



Contratación, administración o uso exclusivo sobre bienes en copropiedad y tutela jurídica de los copropietarios excluidos. Redescubriendo la gestión de negocios ajenos (negotiorum gestio)^(*)^()**

Contracting, management, or exclusive use of co-owned property and legal protection of the pretermitted co-owners. Rediscovering the management of other people's affairs (negotiorum gestio)

Leysser León Hilario

Pontificia Universidad Católica del Perú (Lima, Perú)

Resumen: En el Código Civil peruano el uso exclusivo de un bien copropiedad, con exclusión de los demás copropietarios, es sancionado con la obligación de pagar a los excluidos una indemnización proporcional. Determinar la naturaleza de esa indemnización proporcional, revelar su fundamento, y su interacción con los derechos y las obligaciones que surgen de la gestión de negocios ajenos (*negotiorum gestio*), con el método histórico-comparativo, es fundamental para resolver problemas cruciales de aplicación, como el de su cuantificación, con criterios no solo punitivos, sino, sobre todo, de justicia correctiva, y no solo punitivos.

Palabras clave: Copropiedad - Gestión de negocios - Enriquecimiento injustificado - Cuasicontratos - Restituciones - Obligación legal de indemnizar

Abstract: Under the Peruvian Civil Code, the exclusive use of a co-owned property that excludes the others co-owners, is sanctioned with the obligation to pay a proportional indemnity to the excluded party. To solve application problems of this rule such as the quantification of the indemnity, with criteria of corrective justice, and not only punitive, it is essential to determine the nature of that remedy, and, by means of the historical-comparative method, revealing its basis, and its interaction with the rights and obligations arising from the management of other people's affairs (*negotiorum gestio*).

Keywords: Co-ownership - Management of other People's Affairs - Unjustified enrichment - Quasi-contracts - Restitution - Legal obligation to indemnify

(*) Nota del Equipo Editorial: Este artículo fue recibido el 15 de octubre de 2023 y su publicación fue aprobada el 25 de noviembre de 2023.

(**) Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú (Lima, Perú). Doctor en Derecho por la Scuola Superiore Sant'Anna di Studi Universitari e di Perfezionamento (Pisa, Italia). Profesor Principal de Derecho Civil en la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Miembro de la World Tort Law Society (Viena-Pekín), del Istituto Emilio Betti di Scienza e Teoria del Diritto nella Storia e nella Società (Téramo, Italia) y de la Associazione Italiana di Diritto Comparato (AIDC). Corresponsal peruano del International Institute for the Unification of Private Law-UNIDROIT (Roma). Consultor de Philippi, Prietocarrizosa, Ferrero DU & Uría Abogados. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4395-6710>. Correo electrónico: leon@pucep.edu.pe.



1. Introducción

El uso exclusivo, el aprovechamiento o la administración de bienes sujetos a copropiedad -los inmuebles indivisos recibidos por vía sucesoria, especialmente- por solo alguno o algunos de los propietarios, sin el concurso de los demás, son problemas frecuentes de nuestra práctica civilista, a los que hacen frente nuestros abogados y juzgadores⁽¹⁾.

Esa reiteración no ha tenido el eco que merece en la doctrina nacional. Los estudios sobre el tema son escasos, pero perspicaces⁽²⁾. Dicha infrecuencia es la misma que se constata, en general, en las investigaciones sobre cuestiones transversales, que obligan a cotejar los regímenes normativos codificados de múltiples instituciones -invalidez negocial, derechos de los copropietarios, gestión de negocios, enriquecimiento injustificado, responsabilidad extracontractual, etc.- y a evaluar simultáneamente, por lo tanto, la pertinencia de varios mecanismos de tutela.

Descifrar una de las normas destinada a solucionar el problema, el artículo 975 del Código Civil, donde se concede al copropietario excluido el remedio de la indemnización legal proporcional, constituye, de suyo, un reto hermenéutico. El origen mismo de dicho precepto es cuestionable, porque fue incluido recién en la fase final del último proceso de codificación, a cargo de una Comisión Revisora⁽³⁾ del proyecto que se había entregado al Congreso en 1981. En poco tiempo de labores, y

sin dar evidencias de contar con la preparación exigida por la función encomendada⁽⁴⁾, esa Comisión agregó, modificó y borró disposiciones de los apartados proyectados por la Comisión Reformadora del Código Civil de 1936, empeñada en este proceso legislativo desde 1965.

En este trabajo, con el recurso al método histórico-comparativo⁽⁵⁾, explicaré las razones de la incertidumbre reinante en los tribunales de justicia en cuanto a la solución aplicable a las controversias descritas; propondré cuál es la salida, desde mi punto de vista, y, de esta forma, intentaré llamar la atención de nuestra comunidad jurídica hacia una de las muchas instituciones olvidadas del Código Civil: la gestión de negocios ajenos, el cual, en otros ordenamientos, cercanos al peruano, ha ofrecido una explicación cabal, no solo del funcionamiento de las obligaciones restitutorias en los conflictos sobre copropiedad, sino, una base para construir teóricamente un sistema unitario, cuasicontractual⁽⁶⁾, como el que se ha consagrado, hace algunos años, en la Reforma del Derecho de Contratos del Código Civil francés⁽⁷⁾, para la protección frente a

- (1) La problemática del régimen de la prescripción de la obligación legal de indemnización proporcional, según el artículo 975 del Código Civil, fueron abordados en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2021. Una eficaz reseña de la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia sobre la materia es brindada por Jiménez Salas (2022).
- (2) Al respecto, véase Gonzales Barrón (2013); Arata Solís (2016) (2021) y Pasco Arauco (2022a) (2022b).
- (3) Esta Comisión estuvo integrada “más por políticos que por juristas”, como apunta Vidal Ramírez (2000, p. 108). Fue un grupo de trabajo creado por decisión del Congreso de la República, con la Ley 23403, del 27 de mayo de 1982, al que se encargó la revisión del Proyecto de Código Civil de la Comisión Reformadora, del Código Civil de 1936, entregado por su presidente, Felipe Osterling Parodi, al Poder Legislativo, casi un año antes, el 15 de julio de 1981.
- (4) La ponente del libro V, sobre derechos reales, de la Comisión Reformadora, Lucrecia Maisch von Humboldt (1988, p. 201) lamentaba, al comentar el texto resultante, la: “falta de armonía y sindéresis que se presentan cuando hay superposición de Comisiones que no están imbuidas de la misma filosofía, ni están informadas de las mismas políticas, ni utilizan similares técnicas legislativas, ni han efectuado los mismos estudios”. Ella (1988, p. 201-202) atribuye a la Comisión Revisora la confusión que se aprecia, precisamente, en el “régimen al que queda sometido el derecho de uso del copropietario”, el cual comprende “tres soluciones diversas al mismo problema: al uso exclusivo y excluyente que haga un copropietario del bien común.” Por un lado (artículo 974) se dispone que el juez resuelva las controversias en torno al derecho de uso; por otro (artículo 975), se condena al copropietario que usa el bien con exclusión de los demás a indemnizarlos; y por otro (artículo 978), se establece que el negocio dispositivo tendrá validez si quien lo celebra se adjudica el bien. Con amargura, la jurista, tempranamente desaparecida, concluye (1988, p. 202): “Esta triple, diversa y contradictoria solución a un mismo problema demuestra la falta de rigor académico, de serena reflexión y el depurado tecnicismo, que deben caracterizar siempre la augusta tarea de legislar”.
- (5) El método que tiene en juristas como Ludwig Mitteis (1929, p. 485) y Reinhard Zimmermann (2000, pp. 60 y ss.), en distintas épocas, a dos de sus principales exponentes.
- (6) Tal como fue anticipado, lúcidamente, por Enrico Moscati (2005).
- (7) Con la Reforma del Derecho de Contratos del Código Civil francés, del año 2016, la gestión de negocios (*gestion d'affaires*), el pago de lo que no se debe (*paiement de l'indu*) y el enriquecimiento injustificado (*enrichissement injustifié*) aparecen en capítulos independientes, dentro de un apartado donde se regulan las “otras fuentes de las obligaciones”, distintas del contrato y la responsabilidad extracontractual, y que comienza, en el artículo 1300, primer párrafo, con una definición de los cuasicontratos como los “hechos puramente voluntarios de los que surge un compromiso para el que se beneficia de ellos sin tener derecho, y, eventualmente, un compromiso de su autor frente a otro”.



contravenciones al principio jurídico -y moral- que prohíbe el enriquecimiento injustificado a expensas ajenas.

