carga** de publicitación adecuada de su titularidad y otras que la negligencia o imputabilidad de esa ausencia de publicidad sea un elemento que da lugar a la tutela de la apariencia jurídica. Lo primero tiene que ver con la estructura del derecho de propiedad y de las situaciones jurídicas que concurren con él, y lo segundo con la aplicación de la teoría de la apariencia.

## VIII. La aplicación al caso concreto

La señora Catalina Jacay Apolinario actuó como propietaria de un bien ajeno, de la sociedad conyugal que conformaba con Nolberto Choque Huallpa. Es decir, actuó como propietaria aparente de dicho bien. La duda entonces es si, en esas circunstancias, debía otorgar tutela a los dos terceros sucesivos que adquirieron la propiedad del bien de la sociedad conyugal, es decir, si existía alguna (i) investidura formal y real externalizada en la que confiaron las terceras adquirentes del bien, (ii) si actuaron con buena fe subjetiva y objetiva (iii) si se trató de un negocio jurídico oneroso.

En la parte final del fallo del VIII Pleno Casatorio se señala escuetamente que no se llegó a verificar la existencia efectiva de un pago del precio por parte de los terceros, lo que incluso sirve como uno de los motivos para quitarle la condición de tercero de buena fe a las sucesivas compradoras. De manera que, no se cumple con este requisito y, más aún, el hecho de quitarles la supuesta propiedad adquirida no les generaría mayor agravio en su patrimonio en tanto no acreditaron pago alguno.

Con relación al cumplimiento de los requisitos (i) y (ii) por la primera compradora (Rocío Zevallos Gutiérrez), creemos que no podría alegar que carecía de mecanismos de publicidad de los cuales podía fiarse, pues al ser conviviente del hijo de la vendedora, pudo advertir que la posesión del bien era ejercida por la sociedad conyugal y no solo por la esposa. De hecho, en el mismo Pleno Casatorio se señala que las dos compradoras conocían que la posesión la mantuvo la pretendida vendedora del bien, contra quien se había iniciado un proceso de desalojo. Incluso podría agregarse que carecía de buena fe en su actuación pues, era razonable

asumir que conocía que su suegra (la vendedora), aunque figuraba como soltera en el Reniec, tenía la condición de casada.

Y con respecto a la siguiente compradora, Martha Matos Araujo, el Pleno Casatorio también deja en claro que en todo momento conoció que el bien estaba en posesión de Catalina Jacay Apolinario, de modo que no existía un mecanismo formal exterior que pudiera generarle la creencia de que la vendedora, Rocío Zevallos Gutiérrez, efectivamente ostentaba la propiedad del bien. A nuestro juicio, tampoco podía invocar buena fe en sus acciones, pues al parecer vivía en el mismo domicilio que su vendedora, Rocío Zevallos Gutiérrez, de modo que era razonable presumir que conocía de la real situación y titularidad del bien.

Todo esto indicaría que las sucesivas compradoras no debían ser protegidas en la pretendida adquisición de la propiedad del titular aparente. Por tanto, ahora sí la pregunta debería ser la siguiente: ¿cuál es el remedio con el que contaban los afectados por ese negocio jurídico no protegido por la teoría de la apariencia?

## IX. ¿Cuál es el remedio aplicable: nulidad o ineficacia?

### 1. Inadecuación de las reglas sobre venta de bien ajeno

Para el supuesto que analizamos (un cónyuge se presenta como propietario de un bien que en realidad es de titularidad de la sociedad conyugal que integra) los profesores Ninamancco (2015, pp. 70-72) y Fernández (2016, pp. 123-124) coinciden en sostener que se debe aplicar el régimen de la venta de bien ajeno que prevén a la ineficacia como remedio. Sin embargo, creemos que ese régimen no es aplicable a nuestra hipótesis por las siguientes razones:

Como la venta de bien ajeno se encuentra habilitada por las normas civiles (arts. 1537-1541 CC), no hay duda de que su suscripción es válida en la medida en que su empleo respeta las demás normas civiles. Ahora bien, en el siguiente análisis es conveniente recordar que en estos negocios jurídicos se celebra un compromiso de transferencia futura de un bien, dentro de determinado plazo. Según esto, existen dos acciones posibles que podrá realizar quien actúa como vendedor en el contrato:

**(a) Promover la transferencia directa del bien del titular a su comprador**

En este caso, será inevitable que el comprador llegue a conocer antes de la transferencia, que el bien no era de su contraparte, sino de un tercero que habría aceptado suscribir con aquél la compraventa. Debido a lo anterior, De la Puente (1998, pp. 440-441) arriba a dos conclusiones: (i) esta gestión no calza como un contrato de venta de bien ajeno, sino que se trataría de un contrato distinto, de la promesa de hecho de un tercero regulado por el artículo 1470 del Código Civil, conforme al cual el vendedor se compromete a que el real propietario le asegure que realizará la venta del bien al comprador<sup>13</sup>; pero Escobar (1994, pp. 155-158) señala que se trata de un contrato distinto, de un “compromiso de obtener que el comprador adquiera”, según el cual la obligación está en cabeza del contratante y no de un tercero; (ii) en los “reales” contratos de venta de bien ajeno, el comprador no debe saber que el bien es ajeno

COMENTARIO RELEVANTE DEL AUTOR

El Pleno postula la siguiente fórmula que contiene una clara falacia: “protección del interés familiar = protección de orden público”. Aquí existe una falacia de afirmación del consecuente. En efecto, como usualmente la protección del interés familiar supone la existencia de normas de orden público, y su incumplimiento da como consecuencia la nulidad del acto en cuestión, el VIII Pleno asume que en este caso también estamos ante un supuesto de orden público y nulidad porque se encuentra involucrada la propiedad de la sociedad conyugal.

a su contraparte, pues si llega a conocer e insiste en el contrato, sabrá que se trata de una promesa de hecho de tercero. Incluso el artículo 1537 del Código Civil dispone que cuando las partes saben que el bien es ajeno, el contrato se rige por las reglas de hecho de tercero.

**(b) Adquirir el bien de su titular, y luego transferirlo a su comprador**

Aquí sí será posible que el comprador nunca llegue a saber que el bien no era de su contraparte, pues este lo adquirirá de otro y luego lo

13 De la Puente (1983) explica así la operación que procura el contrato de promesa de hecho de tercero: “(...) lo que ofrece el promitente al promisorio, más que la obligación del tercero, es que este preste su asentimiento a asumir una obligación, que bien puede ser en favor del promisorio, o bien en favor de otra persona a la cual el promisorio tenga interés en favorecer, comprometiéndose el promitente a sustituir el asentimiento del tercero, en caso de no poder obtenerlo, con la indemnización del perjuicio que la falta de aquel asentimiento irroge al promisorio. Por ello, el compromiso del promitente, quien asume una obligación de hacer, queda cumplido cabalmente con obtener que el tercero preste su asentimiento a obligarse, creándose así una relación directa entre el promisorio y el tercero, que determina que el promitente queda definitivamente apartado de la nueva relación jurídica que se crea entre el promisorio y el tercero” (p. 281).

transferirá a su comprador, quien solo habrá tenido noticias de la propiedad de aquel. Sin embargo, si antes de materializarse la transferencia, el comprador llega a tener certeza que el bien no era del vendedor y, por tanto, que existe el riesgo cierto de que la transferencia del bien no se materialice, tendrá la opción de continuar con el contrato (aunque ahora bajo la forma de la promesa de hecho de tercero, *ex. arts. 1537 y 1539 CC*) como si hubiera sabido siempre del riesgo de no transferencia; o podrá rescindir ese acuerdo que era válido, y pedir la devolución del precio e indemnización (*ex. art. 1539 y 1541 CC*) si no desea seguir asumiendo el riesgo de que la transferencia nunca se realice<sup>14</sup>.

Lo último explica por qué el remedio frente a los contratos de venta bienes ajenos, cuya ajenidad se ignoraba, es la rescisión. Se trata de un negocio jurídico válido que podía materializar una transferencia legítima de la propiedad, pero el hecho de que el comprador tome conocimiento de un riesgo existente que no quiere compartir, le habilita a liberarse del mismo, a pedir la ineficacia del acuerdo. Aquí el ignorar la ajenidad del bien puede liberar al comprador del negocio jurídico y quitar toda posibilidad de adquirir el bien querido. En cambio, en los contratos con propietarios aparente, el desconocer la ajenidad es uno de los presupuestos que permite conservar el vínculo jurídico y consolidar el derecho de propiedad.

Otra cuestión importante que considerar es la siguiente: ya sea que se trate del discutible supuesto (a) o del (b) antes mencionados, es claro que, en los negocios jurídicos

sobre venta de bienes ajenos, **se requerirá la voluntad del titular del bien** para lograr el efecto traslativo de la propiedad al comprador. En cambio, el caso que estamos analizando es muy distinto. **No se cuenta con la voluntad del titular real del bien** y, a pesar de eso, el tercero obtiene un efecto traslativo a su favor, siempre que haya actuado de buena fe, a título oneroso y confiado en las apariencias de una investidura formal externalizada.