La labor arqueológica, si así cabe calificarla, que emprenderé en torno a la gestión de negocios, en función del tema elegido, busca ampliar el conocimiento de esta institución y reanimar su aplicación práctica, en un contexto que, tras la pandemia de la COVID-19, ha mostrado, como pocas veces en el pasado, la imperiosidad de no desincentivar legalmente la intervención gestora, altruista y solidaria, en los asuntos ajenos, cuando las circunstancias lo demanden, pero también la de establecer reglas seguras para el supuesto de la intervención egoísta⁽⁸⁾.

Hoy, efectivamente, no es más la intervención gestora, movida por el amor al prójimo, la única apta para desencadenar las consecuencias de la *negotiorum gestio* que se cifraron en las codificaciones civiles decimonónicas⁽⁹⁾. Como se verá en la exposición que sigue, la gestión de negocios para provecho del propio gestor no tiene por qué ser descartada como fuente de obligaciones para quien resulta beneficiado por ella, ni obsta para que el titular de los bienes administrados o del negocio gestionado haga suyos los resultados de la injerencia ajena en sus asuntos. La diferencia entre ambos tipos de gestión existe, pero se limita a las atenuaciones del rigor de los derechos y obligaciones que surgirán para el *dominus* y el *negotium gestor*.

2. Consecuencias negativas de la codificación civil como trabajo colectivo

Una codificación civil construida colectivamente, que no fue sometida a un trabajo final de conciliación de los variopintos anteproyectos de sus libros y títulos, que asegurase la coherencia sistemática y armonía de su articulado, manifiesta

de muchas formas, tarde o temprano, los vicios metodológicos de su ejecución (León Hilario, 2004, p. 149).

Una revelación de aquellos defectos es la pluralidad de remedios que suele presentarse en relación con las mismas situaciones. Si bien no es malo de por sí contar con más de un mecanismo de tutela jurídica⁽¹⁰⁾, no hay cómo negar lo perjudicial que resulta no tener certeza sobre si la activación de algún remedio descarta la del otro, o si existe relación jerárquica entre ellos, o incluso si el uso de una palabra en distintas normas y secciones implica el reconocimiento de un significado homogéneo por parte de los codificadores, de acuerdo con lo que puede deducirse de su trabajo.

El término “indemnización” es un ejemplo perfecto de las anfibologías⁽¹¹⁾ que pueblan el Código Civil. En esta normativa se *indemniza*, entre otros, al promitente que, sin culpa de su parte o sin haberlo decidido, no llega a contraer matrimonio, por la ruptura de sus esponsales (artículo 240); al exconviviente, por la conclusión de la unión de hecho resuelta por el otro (artículo 326, tercer párrafo); al cónyuge perjudicado por los actos dolosos o culposos del otro en la administración del patrimonio social (artículo 313); a la madre de un recién nacido, por los daños morales causados por su situación de desamparo, en caso de abuso de autoridad, esponsales, minoría de edad al tiempo de la concepción, o convivencia delictuosa (artículo

En la versión original de dicho Código, existían disposiciones únicamente sobre las dos primeras figuras, que se ubicaban en un capítulo dedicado a los cuasicontratos, el cual formaba parte, a su vez, del título sobre los compromisos formados sin convención de por medio.

Sobre las raíces históricas del régimen de los cuasicontratos en la codificación civil francesa, véase la obra clásica, y rica en cuestionamientos, de Vizioz (1912). En la tratadística a Mazeaud & Chabas (1998) y Carbonnier (2004). En perspectiva comparativa a Descheemaeker (2013). Sobre la normativa reformada, críticamente, a Combot (2023).

- (8) La distinción entre intervención altruista y egoísta, en relación con la gestión de negocios y sus efectos jurídicos, ha sido planteada, con un persuasivo enfoque psicológico, por Le Tourneau (2002).
- (9) Al respecto, véase Jansen (2012). Asimismo Carbonnier (2004); Breccia (1999) y Sirena (2008), quien señala: “Es demostrable que la *negotiorum gestio* no formaliza un esquema típico de comportamiento social, sino que tiene la naturaleza propia de un conjunto de remedios, en virtud de los cuales todo aquel que interfiere en el interés de otro está obligado a restituir las ganancias obtenidas. Las reglas correspondientes se aplican, no solo cuando el que interviene actúa como un buen samaritano, es decir, en interés del otro, sino también, con mayor razón, cuando actúa como un ladrón, o sea, en su propio interés”.
- (10) Al respecto, véase en nota (4) las críticas de Maisch von Humboldt (1988) en ese sentido.
- (11) Las anfibologías, o sea, los usos de palabras capaces de abrazar significados diferentes, además de dificultar la interpretación de las disposiciones del Código Civil, atentan contra la uniformidad lingüística que debe caracterizarlo. La ausencia de anfibologías es reconocida, justamente, como uno de los méritos del Código Civil alemán (Gambaro, 2008, p. 258) y, en América Latina, del Código Civil de Chile, obra de Andrés Bello (Nolasco Cruz, 1926, p. 307).



414, primer párrafo); al menor, por los daños derivados de la falta de conformación del consejo de familia, imputable a su tutor testamentario o escriturario, a sus ascendientes llamados a la tutela legítima o a los miembros natos de dicho consejo (artículo 621); al heredero cuya propiedad es enajenada por un poseedor de mala fe (artículo 666); al coheredero, vencido en juicio, a instancia de los demás, sobre los bienes que se le adjudicaron (artículo 866); al que sufre un daño por el exceso o abuso del ejercicio del derecho ajeno (artículo 924).

También al propietario, por los daños que le cause la búsqueda de tesoro, no autorizada, en su predio (artículo 934, segundo párrafo); al propietario, por la edificación realizada en su predio, de mala fe, por un tercero (artículo 941); al dueño de materiales, semillas o plantas utilizadas, sin su consentimiento, de buena o mala fe, en construcciones o siembras ejecutadas por terceros (artículo 945); al propietario, por los daños producidos en su predio por los actos realizados para evitar o conjurar algún peligro actual e inminente para los vecinos (artículo 959), por la colocación de andamios (artículo 960), o por la apertura o excavación de pozos (artículo 962); al acreedor, por los daños materiales y morales que le ocasione el incumplimiento doloso o culposo del deudor (artículos 1219, inciso 3, y 1321); a quien ejecuta una prestación, por error de hecho o de derecho, sin ser deudor suyo, en favor de un receptor de buena fe (artículo 1276, segundo párrafo); al oferente, si el aceptante lo perjudica por no darle aviso del inicio de la ejecución del contrato (artículo 1380).

Asimismo, al acreedor, en la resolución de un contrato con prestaciones recíprocas, por el incumplimiento doloso o culposo de las obligaciones del deudor (artículos 1428, 1429 y otros); al beneficiario de la promesa de la obligación o hecho de un tercero, como prestación sustitutoria, si lo prometido no se realiza (artículo 1470); al adquirente de un bien, en virtud del saneamiento, por la evicción o los vicios dolosa o culposamente ocultados (artículos 1495, inciso 7, y 1512, inciso 5); al comprador de un bien que no pertenece al vendedor, en caso de rescisión del contrato, siempre que haya desconocido su origen (artículo 1541); al comprador, si el contrato se resuelve por falta de entrega del bien (artículo 1556); al subarrendatario,

si su contrato se extingue por la terminación del arrendamiento (artículo 1694); al dueño de un bien cedido en comodato, si los herederos del comodatario, de mala fe, lo enajenaren (artículo 1749); al comitente, si el contratista no subsana las irregularidades detectadas en la ejecución de la obra, y el contrato se resuelve (artículo 1777); al contratista, por el desistimiento unilateral del comitente que pone fin al contrato de obra (artículo 1786).

En fin, al mandante, por la utilización que el mandatario realice de los bienes que tenía la obligación de entregarle, o que le fueron confiados para cumplir el mandato (artículo 1794); al mandatario, por los daños sufridos a causa del mandato (artículo 1796, inciso 4); al depositario, por los daños sufridos en ocasión del contrato (artículo 1851); al fiador, por cubrir la deuda afianzada, y no solamente por los daños que ello le ocasione (artículo 1890); al gestor de negocios por los daños sufridos en su desempeño (artículo 1952), al empobrecido por el enriquecimiento, producido a costa suya, de otro (artículo 1954); al damnificado en la responsabilidad extracontractual (artículo 1969); a la víctima de un evento dañoso que tenga como autor a un inimputable (artículo 1977)⁽¹²⁾; a quien resulta perjudicado por violación de un acuerdo simulatorio (artículo 2001, inciso 2).

Es claro que el término *indemnización* no es utilizado con igual significado en todas las menciones citadas, que no son todas, además, porque habría que agregar, por ejemplo, la indemnización, introducida en una reforma legislativa del 2001, en favor del cónyuge perjudicado por la separación de hecho (artículo 345-A, segundo párrafo), cuya naturaleza fue fijada en la sentencia del

(12) Sobre este supuesto, véase León Hilario (2017). Es la reedición del ensayo, originalmente publicado el año 2005, donde se plantea, por primera vez, el distingo entre resarcimiento e indemnización, a propósito de la naturaleza de la compensación excepcionalmente impuesta a los entonces denominados incapaces privados de discernimiento por los daños que ocasionen, y que no pueden ser resarcidos por sus representantes legales.

(13) Sentencia de las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, dictada en el Tercer Pleno Casatorio Civil: Casación 4664-2010 Puno, 17 de noviembre de 2010, 54: "Para nuestro sistema normativo la indemnización regulada en el artículo 345-A del Código Civil tiene el carácter de una obligación legal, la misma que puede ser cumplida de una sola vez en cualquiera de las dos formas siguientes: a) el pago de una suma de dinero o b) la adjudicación preferente de bienes de la sociedad conyugal. Se opta por dos soluciones de carácter alternativo, pero a la vez con el carácter de excluyentes y definitivas. Sin embargo, se debe tener en cuenta que en nuestro sistema esta indemnización no solo comprende la indemnización por el menoscabo material sino también el daño personal. El título que fundamenta y justifica la obligación indemnizatoria es la misma ley y su finalidad no es resarcir daños, sino corregir y equilibrar desigualdades económicas resultantes de la ruptura matrimonial; (...)". Los magistrados supremos acogieron la ponencia sustentada, como *amicus curiae*, por el autor de estas páginas, León Hilario (2010, p. 251).



Tercer Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República: una obligación legal, distinta del resarcimiento, y cuya determinación es ajena, por lo tanto, a las directrices de la responsabilidad civil⁽¹³⁾.

Y no se olvide la normativa especial, especialmente, la relacionada con la expropiación, en el campo administrativo⁽¹⁴⁾, y el despido fraudulento, en el campo laboral⁽¹⁵⁾. La unicidad del derecho reclama que los términos tengan un contenido semántico uniforme en todas las áreas. ¿Por qué tendrían que ser distintos los significados de la indemnización en favor del expropiado, o la, tarifada, que se otorga al trabajador despedido⁽¹⁶⁾?

Frente a la contratación, uso o administración exclusivos de los bienes comunes, sin la participación de algún copropietario, el Código Civil ofrece, al excluido, las siguientes tutelas:

- a) En primer lugar, la acción de nulidad, por la infracción de lo establecido en el artículo 971, que obliga a que las decisiones concernientes a la disposición de los bienes comunes cuenten con el consenso unánime de los copropietarios⁽¹⁷⁾. Consecuentemente, según el artículo 978, la validez de los negocios celebrados con terceros, con el ejercicio exclusivo de la propiedad por parte del copropietario enajenante, será reconocida solo si el dominio íntegro del bien es adjudicado a ese copropietario. Acá la nulidad es semejante -sin ser coincidente, claro está- a la que afecta los negocios de disposición de un bien

de la sociedad de gananciales por uno solo de los cónyuges, donde hace falta un elemento estructural de la operación: la manifestación de voluntad conjunta⁽¹⁸⁾.

En los arrendamientos opera una norma específica, donde insólitamente, se fija una prohibición, con concordancia con el régimen general de la copropiedad, y, a renglón seguido, se regula la sanatoria de su infracción. Es el artículo 1669: "El copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente"⁽¹⁹⁾.

- b) En segundo lugar, la acción resarcitoria. Si causa daños, el negocio excluyente constituirá un evento de responsabilidad civil extracontractual, y los artículos 1969 y siguientes podrán ser invocados por el copropietario excluido, en calidad de damnificado, para su debida compensación⁽²⁰⁾.
- c) En tercer lugar, la acción restitutoria por enriquecimiento injustificado. Si

-
- (14) Decreto Supremo 015-2020-Vivienda, del 23 de octubre de 2020, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192 —Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y otras Medidas para la Ejecución de Obras de Infraestructura— artículo 13.4: "En el proceso de expropiación, la indemnización justipreciada es el valor de la tasación, constituyendo el precio a pagarse por todo concepto al sujeto pasivo".
 - (15) Decreto Supremo 003-97-TR que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 728 —Ley de Productividad y Competitividad Laboral— artículo 38: "La indemnización por despido arbitrario es equivalente a una remuneración y media ordinaria mensual por cada año completo de servicios con un máximo de doce (12) remuneraciones. Las fracciones de año se abonan por dozavos y treintavos, según corresponda. Su abono procede superado el periodo de prueba".
 - (16) Sobre estos casos de indemnización contenidos en leyes especiales y sobre los contemplados en el propio Código Civil, véase León Hilario (2016).
 - (17) La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la sentencia Casación 2957-2003 Lima, del 30 de noviembre de 2004, declaró nula la venta de un inmueble, celebrada por uno solo de los copropietarios. Se trataba de un bien que los copropietarios habían adquirido por sucesión. Los magistrados señalaron: "en el caso de autos el bien inmueble materia de litis está sujeto a copropiedad, es decir, pertenece en cuotas ideales a los copropietarios cuyo dominio no recae en forma material sobre áreas específicas del bien, por lo que la decisión para disponer de él debe ser expresada por la unanimidad de los copropietarios, como así lo precisa el artículo 971 del Código Civil; de lo que se concluye que el acto de disposición efectuado por el emplazado, quien vendió el bien como si fuese de su exclusiva propiedad, no cumple con la manifestación de voluntad requerida para la validez del acto jurídico, conforme a los acotados artículos 140 y 219 inciso 1 del Código Civil".
 - (18) La cuestión fue abordada y resuelta en el marco del Octavo Pleno Casatorio Civil: Casación No. 3006-2015 Junín, del 12 de marzo de 2019. La sentencia, emitida por mayoría, establece que: "para disponer de los bienes sociales, se requiere que en el acto de disposición intervengan ambos cónyuges por mandato expreso del artículo 315 del CC, como elemento necesario para la validez del acto jurídico. Por ello, el acto de disposición de un bien social realizado por uno solo de los cónyuges, sin la intervención del otro, es nulo por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código".
 - (19) En este caso, la primera parte del artículo fue propuesto por la Comisión Reformadora, y la segunda, por la Comisión Revisora. Al respecto, véase Muñoz Siches (1988). Contra esta incorrecta técnica legislativa, que prohíbe comportamientos y los consiente, a la vez, véanse en texto y nota (4), las severas críticas de Maisch von Humboldt (1988).
 - (20) En la doctrina italiana, Rodolfo Sacco estudió, en una obra visionaria (1959), cuál era la destinación que debía tener el enriquecimiento obtenido, en casos como estos, mediante un ilícito civil.



se adhiere a la teoría que ve en la enajenación de bienes ajenos —parcialmente ajenos, en el caso de la copropiedad— una lesión del poder de disposición⁽²¹⁾ del copropietario desplazado, la tutela concedida a éste tendrá como base el artículo 1954 del Código Civil.

- d) En cuarto lugar, el copropietario excluido puede pedir al excluyente la rendición de cuentas de sus actividades gestoras, para hacer suya, como siguiente paso, la parte proporcional de los resultados obtenidos netos en la operación; todo ello, conforme al régimen de la gestión de negocios establecido en los artículos 1950 y siguientes del Código Civil, y, necesariamente, a los principios generales que gobiernan dicha institución, y que integran los distintos vacíos legislativos que se constatan en esta disciplina.
- e) Otros remedios podrían ser ejercidos, igualmente, como la acción reivindicatoria del bien común, las acciones de defensa de la posesión, como los interdictos, o la de desalojo; todo ello, de acuerdo con el artículo 979⁽²²⁾.
- f) Y, en fin, otras soluciones, extrajudiciales, son comunes en esta casuística, como la, muy usual, de remitir una comunicación al tercero, posesionario o adquirente del bien, en la cual se le alerte sobre la copropiedad existente, para intentar su apartamiento voluntario o la reintegración pacífica del bien, sin perjuicio del inicio de acciones ulteriores, incluso más allá del terreno civil, contra el enajenante excluyente.