Estimamos que estas diferencias sustantivas entre una y otra figura obligan a no aplicar a los casos de venta de propiedad aparente, el remedio de la rescisión o ineficacia que se prevén para los negocios de venta de bien ajeno.

## **2. Ineficacia por falta de legitimación para contratar**

El hecho que el cónyuge se presente como propietario frente al tercero y que no reconozca a otro como titular, que ni siquiera sea mencionado en el negocio, induce a pensar que se trataría de un caso de falta de manifestación de la voluntad. Cierto, no hay expresión de voluntad del auténtico propietario (la sociedad conyugal), pero sí se encuentra la del falso propietario. El sujeto que suscribe el contrato como vendedor manifiesta su propia voluntad, solo que carece de legitimación, de aptitud para lograr con su sola voluntad la transferencia del bien al tercero interesado en adquirirlo.

A pesar de no existir legitimación del vendedor, si ese negocio jurídico oneroso reúne

14 De la Puente (1998: pp. 444-445) señala lo siguiente: “Se ha sostenido que la acción que debe concederse al comprador es la de anulación por error, debido a que dicho comprador ignoraba, al momento de celebrarse el contrato, que el bien era ajeno. Pienso que esto no es así, ya que el comprador sabía desde ese momento que existía la posibilidad de que el bien fuera ajeno, de tal manera que el hecho de que así sea no ha determinado que el comprador incurra en error”. Si esto es así, entonces, la figura de venta de bien ajeno es incompatible con la del propietario aparente, en donde la posibilidad razonable de que conozca que el bien en cuestión es de otra persona, quiebra su buena fe objetiva, y le quita tutela de apariencia jurídica.

otros elementos como apariencia de titularidad de derechos del vendedor y buena fe del comprador, subsistirá y podrá consolidar la propiedad del tercero. Señala Diez-Picazo (2008) que el Derecho y no la voluntad del verdadero titular es la que concederá esa legitimación extraordinaria que permitirá que la propiedad pase de este al tercero de buena fe<sup>15</sup> (p. 535). Y si el negocio no reúne esos requisitos, si no hay razones para aplicar los criterios de la apariencia jurídica impuestos por la seguridad jurídica dinámica, se deberá recurrir a la regla general de la seguridad estática que ordena que los negocios jurídicos ajenos no surtan efectos sobre la esfera jurídica de los terceros, más aún que no alteren las posiciones jurídicas de quienes se han mantenido totalmente ajenos al mismo, que les sea inoponible, tal como manda el principio de relatividad de los contratos del artículo 1636 del Código Civil<sup>16</sup>.

Entonces, si en ese contrato viciado entre a tallar luego la voluntad del real titular, cambian las cosas. Las mismas normas que impedirían que el negocio jurídico surta efectos en cabeza del sujeto que fue ajeno a aquel, habilitan que, por fuerza de su voluntad, sea parte del acuerdo. Pero debemos aclarar que no creemos que sea un supuesto de ratificación o confirmación del negocio jurídico previo e ineficaz, sino que estaremos ante la celebración de un nuevo negocio jurídico. En el caso que nos convoca, el negocio practicado en solitario por uno de los cónyuges no

## COMENTARIO RELEVANTE DEL AUTOR

No siempre las acciones contra la propiedad de la sociedad conyugal son contrarias al orden público, ni generan nulidades. Por ejemplo, si uno de los cónyuges dispone del bien social sin contar con poderes suficientes para hacerlo (solo tenía facultades para administrar e hipotecar el inmueble, pero no para venderlo) estaremos ante un claro caso que va en contra de los intereses de la sociedad conyugal que, sin embargo, no se resolverá en términos de nulidad, sino de ineficacia.

vinculará a la sociedad conyugal. Y la manifestación favorable y posterior del consorte preterido, no implicará una ratificación ni confirmación del negocio anterior, sino que dará lugar a un nuevo negocio jurídico. En este último, el vendedor es distinto (la sociedad conyugal) al del primer acuerdo (el cónyuge que se presentó como propietario).

Como se sabe, la **ratificación** es la manifestación del representado de manera afirmativa sobre el negocio realizado por su representante con exceso o defecto de facultades (art. 162 CC); mientras que la **confirmación**

15 Vega Soyer (2008) no comparte este criterio, sino que opina que la legitimación solo estaría en cabeza del tercero de buena fe que adquiere y que solo habría una legitimación aparente del vendedor. “Puesto que la titularidad de los derechos subjetivos influye directamente, a su vez, en la legitimación del sujeto, la situación jurídica que aparece como existente en virtud de la apariencia es una situación de legitimación. La apariencia hace gravitar la *fattispecie* del acto o negocio en la protección y en la posición jurídica del tercero de buena fe y en la legitimación de éste. De tal forma, el efecto liberatorio del pago al acreedor aparente no se deriva de la legitimación de este para recibir el pago, sino de la legitimación del deudor de buena fe para pagar con efecto liberatorio a aquel que, por circunstancias unívocas, parece ser el verdadero acreedor; igualmente, el efecto de la adquisición al heredero aparente no se deriva de la legitimación de este para transferir el derecho hereditario, sino únicamente de la legitimación del adquirente de buena fe” (p. 289).

16 Cfr. Ninamancco (2015, p. 66) & Velásquez (2016, pp. 217-219).

es la manifestación favorable del afectado con un acuerdo viciado (arts. 230 y 232 CC) para otorgarle validez a ese negocio que había surgido con vicios de anulación (art. 221 CC). Lo que sostenemos es que ninguna de estas figuras puede aplicarse al caso que comentamos, lo primero porque el cónyuge que se presenta como propietario aparente, no reconoce a otro titular en el contrato, de modo que no cabe **ratificación**; y lo segundo porque la legislación civil no prevé casos de **confirmación** de actos ineficaces, sino solo de actos anulables<sup>17</sup>.

Al respecto, Morales (2015: pp. 48-49) hace una interesante propuesta para integrar las reglas de representación y copropiedad al caso que comentamos. Reseña el caso del representante que actuó con exceso o ausencia de facultades, pero pasibles de ser **ratificados** por el representado (arts. 161 y 162 CC). También menciona los contratos de arrendamiento de bien indiviso celebrados por uno de los copropietarios, pero que pueden ser **confirmados** por los otros co-titulares en forma expresa o tácita (art. 1669 CC).

Sobre esto es conveniente algunas precisiones. En el caso del representante, este se identifica como tal, y busca que los efectos jurídicos del negocio recaigan en cabeza del representado. Por tanto, la **ratificación** de dicho acuerdo por el titular es una

regularización de aquello que siempre se quiso con la celebración del contrato. Las partes del acuerdo son las mismas antes y después de la **ratificación**. En el caso del copropietario arrendador, si el arrendatario sabía que aquel no era el titular del bien (arts. 1470 y 1671 CC) estaremos ante un negocio de promesa de hecho de tercero (tesis de De la Puente) o un compromiso de lograr que el interesado adquiera un derecho de arrendamiento (tesis de Escobar), en cualquiera de los dos casos, el negocio de arrendamiento existirá recién cuando se concrete la **confirmación** de voluntad favorable de todos los copropietarios. Ninguno de estos dos supuestos se corresponde con la hipótesis que analizamos, pues en ambas modalidades de negocio jurídico los intervinientes reconocen a otro como titular de los derechos, lo que permite que después éste pueda ratificar o confirmar los negocios celebrados. En cambio, en la propiedad aparente el vendedor se presenta como el titular inmediato del derecho en cuestión.

La hipótesis que sí se asemeja al caso que analizamos es el del arrendatario que desconocía que el copropietario no era el titular del bien (lo que pasa cuando este se presenta como único titular). Sin embargo, estimamos inadecuado usar la regulación de esa hipótesis al caso en comentario, porque la norma de tal caso (art. 1669 CC) dispone que

17 Debemos reconocer, sin embargo, que esta última interpretación es más debatible. Podría decirse, de un lado, que se aplique el viejo brocado de Ulpiano (Digesto, 50, 17, 21) “quien puede lo más, puede lo menos” –*cui plus licet, quod minus est non licere*–, de modo que, si la figura de la **confirmación** es admisible para actos anulables, también debería serlo para actos con vicios de ineficacia. También podría usarse una interpretación finalista para sostener que la **confirmación** tiene como propósito el dar un espacio para que la voluntad ausente, pueda expresarse y sanear aquellos negocios que aún pueden “curarse”, no afectados con nulidades insalvables. Esa es la interpretación de Cienfuegos (1999) quien señala que. “Los actos inválidos pueden ser convalidados o subsanados por voluntad de la parte interesada que no fue causante de la nulidad. Por lo mismo que el vicio puede afectar sus intereses, queda en manos de esta parte resolver las ulteriores del acto, sea reclamar su invalidación o en vez de ello subsanarlo por medio de otro acto que se llama confirmación (...)”. (p. 424) Pero creemos que ambos razonamientos solo tendrían utilidad si existiera un vacío en la regulación civil, cosa que no pasa. Si bien no existe una norma de **confirmación** de negocios ineficaces, sí existen las reglas que habilitan a superar dicha ineficacia mediante nuevos negocios jurídicos, sanos, que sí despliegan la eficacia querida.

el contrato recién será “válido” –no “ineficaz”– cuando los otros cotitulares presten su consentimiento tácito o expreso al arrendamiento. Es decir, si adoptamos por analogía esta fórmula, deberíamos postular que el contrato del cónyuge que se presentó como propietario sin serlo no será “válido”, mientras no sea **confirmado** por su consorte, lo que contradeciría la propuesta de ineficacia que planteamos y con la coincide Morales.