Lo destacable es que tres de aquellas tutelas, la segunda, tercera y cuarta mencionadas, podrían estar relacionadas con una misma referencia normativa, cuando se trate del uso excluyente del bien. Se trata del artículo 975: “El copropietario

que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les corresponda”⁽²³⁾.

El resarcimiento de daños, la restitución por enriquecimiento y la restitución por gestión de negocios ajenos se disputan, en efecto, el papel de fundamento de la *indemnización* a la que se refiere la norma comentada. A menos, por supuesto, que el intérprete se dé por satisfecho reconociendo en dicha indemnización un remedio autónomo: una mera obligación legal de reembolso proporcional⁽²⁴⁾ que el legislador ha previsto para custodiar nada más que la integridad patrimonial de los copropietarios frente al uso exclusivo de los bienes también que les pertenecen.

En abono de esta conjetura, el artículo 976 del Código Civil, al regular el disfrute del bien en copropiedad, establece que los copropietarios “están obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien.” Una vía seguida por nuestros autores es la de partir de un correcto deslinde conceptual entre obligación legal de indemnizar y resarcimiento⁽²⁵⁾. Que el reembolso -me refiero solo a este significado- no constituye un resarcimiento lo prueba, fácilmente, la

- (21) Teoría propuesta por Castronovo (1989, p. 610; 1997, p. 158; 2018, p. 120) y Nicolussi (1998, p. 33 y ss.; 2021, p. 364) en la doctrina italiana, tras los pasos de la *Zuweisungstheorie* germana, iniciada por Walter Wilburg (1934). En contra: Messinetti (2012, p. 111).
- (22) Más allá de la certeza sobre la pertinencia de tales tutelas, y de su efectividad ante las cuestiones planteadas, cuenta la circunstancia de su inclusión entre los mecanismos específicos de defensa de los derechos de los copropietarios.
- (23) En la parte que no se transcribe, por no ser relevante para el análisis desarrollado, la norma citada deja a salvo lo dispuesto en el artículo 731, que se refiere a la preferencia legal concedida al derecho de habitación, vitalicio y gratuito, del cónyuge supérstite que concorra con otros coherederos en la titularidad del patrimonio relicto, pero cuya participación no sea suficiente para adjudicarse la casa-habitación donde existió el hogar conyugal.
- (24) A una indemnización (indemnité) o reembolso (reimbursement) se refirió, precisamente, el jurista Jean Baptiste Treilhard, en la presentación del proyecto de Código Civil francés ante el Cuerpo Legislativo, en la parte relativa a la gestión de negocios. Al respecto, véase Fenet (1828). Entre nosotros se ha hablado de la obligación indemnizatoria del artículo 975 del Código Civil como una “retribución” (Arias-Schreiber Pezet, 1993, p. 96). El juicio es errado. Toda retribución tiene origen voluntario. En la norma comentada, en cambio, la premisa es el uso no consentido del bien por parte del copropietario excluyente. A menos que se considere, con evidente perspectiva cuasicontractual, que el uso exclusivo se ha realizado con el consentimiento tácito del excluido, convalidándose dicho negocio, posteriormente, con el abono de la indemnización. Así, si el uso exclusivo continuara, el copropietario excluido seguiría teniendo derecho a ser compensado en virtud de la cesión de uso inicialmente tácita y luego convalidada, hasta que la exclusividad termine. A pesar de no ser de recibo, la Corte Suprema ha adoptado la calificación de Arias-Schreiber Pezet en más de una ocasión. Al respecto, véase, por ejemplo, la Casación 2477-2013-Lima; 3117-2014 Piura y 1970-2015 Lima.
- (25) Destacadamente, por Pasco Arauco (2022a, pp. 36-37; 2022b, pp. 172-176), quien adopta el criterio diferenciador del resarcimiento y la obligación legal de indemnizar según la necesidad o no de un juicio de responsabilidad civil, que he propuesto, entre otras obras, en León Hilario (2016, 38). De la misma opinión es Jiménez Salas (2022, p. 97 y ss.). El camino contrario, que admite el deslinde, pero pone en duda su aplicación en el medio nacional, defendido por Fernández Cruz (2015, pp. 122-123), desemboca en un caos terminológico, que, extrañamente, no llega a ser advertido por nuestro mentor y amigo, donde convivirían las indemnizaciones restitutorias y las resarcitorias.



imposibilidad técnica de descomponer dicho monto, al que tiene derecho el copropietario de acuerdo con la norma analizada, en daño emergente, lucro cesante y daños morales. No hay aquella pérdida económica o contablemente determinable que caracteriza al *damnum emergens*. Las cuotas ideales del copropietario sobre el bien no son afectadas, sino que se mantienen.

Si se hablara de lucro cesante, por otro lado, el excluido solo tendría derecho a obtener una utilidad o rédito frustrado, o sea, al mayor valor que habría obtenido con un negocio concordado entre todos los copropietarios. Un resarcimiento por lucro cesante resultaría impropio, además, en los casos en que el excluido no haya tenido ninguna intención de enajenar su parte, o de ponerse de acuerdo con los otros titulares del bien. Tampoco, en fin, hay algún padecimiento anímico o dolor que atenuar mediante la tutela resarcitoria, ni lesiones de los derechos de la personalidad que deban resarcirse. El resarcimiento de daños podrá, sin lugar a duda, acumularse con la indemnización, siempre que concurran sus presupuestos. El artículo 975 del Código Civil no señala que la protección del copropietario excluido esté limitada a la indemnización proporcional.

Ahora bien, la conclusión acerca de la naturaleza “indemnizatoria” del remedio es solo un primer paso. Asociada con la noción de reembolso, su valor concreto se limitaría a la reasignación al copropietario excluido de “su” parte en la operación económica donde no participó. Pero esa no sería, en todas las hipótesis, una solución justa. Lo sería, tal vez, si la indemnización es vista como una pena privada, como una multa, con valor predeterminado, a cargo del copropietario excluyente, en especial, cuando el desplazamiento de los demás se realiza dolosamente. No lo es, en cambio, si la situación que se presenta no es la de una exclusión intencional, sino la de una intervención del copropietario en beneficio de todos sus pares. En ese caso, lo justo sería descontar del reembolso todos los gastos en que haya incurrido ese copropietario para el aprovechamiento del bien.

Piénsese en el alquiler de una casa de playa, celebrado por un solo copropietario, ante la imposibilidad material de contar con el consentimiento de los demás, o ante la

negativa de estos, inclusive. ¿Adeudará a los excluidos el reembolso del porcentaje de la renta que resulte de una sencilla división del total percibido? ¿No tendrá derecho a descontar las sumas que invirtió para habilitar el inmueble en la temporada, y hacerlo atractivo para lograr su arrendamiento? ¿Resolverá todo, acaso, lo dispuesto en el mencionado artículo 1669 del Código Civil, con la ratificación expresa o tácita del arrendamiento celebrado sin la participación de todos los copropietarios? La respuesta es negativa. Esa ratificación solamente salva, en todo caso, la validez del negocio frente a los terceros, pero no produce obligaciones restitutorias inmediatas para el copropietario-arrendador excluyente frente al excluido.

Si las cosas están así, la intervención del copropietario que cede el uso del bien sin el concurso de los demás se revela como un supuesto de gestión de negocios, y esta será la institución que dictará las pautas para determinar su contenido, es decir, para arribar a su justa y exacta cuantificación. La referencia a un mandato tácito, en el artículo 1669, es, justamente, una confirmación, como también se verá más adelante, de la asociación ideal de la gestión de negocios con la celebración de un arrendamiento.

Acá, si estoy en lo correcto, queda descartada la acción restitutoria por enriquecimiento injustificado, no solo porque el remedio indemnizatorio concedido en el artículo 975 del Código Civil es un recurso inmediato, apto para ser plasmado en una pretensión, y que hace innecesario invocar la *condictio sine causa generalis*, sino también por el carácter subsidiario de ésta, según lo dispuesto en el artículo 1955⁽²⁶⁾.

(26) Arata Solís (2016, pp. 28-29; 2021, p. 506) niega que el artículo 975 del Código Civil reglamente una hipótesis de responsabilidad extracontractual, o de enriquecimiento injustificado. Para él, el enriquecimiento del copropietario que dispone, con exclusividad, del bien, tiene “su justa causa en la titularidad del derecho que tiene cada copropietario de servirse de la totalidad del bien común” (2021, p. 507), conforme al artículo 974: “Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás. El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes”. El reparo que debe hacerse, de inmediato, a esta interpretación es que una pretensión resarcitoria sí puede tener lugar, en presencia de los elementos de la responsabilidad extracontractual, y, en tal caso, hará compañía a la pretensión indemnizatoria, que tiene fundamento en las reglas sobre gestión de negocios, según lo que expongo, a continuación, en el texto. Ya León Barandiarán (1975, pp. 196-197), bajo el vigor del Código Civil de 1936, y claramente guiado por su conocimiento de la doctrina civilista alemana, postuló una posible concurrencia de la acción resarcitoria y la acción por enriquecimiento injustificado, en el caso de la gestión asumida por una persona incapaz.



3. El análisis histórico-comparativo al rescate

Todas las proposiciones efectuadas hasta este punto están respaldadas por el análisis histórico-comparativo. Este enfoque ha sido el preferido, por cierto, en los estudios más importantes que se han dedicado, internacionalmente, a la gestión de negocios ajenos⁽²⁷⁾.

En el siglo XIX, y a comienzos del siglo XX, ante la infrecuencia progresiva de la gestión de negocios en la jurisprudencia, los autores se dedicaron, con esmero irreplicable, a la salvación de esta institución mediante el estudio profundizado de sus raíces. Por todas partes⁽²⁸⁾ se admitió que la investigación sobre la figura demanda reconstruirla a partir de sus fuentes, que están lejos de ser escasas.

En efecto, el punto de partida es una sección del *Digesto* que abarca más de cuarenta reglas relacionadas el edicto pretorio *De negotiis gestis*⁽²⁹⁾. Esta sección comienza con el realce de la finalidad de la tutela otorgada, desde el punto de vista del titular del negocio gestionado (*dominus negotii*). Ésta tutela, según Ulpiano, busca ser útil para los ausentes, “a fin de que, indefensos, no sufran la posesión de sus bienes, o su venta, o no pierdan la enajenación de la prenda, o la acción de la pena en que haya incurrido, o con injusticia su propia cosa” (*Digesto*, 3.5.1.)⁽³⁰⁾. Los fines de justicia correctiva de la institución son, pues, evidentes, y la acompañarán en su devenir.

En el siglo XVIII, Pothier anotaría, en este sentido, que la base de este “cuasicontrato” radicaba en la “equidad natural, que exige de quien se inmiscuye en los negocios de otro que sea obligado a rendir cuentas, y que no permite que aquel cuyos negocios se han realizado se aproveche de ello sin indemnizar al que lo hizo” (Pothier, 1777, p. 335)⁽³¹⁾. Pothier enlaza la figura, asimismo, con otra directriz heredada del derecho romano, y exaltada por los iusnaturalistas: la prohibición del enriquecimiento a costa de otro⁽³²⁾. Escribe:

Ahora bien, cuando aprovechas un negocio que yo he realizado, aun en contra de tu voluntad, para favorecerte a pesar tuyo, la equidad natural, que no permite enriquecerse a expensas de otro, te obliga a indemnizarme por lo que esto me ha costado, al menos hasta el provecho que has obtenido (*Digesto*, 50.17.206).

Volviendo al *Digesto*, éste señala, igualmente, ahora con Gayo⁽³³⁾, que:

Si alguno hubiere administrado los negocios de un ausente, aunque éste lo ignorase, tenga, sin embargo, por este título, acción por lo que útilmente hubiere gastado en sus cosas, o también si él mismo se hubiere obligado a alguno en razón a los bienes del ausente. Y así, en este caso nace de una y de otra parte una acción, que se llama de negocios administrados. Y a la verdad, así como es justo que él dé cuenta de sus actos y que por tal razón sea condenado, si no hizo algo según debió, o si retiene alguna cosa de dichos negocios, así por el contrario es justo, si administró útilmente, que se le pague lo que por tal motivo le falte, o le haya de faltar (*Digesto*, 3.5.2).

Y, con Juliano, finalmente:

Pero también si uno cuidó mis negocios, no por consideración a mí, sino por lucro suyo, escribió Labeón, que más bien cuidó de negocio suyo que de mío; porque el que se entrometió en ellos para hacer depredaciones, procura por su lucro, no por mi conveniencia. Pero, no obstante, con tanta más razón, se obligará también éste por la acción de gestión de negocios. Sin embargo, si hubiere gastado algo por causa de mis negocios, tiene acción contra mí, no por aquello que le falta, porque se ingirió en mis negocios con mala intención, sino por aquello en que me hice más rico (*Digesto*, 3.5.6.3).

Sobre los cimientos romanistas, se dio cuerpo a un modelo sobre la gestión de negocios, inaugurado en el Código de Napoleón, y que migró a los espacios geográficos irradiados por su gran influencia.

Las características de la figura pueden resumirse así. En el supuesto de la actuación de una persona en los asuntos de otro, sin importar cuál sea la razón -las fuentes, como

(27) Al respecto, véase, principalmente, Dawson (1961); Stoljar (1984); Zimmermann (1996: 433 y ss.), Kortmann (2005, pp. 99 y ss.) y Ranieri (2009, pp. 1757 y ss). En la ensayística más antigua: Lorenzen (1927-1928).

(28) En la bibliografía italiana, resaltan los amplios estudios de Cogliolo (1890), Pacchioni (1893; 1935), Ferrini (1894), Atzeri (1904), Riccobono (1917a; 1917b), y las voces enciclopédicas de Gaetano (1900) y Guidi (1916).

(29) El título V del libro III. El número de directrices sorprende a Radin (1937, p. 246). En los manuales de derecho romano, que ilustran sobre estas fuentes, véase, en distintos idiomas y épocas: Buckland (1921, pp. 533-536); Girard (1924, pp. 656-660); Radin (1927, pp. 301-303); Schulz (1961, pp. 620-625); Marrone (1994, pp. 513-516); Guarino (2001, pp. 961-967); Kaser & Knütel (2008, pp. 254-255); Nicholas (2008, pp. 227-229).

(30) Todas las traducciones que cito provienen del primer tomo de la edición ochocentista del Corpus Iuris Civilis, en castellano, a cargo de Ildefonso L. García del Corral. Para la explicación de este pasaje, véase Zimmermann (1996).

(31) En la bibliografía contemporánea sobre la rendición de cuentas, véase Cincotti (2017).

(32) Al respecto, véase León Hilario (2022).



se acaba de ver, comprenden incluso la gestión de mala fe: surgen dos tutelas. Por el lado del titular del negocio, tendrá derecho a exigir al gestor una rendición de cuentas; por el lado del gestor, el *dominus negotii* deberá reembolsarle los gastos incurridos. En el primer caso se cuenta con la *actio negotiorum gestorum directa*; en el segundo, con la *actio negotiorum gestorum contraria*⁽³⁴⁾.

La doctrina mantendrá las locuciones latinas para referirse a los componentes de la gestión de negocios: *animus aliena negotia gerendi* y *utiliter coeptum*, principalmente. Los cuestionamientos no demorarán en aparecer, porque los romanistas puros buscaban perfilarla con fidelidad a sus atributos primigenios, mientras que, al mismo tiempo, los estudiosos menos comprometidos con ese empeño, a los que eran familiares la casuística y el desarrollo jurisprudencial de la institución, atenuaban aquellas exigencias, con el objetivo de trazarle un nuevo rumbo⁽³⁵⁾.

Así, se afirmará, ante todo, la necesidad de que el negocio administrado sea de alguien distinto del gestor, incluso desconocido para éste, y que la intervención gestora tenga lugar de forma espontánea, sin obligación del gestor frente al *dominus*: debía tratarse, por lo tanto, de una *gestio negotiorum alterius* y *sine mandato*.