Debido a estas diferencias, estimamos inadecuado que el caso de cónyuge que se presenta como propietario aparente, no debe tratarse, por analogía, bajo las reglas de representación, copropiedad, o venta de bien ajeno, sino que debe resolverse en términos de ineficacia o inoponibilidad, por falta de legitimación del contratante, conforme a la regla general de relatividad de los contratos del artículo 1363 del Código Civil.

## X. Las razones del VIII Pleno Casatorio

Ya expusimos las razones que, según creemos, debieron marcar el camino para atender el problema anterior. Corresponde ahora ver por qué no compartimos las razones que fueron invocadas en el VIII Pleno e insistimos en un planteamiento distinto sobre el mismo asunto.

Lo primero que resalta el Pleno –y que ningún autor objeta– es que la sociedad de gananciales se instituye en favor del interés familiar que se sobrepone al interés particular de cada uno de sus integrantes. Lo otro que también resalta –y que sí genera dudas– es que ese interés familiar estaría vinculado al principio de igualdad entre los cónyuges y, en especial, al papel de la mujer en la familia. Sin embargo, nadie ha discutido de la importancia de la mujer en la sociedad de gananciales. Es irrelevante que sea la

## COMENTARIO RELEVANTE DEL AUTOR

A pesar de su nombre, la teoría de la apariencia jurídica tiene menos construcción teórica y más sustrato en el derecho positivo, pues nace de la regulación civil existente que, además, le impone requisitos específicos para su aplicación moderada: (i) existencia de una investidura formal y real externalizada que genera cierta apariencia de titularidad; (ii) buena fe objetiva y subjetiva del tercero; y, (iii) onerosidad del acto jurídico celebrado. Y, para algunos casos que prevea la ley, imputabilidad o negligencia del propietario.

mujer o el hombre el que deba participar para disponer de los bienes, la sociedad de gananciales –como cualquier sociedad– requiere la voluntad de disponer de sus integrantes. De hecho, en el caso concreto, el cónyuge excluido fue el esposo.

En seguida, se enumeran las posturas sobre las consecuencias que generaría el negocio jurídico de disposición de un bien social de la sociedad conyugal sin la intervención de uno de los cónyuges. Y es que, el artículo 315 del Código Civil solo indica que “para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer”, sin precisar qué consecuencia se debe generar (nulidad o ineficacia) si alguno de ellos no concurre.

Ya precisamos que creemos que estamos ante un caso de ineficacia del negocio jurídico, por falta de legitimación para disponer de quien se presenta como propietario aparente. De modo que, si no concurren los

elementos de la teoría de la apariencia jurídica, debe generar que tal negocio pueda ser declarado inoponible con respecto al real titular del derecho que se pretendió disponer en aquel negocio, en virtud del principio general de relatividad de los contratos. También hemos precisado que no creemos que la posterior intervención del cónyuge excluido pueda **ratificar, confirmar** o, en fin, “salvar” aquel negocio ineficaz, sino que tal eventualidad daría lugar a la celebración de un nuevo negocio jurídico, entre partes distintas.

A pesar de que el Pleno se tomó la molestia de convocar a *amicus curie* y de desarrollar sus propuestas sobre ineficacia y legitimación en la mayor parte de su exposición, de nada sirvieron tales esfuerzos porque no merecieron ninguna clase de análisis. Si hubieran tenido la condición de parte, habrían lesionado de manera descarada su derecho de defensa, pues de nada sirve tener la posibilidad de presentar una posición que no merecerá ningún análisis real. ¿Por qué convocaron a los académicos más expertos del país si no los iban a escuchar? La Corte Suprema no estaba vinculada a seguir lo que estos tuvieran que decir (y que, a diferencia de otros casos, eran posturas casi uniformes), pero en virtud de sus funciones nomofiláticas sí que estaba obligada a aclarar por qué no debemos seguir las interpretaciones jurídicas que la mayoría de los *amicus curie* proponían, por qué no las consideraron válidas. Además, sí se invita a alguien para escuchar sus consejos en público y se recogen sus consejos en un texto público, un mínimo de coherencia exigía saber por qué no valen tales consejos.