Luego, se requería el *animus aliena negotia gerendi* en el gestor, o sea, que su actuación se realizara a sabiendas de que el asunto gestionado no le concernía; y era menester, también, que la administración gestora se emprendiera para el beneficio del *dominus*, o sea, que fuese una *gestio utiliter coepta*, y que el gestor poseyera capacidad de obrar. Sin embargo, los requisitos del *animus negotia aliena gerendi* y el *utiliter coeptum* dieron pie a grandes debates. El entredicho del que fueron objeto influyó, sin duda, en las codificaciones civiles de la segunda mitad del siglo XX.

El otro modelo, que habría de plasmarse en el Código Civil alemán de 1896 (BGB), coincide, en casi todos sus puntos,

con la reconstrucción descrita, atada al pasado romano. Solo que esta codificación iba a ser innovadora, paralelamente, en el trazo de una regulación pormenorizada para el enriquecimiento injustificado (*ungerechtfertigte Bereicherung*), libre de la regla, limitadora, de la subsidiariedad, importada, por medio de la doctrina, hacia las experiencias jurídicas seguidoras de la *actio de in rem verso* francesa.

Así, se excluye del régimen de la gestión de negocios sin mandato (*Geschäftsführung ohne Auftrag*), el caso del gestor que administra el negocio ajeno, conociendo su origen y en exclusivo beneficio suyo. Se habla, en dicho supuesto, de una gestión de negocios impropia o falsa (*unechte Geschäftsführung*)⁽³⁶⁾, y la disciplina prevista en el BGB permitirá que otros medios de tutela solucionen el problema, a saber: la responsabilidad extracontractual y, justamente, el enriquecimiento injustificado.

Brox y Walker proponen este ejemplo: si D vende un libro robado de E a un precio mayor que el correspondiente, E puede demandar el resarcimiento de los daños ocasionados, así como la restitución de la ganancia obtenida por D mediante el ilícito cometido⁽³⁷⁾. Como se aprecia, en esta hipótesis, los remedios típicos de la gestión de negocios salen, simplemente, de la escena. Y lo hacen, concretamente, con una sucesión de remisiones entre los párrafos del Código Civil que dificultan su interpretación⁽³⁸⁾.

Además de los modelos francés y alemán, otros dos Códigos Civiles, ya de la segunda

(34) Sobre ambas acciones, véase Zimmermann (1996).

(35) La denominación *negotiorum gestorum*, traducida a las distintas lenguas, se mantiene, pero la forma contemporánea de la institución es distinta, como hace notar Bar (2006b, p. 205).

(36) Hedemann (1949, p. 290); Enneccerus & Lehmann (1966, p. 640); Schlechtriem (2003, p. 293). Ahora, entre otros: Looschelders (2018, p. 373); Dannemann (2020, pp. 1389 y ss.); y Fikentscher & Heinemann (2022, pp. 804). En perspectiva comparativa, véase: Cañizares Lazo (1995, pp. 699-700), Leitão (2005, pp. 679 y ss.); Vitorino (2014, pp. 254 y ss.); y Vicente (2017, p. 545).

(37) Brox & Walker (2021, p. 540). La obligación restitutoria se funda, en tal caso, en el párrafo 816, párrafo 1, del Código Civil alemán: "Si un no titular realiza un acto de disposición sobre un bien que es eficaz frente al titular, queda obligado frente al titular a la restitución de lo que hubiera obtenido con la disposición. Si la disposición se ha hecho gratuitamente, queda sujeto a la misma obligación quien ha obtenido un beneficio jurídico directo como consecuencia de la disposición." La traducción es la contenida en la edición en castellano del BGB dirigida por Albert Lamarca Marqués.

(38) Más todavía porque el titular del negocio nunca pierde la posibilidad de reaccionar frente a lo hecho por el gestor como si se tratara de una gestión auténtica. En efecto, el § 687, segundo párrafo, dice así: "Si alguien trata un negocio ajeno como el suyo propio, a pesar de saber que no está legitimado para ello, el titular del negocio puede ejercitar las pretensiones que resultan de los 677, 678, 681 y 682. Si las ejercita queda obligado frente al gestor del negocio conforme al 684, inciso 1". Esta última norma otorga una protección restitutoria por enriquecimiento injustificado: "Si no concurren los presupuestos del 683, el titular del negocio está obligado a restituir al gestor del negocio todo lo que él adquiere con la gestión del negocio, de acuerdo con las disposiciones sobre la restitución por



mitad del siglo XX, merecen ser reseñados. El primero es el Código Civil italiano, que dedica cinco normas a la gestión de negocios, una de las cuales -el artículo 2031- retoma la configuración tradicional, al establecer que, siempre y cuando la gestión haya comenzado beneficiosamente, el interesado tiene que: (i) cumplir las obligaciones contraídas, en su nombre, por el gestor; (ii) mantener al gestor indemne frente a los compromisos asumidos en nombre propio; y (iii) reembolsar al gestor los gastos necesarios o útiles realizados, actualizados con intereses desde la fecha de su abono⁽³⁹⁾.

El segundo es el Código Civil portugués, donde el régimen de la gestión de negocios comprende ocho disposiciones⁽⁴⁰⁾. En la norma central -artículo 468- se concreta una fusión de influencias, propiamente dicha. Se dispone que, si la gestión es desarrollada de conformidad con el interés y voluntad, real o presunta, del titular del negocio, surgirán para éste: (i) la obligación de reembolsar al gestor los gastos indispensables en que haya incurrido, según lo razonable, actualizados con intereses que se calculan desde la fecha de su realización; y (ii) la obligación de resarcirlo por los daños sufridos. A renglón seguido, empero, se establece que, si la gestión no fue realizada con arreglo a lo que se indicó previamente, la única obligación del titular frente al gestor será restitutoria, según el régimen del enriquecimiento injustificado.

En época más reciente, en el contexto de los proyectos de armonización del derecho privado europeo, el Study Group on a European Civil Code publicó un volumen bastante sustancioso de principios sobre la gestión de negocios ajenos, al cuidado de Christian von Bar⁽⁴¹⁾.

El ámbito de aplicación de estos principios es la actuación del gestor que intervenga con la "intención predominante" de beneficiar a un interesado⁽⁴²⁾. Para ello, el gestor deberá tener un motivo razonable para obrar o recibir, sin una demora que pueda perjudicarlo, la aprobación de su desempeño, por parte

del interesado⁽⁴³⁾. Se reconoce al gestor los siguientes derechos esenciales: liberación de obligaciones, reembolso, remuneración y resarcimiento⁽⁴⁴⁾.

El gestor tiene derecho a que se le libere de las obligaciones que hubiere contraído en su desempeño, o a que se le reembolsen los gastos que hubiere asumido, no solo en dinero, sino también de otra naturaleza. El juicio de razonabilidad de tales obligaciones y gastos es determinante para la liberación o reembolso, según sea el caso⁽⁴⁵⁾.

Tiene derecho, también, a ser remunerado por su actuación, si ésta corresponde al oficio o industria del gestor. Para cuantificar la remuneración se usa como punto de referencia el valor habitual de esas prestaciones en el lugar de la gestión. La razonabilidad vuelve a entrar en escena, como criterio para decidir si la actuación del gestor merece ser remunerada y para cuantificar el monto que recibirá⁽⁴⁶⁾.

Finalmente, se contempla el derecho del gestor a ser resarcido por los daños corporales o patrimoniales sufridos durante su actuación, si la protección del interesado, o de su propiedad o intereses, frente a algún peligro, le ha reportado pérdidas. Para que esta tutela opere, es necesario que la gestión haya creado un riesgo o haya aumentado un riesgo preexistente, y que se trate de un riesgo previsible, razonablemente proporcional al que el interesado habría enfrentado⁽⁴⁷⁾.

un enriquecimiento injustificado." En perspectiva comparativa, Dannemann (2020, p. 1391) resalta en esta disposición la regulación de un remedio de disgorgement of profits. Finalmente, el 683 se refiere a la compensación por gastos (Ersatz von Aufwendungen) debida al gestor en la gestión de negocios sin mandato en sentido estricto: "Si la asunción de la gestión de negocios responde al interés y a la voluntad real o presunta del titular del negocio, el gestor del negocio puede reclamar la compensación de sus gastos como un mandatario (...)"

(39) Al respecto, véase De Semo (1961); Ferrari (1969); Aru (1981); Casella (1989); Breccia (1999); Sirena (1999; 2009); Gallo (2018); Nicolussi (2021, pp. 338 y ss.).

(40) Al respecto, véase Varela (2005, pp. 447 y ss.); Leitão (2008, pp. 487 y ss.); Cordeiro (2010, pp. 67 y ss.); Faria (2020, pp. 343 y ss.). En perspectiva comparativa: Vicente (2017, pp. 539 y ss.).

(41) Al respecto, véase Bar (2006a).

(42) De aquí que la traducción al inglés elegida para la figura haya sido benevolent intervention in another's affairs. La benevolencia es la característica esencial de la figura que se busca disciplinar, uniformemente, en los Principles comentados.

(43) Artículo 1: 101: Intervención en beneficio ajeno.

(44) El original alemán habla, efectivamente, de una "pretensión resarcitoria" del gestor, Anspruch auf Schadensersatz. Los traductores españoles escriben, sin embargo, "reparación".

(45) Artículo 3: 101: Derecho a liberación o reembolso.

(46) Artículo 3: 102: Derecho a remuneración.

(47) Artículo 3: 103: Derecho a reparación.



La armonización del derecho europeo que he reseñado no comprende a Inglaterra. En los países del *common law*, en general, ha existido una aversión constante y firme hacia al comportamiento altruista como fuente de obligaciones, a tal punto que se ha hablado de un rechazo sempiterno a la figura del buen samaritano, que incluso se ha justificado con enfoques interdisciplinarios persuasivos, como el análisis económico del derecho⁽⁴⁸⁾. Ello no ha sido impedimento, sin embargo, para que buena parte de los mejores estudios en materia de *negotiorum gestio* lleven la firma de ilustres *common lawyers*, interesados en el derecho romano o en la comparación jurídica⁽⁴⁹⁾.

4. La gestión de negocios: una institución en busca de identidad en el derecho civil peruano

4.1. Del Proyecto de Vidaurre al Código Civil de 1936

En 1835 se publicó la segunda parte del Proyecto de Código Civil de Manuel Lorenzo de Vidaurre. En él, el renombrado jurista fustigó duramente la gestión de negocios ajenos, en la que apreciaba un falseamiento de la conducta humana ordinaria.

El articulado del Proyecto sobre “Mandatos, apoderados, procuradores”, contenía esta declaración: “nuestro derecho nuevo no conoce gestores de negocios” (Vidaurre, 1834, p. 240).

Y su redactor explicaba:

Voy a suprimir por ley una parte de la legislación suprimida ya por la costumbre. Este es el gestor de negocios. Estudiábamos en nuestro Heinecio: *Negotiorum gestio est quasi contractus, quo quis negotia alterius ignorantis extra iudicium utiliter gerenda sponte et gratis suscipit*. Aquí de una ficción se sacaban derechos y obligaciones. Se suponía que el señor de la cosa consentiría. Suposición era el poder, y de esa suposición dimanaba también la responsabilidad por los gastos que se hicieren a su nombre, y por las resultas de las acciones que se promovieren. Este encargado voluntario, este intruso, no podía solicitar ni salario ni recompensa. Él era estimulado sin duda por la caridad cristiana: la mayor de las ficciones. Han corrido muchos siglos después del primero de la iglesia, en que fueron generales esos portentos. Estoy muy mal con las generosidades. Todos obran por interés. El patriota más heroico y que parece desnudo de pasiones mezquinas,

tiene delante de los ojos la gloria, y este es el estímulo. Allá en mi juventud, cuando tuve algunos pocos momentos de leer fábulas, me interesó bastante la del gato maestro de capilla: gratis enseñaba a los pájaros a cantar, y gratis se merendó un tordo. No he conocido uno solo de estos oficiosos, que no sea un gran bribón. No consentamos gestores de negocios, queden derogadas las leyes españolas desde la 26 en adelante, e inutilizados los volúmenes de tratadistas que promovieron cuestiones prolijas, y que no se fijaron en la más necesaria, que era lo peligroso de esta comisión⁽⁵⁰⁾.

La gestión de negocios ajenos hizo su debut en la legislación peruana, sin embargo, en el Código Civil de Santa Cruz, de 1836, durante la Confederación Perú-Boliviana. Deudora, en enorme medida, del derecho civil francés, esa codificación se limitó a hacer eco de las disposiciones del Código de Napoleón al respecto, en los artículos 956 a 958 del capítulo I, sobre cuasicontratos, del título “De las obligaciones que se contraen sin convenio”.

En el artículo 958 se indicaba:

El señor cuyo negocio ha sido bien administrado, debe cumplir todas las obligaciones que el gerente ha contraído en nombre suyo, indemnizarle las personales que él ha contraído, y reembolsarle todos los gastos útiles o necesarios que ha hecho.

Posteriormente, en la primera codificación nacional, en 1852, la gestión de negocios recibió tratamiento en un apartado concebido con notoria adhesión a las directrices del derecho natural y a las enseñanzas de Pothier: el régimen de los cuasicontratos⁽⁵¹⁾.

Se llamaba cuasicontratos, según el artículo 2111, a los hechos lícitos de los que nacían obligaciones “en virtud de un de un consentimiento presumido por equidad.”

(48) Landes & Posner (1978, pp. 125-126). Para una aproximación a la posición del Common Law en cuanto a esta problemática, véase: Marasinghe (1976); Stoljar (1984, pp. 33); Aitken (1988); Zimmermann (1996, pp. 448); Kortmann (2005, pp. 111); Sheehan (2006). Birks (1997, p. 226) aconsejaba no sobrevalorar el aparente contraste entre el common law y el civil law en este punto.

(49) Principalmente, Dawson (1961).

(50) Vidaurre (1834, pp. 252-253). El autor se refiere a las Siete Partidas del rey Alfonso El Sabio, en este caso, a las leyes 26 a 31 del título XII de la Partida V. La ley 26 trataba “de las cosas ajenas que recabada un home por otro sin su mandado”, y establecía: “todo quanto despendiere alguno desta manera en pro et en mejoría de la heredad o de las cosas dotro en nombre dél, que tambien es tenuto de gelo facer cobrar el señor de la heredad como si lo hobiese fecho por su mandado mesmo.” Sobre esta fuente, véase Marlasca Martínez (2011). La fábula a la que se hace mención es El Gato y las Aves, de Samaniego (1796, pp. 253-255).

(51) Al respecto, véase León Hilario (2022).



A renglón seguido, en el artículo 2112, se trazaba esta esta definición:

El que sin ser mandatario se encarga voluntariamente de desempeñar los negocios o de administrar los bienes de otro, que lo ignora por hallarse ausente o tener algún impedimento, está obligado a dirigir y manejar útilmente y en provecho del dueño, los negocios o la administración que toma sobre sí. Este encargo espontáneo se llama gestión de negocios, y el que lo desempeña gestor.

Luego, en el primer párrafo del artículo 2118, la última de las seis normas regulatorias de la institución se establecía:

El dueño de los bienes o negocios que han sido bien manejados debe cumplir las obligaciones que por él haya contraído el gestor, y abonar a éste todos los gastos necesarios y útiles que haya hecho.

En la última década del siglo XIX, en 1890, se divulgó un Proyecto de Código Civil que mostraría tener aún más esperanzas en las virtudes de la gestión de negocios. Ocho eran las normas propuestas, todas muy detalladas, para reglamentar la institución.

Tomando en préstamo la expresión “agencia oficiosa”, acuñada por Andrés Bello en el Código Civil chileno de 1855, este cuasicontrato era definido, en el artículo 2820, como aquel mediante el cual la persona que administraba, sin mandato expreso los negocios de otra, quedaba obligada frente a ella, pero también creaba obligaciones para ella. Para el gestor nacían, principalmente, según el artículo 2821, incisos 2 y 3, las obligaciones de “dirigir y manejar en provecho del dueño los negocios que ha tomado sobre sí”, y de “entregar los negocios al dueño, o a su representante, luego que cualquiera de ellos lo solicite, y sea cual fuere el estado en que aquellos se encuentren”.

Se proponía una norma, asimismo, para el caso de la gestión de negocios contraria a la prohibición del *dominus*. En ese caso, según el artículo 2836, se descartaba la acción del gestor contra el titular, a menos que la administración hubiese producido, para éste, utilidades efectivas. Se mencionaba, como ejemplo, el caso del pago de deudas durante la gestión.