Estas son las únicas razones que invocó el Pleno Casatorio (pp. 39-40) para sostener que la contratación por uno de los cónyuges debe ser resuelta con el remedio de la nulidad del negocio jurídico:

“Como ha quedado claro, en la gestión de bienes sociales de la sociedad conyugal, frente a los actos de disposición de los bienes extraordinarios o de trascendencia económica, la regla es la intervención del marido y la mujer, a tenor de lo literalmente dispuesto en el primer párrafo del artículo [315], es decir, la intervención conjunta de los cónyuges.

Esta regla se sustenta en dos pilares: primero, la protección del interés familiar y, segundo, el principio de igualdad de los cónyuges. Y es por este fundamento que el artículo 315 del Código Civil, norma imperativa de orden público, exige la intervención conjunta de ambos cónyuges en el acto de disposición de un bien extraordinario de la sociedad de gananciales, cuya titularidad –como ya sabemos– reposa en la sociedad conyugal.

Por norma imperativa se entiende aquella norma insustituible por la voluntad de los particulares y por orden público a los principios esenciales del ordenamiento social.

En conclusión, la inobservancia del requisito previsto en el artículo 315 del Código Civil (intervención conjunta) constituye causal de nulidad, en concordancia con lo dispuesto en el inciso 8, del artículo 219 del Código Civil, es decir, la consecuencia jurídica aplicable a este supuesto es la nulidad”.

## **XI. Yerros en las razones del Pleno Casatorio**

Debido a lo escueto del razonamiento contenido en el VIII Pleno para resolver el caso concreto, trataremos de llenar las lagunas y de interpretar qué es lo que han pretendido decir al momento de resolver. En tal sentido, entendemos que, a juicio de la Corte Suprema, el mandato del artículo 315 del Código Civil que exige la participación conjunta de los cónyuges contendría una regla de

orden público porque protege: (i) el interés familiar, y, (ii) la igualdad de los cónyuges.

El punto (i) postula la siguiente fórmula que contiene una clara falacia: “protección del interés familiar = protección de orden público”. Aquí existe una falacia de afirmación del consecuente, pues como algunas veces una premisa da lugar a cierta consecuencia, se asume que esa consecuencia se dará siempre con dicha premisa. En efecto, como usualmente la protección del interés familiar supone la existencia de normas de orden público, y su incumplimiento da como consecuencia la nulidad del acto en cuestión, el VIII Pleno asume que en este caso también estamos ante un supuesto de orden público y nulidad porque se encuentra involucrada la propiedad de la sociedad conyugal.

Ese razonamiento se quiebra fácilmente al advertirse que no siempre las acciones contra la propiedad de la sociedad conyugal son contrarias al orden público, ni generan nulidades. Por ejemplo, si uno de los cónyuges dispone del bien social sin contar con poderes suficientes para hacerlo (solo tenía facultades para administrar e hipotecar el inmueble, pero no para venderlo) estaremos ante un claro caso que va en contra de los intereses de la sociedad conyugal que, sin embargo, no se resolverá en términos de nulidad, sino de ineficacia, pues tal acto podrá ser ratificado o no por el cónyuge preterido. En contrapartida, no todo asunto puramente patrimonial es ajeno al interés público, basta con revisar los distintos casos de nulidad de actos jurídicos que no atañen a sociedades conyugales,

ni al Derecho de Familia, pero igualmente pueden ser invalidados por razones de interés público.

Debido a la debilidad de esos argumentos, estimamos que lo más adecuado era advertir que en este caso hubo un agravio contra el interés público porque una persona que no era titular de un derecho celebró un acto de disposición de aquel, dejando de lado por completo la manifestación de voluntad del verdadero titular, solo que dicho agravio se encuentra ya regulado bajo una causal específica de nulidad (art. 219.1 CC).

El punto (ii) sostiene que para los actos de disposición de los bienes de la sociedad de gananciales se requiere la intervención de los dos cónyuges por ser una exigencia de igualdad. Lo que da a entender que, debido a la trascendencia constitucional de este derecho, se trata de un asunto de interés público. Sin embargo, la norma no incorpora una regla de igualdad. Si se hace un análisis histórico, veremos que esta norma se inspira en un propósito de igualar los derechos de los esposos sobre la sociedad conyugal. Pero una cosa es que un texto se inspire en el principio de igualdad y otra que la contravención de ese texto suponga una efectiva lesión del derecho a la igualdad.

La contravención del artículo 315 del Código Civil podría dar lugar a una lesión del derecho de la igualdad si su texto incorporaba alguna suerte de **acción positiva**<sup>18</sup> que busca beneficiar a un cónyuge desfavorecido o en situación de desigualdad frente al otro. Eso

18 “(...) el Estado en algunas oportunidades promueve el trato diferenciado de un determinado grupo social, otorgándoles ventajas, incentivos o, en general, tratamientos más favorables. Esto es lo que en doctrina constitucional se conoce como ‘discriminación positiva o acción positiva –*affirmative action*–’. La finalidad de esta acción afirmativa no es otra que compensar jurídicamente a grupos marginados económica, social o culturalmente; persigue, pues, que dichos grupos puedan superar la inferioridad real en la que se encuentran con acciones concretas del Estado” (STC N° 00048-2004-PI, fd. 63. Este criterio sería reiterado en las STC N° 00050-2004-AI/TC, 00033-2007-PI/TC y 02861-2010-PA/TC, entre otras)” (STC N° 4104-2013-AC, fd. 17).

no ocurre, sino que esa norma solo se asegura de que las personas físicas que tienen derechos iguales sobre la sociedad conyugal sean las que efectivamente dispongan de los bienes que tiene ella. El negocio jurídico en donde uno solo de los cónyuges se presenta como propietario de un bien que no es suyo, sino de la sociedad conyugal, no afecta el derecho a la igualdad del cónyuge preterido en esa operación, sino que amenaza con afectar el patrimonio de la sociedad conyugal y, en consecuencia, los beneficios económicos que esta le reporta a los cónyuges. Si llevamos a sus extremos el razonamiento del Pleno Casatorio deberíamos afirmar que todo copropietario de un bien que no fue llamado para su transferencia a un tercero también se verá afectado en su derecho a la igualdad, cosa que a nadie se le ocurre sostener, sino que todos coinciden en que se afecta sus derechos patrimoniales.

La otra forma en que se podía agravar el derecho a la igualdad es que el artículo 315 del Código Civil estableciera alguna regla que proscirba un tratamiento discriminatorio entre cónyuges. Según la jurisprudencia constitucional, tal discriminación solo se generaría cuando, comparativamente, exista un trato diferenciado injustificado entre uno y otro cónyuge, por razones de sexo, religión, raza, u otro motivo deleznable. En los casos de venta de un bien social por solo uno de los cónyuges no hay un trato discriminatorio contra el consorte excluido, simplemente se le excluye para afectar parte del patrimonio de su sociedad conyugal, sin razón específica que denote una discriminación, sino por puro interés patrimonial. De modo que, no cabe hablar tampoco de afectación contra la igualdad.

En suma, creemos que las razones del VIII Pleno Casatorio son equivocadas para atender el problema real: ¿se debe proteger al

tercero frente a la supuesta adquisición de derechos obtenidas de un cónyuge que se presentó como único propietario aparente? Lamentablemente, nada o poco se ha dicho al respecto.

## **XII. A modo de conclusión**

El propósito de estas líneas no es rescatar la teoría de la apariencia jurídica (vieja para algunos, novedosa para otros) sino aportar un enfoque distinto al usual debate que se ha generado en torno a la transferencia de bienes por propietarios aparentes. Más todavía si tanto la doctrina como la jurisprudencia parecen dirigir su análisis a un solo debate: ¿estamos ante un acto jurídico nulo o ineficaz?

A pesar de su nombre, la teoría de la apariencia jurídica tiene menos construcción teórica y más sustrato en el derecho positivo, pues nace de la regulación civil existente que, además, le impone requisitos específicos para su aplicación moderada: (i) existencia de una investidura formal y real externalizada que genera cierta apariencia de titularidad; (ii) buena fe objetiva y subjetiva del tercero; y, (iii) onerosidad del acto jurídico celebrado. Y, para algunos casos que prevea la ley, imputabilidad o negligencia del propietario.

Con estos elementos, hubiera sido más sencillo, y a futuro, más previsible, la forma cómo debería resolverse las impugnaciones de actos jurídicos de disposición de un bien por quien no es su titular, pero se presenta como tal. Es una oportunidad perdida para la teoría de la propiedad aparente.

## **Referencias bibliográficas**

- Andorno, L. O. (1986). La teoría de la apariencia. *El Derecho* (T. 116). Buenos Aires: Universidad Católica de Argentina.

- Bianca, M. (2007). *Derecho Civil 3. El contrato* (Traducción de Fernando Hinestrosa y Édgar Cortés). Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Birenbaum, G. (2012). *Teoria da aparência*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris editor.
- Bolaffi, R. (1934). Le teorie sull'apparenza giuridica (Note critiche). *Rivista di diritto commerciale* (32/1).
- Cano Martínez, J. I. (1990). *La exteriorización de los actos jurídicos: su forma y la protección de su apariencia*. Barcelona: Bosch.
- Cienfuegos, S. (1999). *Elementos de Derecho Civil: parte general* (4ª ed.) Buenos Aires: Astrea.
- Cruz Ponce, L. (1937). Ensayo sobre la apariencia y el Derecho. *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, (T. XXXIV, N° 7, 8, 9 y 10). Santiago de Chile.
- De La Puente, M. (1998). *El contrato en general* (4ª ed.; T. III). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- De La Puente, M. (1983). *Estudios del contrato privado* (T. II). Lima: Cultural Cuzco.
- D'amelio, M. (1957). Apparenza del diritto. En: *Novissimo digesto italiano* (T. I). Turín: UTET.
- Demogue, René (1923). *Traité des obligations en general*. (T. I). París: Librairie Arthur Rousseau.
- Diez-Picazo, L. (2008). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial* (5ª ed., T. III). Madrid: Thomson-Reuters.
- Escobar, F. (1994). Reflexiones en torno a la venta de bien ajeno. *Themis* (29).
- Galgano, F. (2010). *Le insidie del linguaggio giuridico*. Il Mulino: Bologna.
- Josserand, L. (1940). *Cours de droit civil positive francais* (T. III). París: Librairie du Recueil Sirey.
- Falzea, A. (2006). El principio jurídico de la apariencia, traducción de Leysser León. *Revista Derecho PUCP* (59)
- Fernández, G. (2016). Reflexiones sobre dos instituciones encontradas. La nulidad y la ineficacia sobre la venta de bienes conyugales. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (31).
- Hinestrosa, F. (2008). *La representación*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Laurent, F. (1878). *Principes de droit civil* (3ª ed., T. XIII). Bruselas: Bruylant-Christophe.
- Ilambías, J. J. (1997). *Tratado de Derecho Civil: Parte general*. (16ª ed., T. II.). Buenos Aires: Editorial Perrot.
- Mazeaud, H. (1924). La maxime error communis facit ius. *Revue trimestrielle de droit civil*
- Morales, R. (2015). La falta de legitimidad del contrato en el Derecho europeo y en el Derecho iberoamericano: inoponibilidad o ratificación. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (30)
- Moschella, R. (1973). *Contributo alla teoria dell'apparenza giuridica*. Milán: Giuffrè.
- Ninamancco, F. (2015). Los “puntos ciegos” de la jurisprudencia y la doctrina sobre los actos de disposición de bienes sociales (Apuntes críticos en torno al art. 315 del Código Civil). *Gaceta Civil & Procesal Civil* (30).
- Priori, G. (2016). La legitimación como presupuesto de eficacia de los negocios jurídicos. Su aplicación en la disposición de un bien de la sociedad conyugal por parte de uno de los cónyuges. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (31).
- Rezzónico, L. M. (1999). *Principios fundamentales de los contratos*. Buenos Aires: Astrea.
- Rivera, Julio César (2004). *Instituciones de Derecho Civil* (T. II. 3ª Ed.) Abeledo-Perrot, Buenos Aires.
- Rizzardo, Arnaldo (1982). *Teoria da aparência. Ajuris: Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul*, (24/9).
- Sacco, R. (1987). Apparenza, en *Digesto delle discipline privatistiche*, Tomo I. UTET, Turín.
- Sacco, R. & De Nova, G. (2016). *Il contratto* (5ª Ed.) Padua: UTET.
- Sotgia, S. (1936). Ancora in tema di apparenza del diritto. *Rivista di diritto privato* (Vol. I).

- Vega Soyer, J. (2008). La protección de la apariencia jurídica. En: Castillo Freyre, M. et. al (editores). *Libro de homenaje a Felipe Osterling Parodi* (T. I.). Lima: Palestra.
- Velásquez, R. (2016). Partes y terceros en los contratos y los arbitrajes. *Ius et Veritas* (52)
- Velásquez, R. (2015). VII Pleno Casatorio: ¿embargo vs. tercería? Enfoque desde la teoría de la oponibilidad. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (28).
- Velásquez, R. (2013). *Inconstitucionalidad del Impuesto a la renta sobre el justiprecio de las expropiaciones*. *Revista de Derecho* (14). Piura: Universidad de Piura.
- Verga, A. (1940). Osservazioni in tema di apparenza. *Rivista di diritto privato*. Padua: Cedam.
- Zatti, P. (2005). Las situaciones jurídicas. Traducción de Vladimir Contreras Granda y Gilberto Mendoza Del Maestro. *Revista Jurídica del Perú* (64).