Se preservaba, en fin, la obligación, correspondiente, del titular de los bienes o negocios administrados “a cumplir las obligaciones que por él ha contraído el gestor, y a pagar

a éste los gastos necesarios y útiles que hubiere hecho”, según el artículo 2827. En 1922 comenzaron los trabajos de la Comisión Reformadora del Código Civil de 1852. En agosto de 1927, Manuel Augusto Olaechea presentó su proyecto de articulado sobre la gestión de negocios.

En aquel régimen es destacable la ubicación de la institución. Se propuso -y así se hizo- que fuese regulada a continuación del contrato de mandato, a pesar de no ser un contrato. Las fuentes normativas utilizadas por el ponente, como él mismo se encargó de registrar⁽⁵²⁾, fueron algunas normas del Código Civil anterior, afinadas para la ocasión, el Código Civil español de 1889, el brasileño, de 1916, y el Proyecto francoitaliano de Código de las Obligaciones, de 1927.

El esbozo de Olaechea no recibió mayores objeciones, y fue aprobado, casi sin cambios, en la sesión del 1 de septiembre de 1927. Entre sus novedades fue destacable que se regulara, por primera vez, la ratificación de la gestión. Inspirándose en los artículos 1892 y 1893 del Código Civil español, que, a su turno, había copiado al portugués, de 1867⁽⁵³⁾, la legislación peruana señaló:

Art. 1661. La ratificación de la gestión por parte del dueño del negocio produce los efectos del mandato expreso y opera retroactivamente.

Art. 1662. Aunque no hubiese ratificado expresamente la gestión ajena, el dueño de bienes o negocios que aproveche las ventajas de la misma, será responsable de las obligaciones contraídas en su interés, e indemnizará al gestor los gastos que hubiese hecho, y los perjuicios que hubiere sufrido en el desempeño de la gestión.

La misma obligación le concierne cuando la gestión hubiese tenido por objeto evitar algún perjuicio inminente, aunque de ello no resultare provecho alguno.

(52) Comisión Reformadora del Código Civil (1929, pp. 143 y ss.).

(53) Las normas españolas seguidas por los artífices del Código Civil derogado están vigentes:

“Artículo 1892. La ratificación de la gestión por parte del dueño del negocio produce los efectos del mandato expreso”.

“Artículo 1893. Aunque no hubiese ratificado expresamente la gestión ajena, el dueño de bienes o negocios que aproveche las ventajas de la misma será responsable de las obligaciones contraídas en su interés e indemnizará al gestor los gastos necesarios y útiles que hubiese hecho y los perjuicios que hubiese sufrido en el desempeño de su cargo.

La misma obligación le incumbirá cuando la gestión hubiera tenido por objeto evitar algún perjuicio inminente y manifiesto, aunque de ella no resultase provecho alguno”.

La primera de estas disposiciones se inspiró en el artículo 1726 del Código Civil portugués de 1867, el cual correspondía, a su vez, al artículo 1858 del Proyecto de António Luís de Seabra, de 1858. Véase, sobre este importante antecedente legislativo lusitano: Cordeiro (2010, pp. 55 y ss).



La doctrina asimiló correctamente el planteamiento contenido en la novedosa normativa. Era claro que el codificador se había esforzado en mejorar el articulado sobre el contrato de mandato. Entonces, las reglas sobre la gestión de negocios, ubicadas a continuación, tenían como objetivo cerrar, armónicamente, la disciplina de la actuación por otro. En el mandato, la intervención era voluntaria, consensuada. En la gestión, involuntaria, es decir, cuasicontractual, aunque este término fue eliminado de la legislación.

Los grandes exégetas sanmarquinos del Código Civil derogado, Ángel Gustavo Cornejo y José León Barandiarán contribuyeron a descifrar los misterios de la institución. Cornejo, confirmando el vínculo de la gestión con el contrato de mandato, escribió:

El dueño del negocio, al ratificar la gestión, pura y simplemente, la convierte en un mandato, y las relaciones entre él y el gestor oficioso se regulan como si desde su iniciación fueran de [mandante a] mandatario. Quiere decir que el mandante acepta, como si él los hubiese ordenado, todos los actos practicados por el gestor, todos los provechos y las cargas de ellos derivados, [que] cesan las responsabilidades especiales que afectan al gestor oficioso, y no hay ya para qué inquirir si la gestión fue conducida útilmente para el dueño (Cornejo, 1941, p. 190).

Por su parte, León Barandiarán, aun deslindando en múltiples aspectos las instituciones, señaló:

El *dominus* queda obligado frente a terceros y frente al gestor por el solo hecho de la gestión regularmente realizada, aunque no haya ratificación. Sus obligaciones no tienen, pues, causa en la voluntad de dicho *dominus*, sino en el mandato legal. Mas, si la ratificación sobreviene, se sobrepone esa causa *ex conventione*. El dueño que no había aparecido en la escena interviene en relación a la gestión realizada, elevando la operación a una categoría convencional, pues viene a actuar expresamente como parte. El gestor viene a ser estimado como un mandatario autorizado para todos los actos realizados en relación al administrador. Esto elimina toda dificultad en cuanto a los efectos que se generan por la gestión (León Barandiarán, 1975, p. 205).

Ni con los esfuerzos pedagógicos de tan apreciados civilistas, empero, se logró dar a la gestión de negocios un contenido que la hiciera atractiva para la solución de conflictos concretos, en el terreno jurisprudencial. Ningún autor

nacional, en casi dos siglos de historia de la codificación civil, ha indagado las razones de la virtual inexistencia de la gestión de negocios en los registros de los tribunales de justicia⁽⁵⁴⁾.

Una posible explicación se encuentra en el sentimiento común de la ciudadanía que es, predeciblemente, contrario a la injerencia externa en los asuntos privados, ni siquiera cuando fuese animada por motivos altruistas o de solidaridad, como señalaron también Cornejo (1941, p. 179); y León Barandiarán (1975, p. 188)⁽⁵⁵⁾. Por lo tanto, este fenómeno estaba destinado a quedar vinculado, en el ideario colectivo, solo con el remedio del resarcimiento de daños, si no es que con la normativa penal, inclusive.

4.2. Gestación y perspectivas del régimen de la gestión de negocios según el Código Civil vigente

En el contexto descrito, resultaba urgente corregir la regulación de la gestión de negocios, que, por casi cinco décadas, no había tenido reflejo en los escasos repertorios de jurisprudencia nacionales. De lo contrario, ni siquiera habría sido necesario mantener la disciplina legal de la gestión de negocios en el Código Civil, como había profetizado, Vidaurre.

Nada de ello ocurrió. El régimen hasta hoy vigente de la gestión de negocios es en gran medida uno que preserva las líneas fundamentales de la normativa de 1936, e incluso de la anterior, de 1852; que hereda los errores de ambos textos, y añade ambigüedades ulteriores, que vuelven borrosa la comprensión de la institución regulada, atribuibles a las interpolaciones de la Comisión Revisora.

(54) En cuanto a los Códigos Civiles de 1852 y 1936, las notas de jurisprudencia de Guzmán Ferrer (1971, pp. 1279-1983) no rinden cuenta de ninguna ejecutoria destacada. La situación no ha variado bajo el Código Civil vigente, que dentro de poco cumplirá cuatro décadas. No se cuenta ni siquiera con una sentencia casatoria -estos pronunciamientos son los únicos accesibles para el público en general- sobre la materia, en el período 2006-2023, respecto del cual existen recursos digitales, y no hay razón para creer que entre 1984 y 2005 la situación haya sido distinta. A fines del siglo pasado, Zimmermann (1996, p. 443) informaba que, en Alemania, la mayoría de los casos actuales sobre *negotiorum gestio*, inversamente a lo que ocurría en los tiempos del derecho romano, estaba referida a acciones del gestor contra el *dominus*. En la experiencia portuguesa, Cordeiro (2010, p. 120) reporta que las sentencias sobre gestión de negocios en su país no llegan a más de una por año.

(55) En este punto, ambos autores arriban a la solidaridad como motor de la gestión atendiendo al régimen de la figura en el BGB. Ninguno de ellos reparó, sin embargo, ni lo harían los civilistas posteriores, en que también en caso de intervención de mala fe del gestor, las normas sobre gestión de negocios pueden, y deben, cumplir un papel. También para Betti (1954, p. 110), "la actividad desarrollada espontáneamente por un interés que se sabe que es ajeno es protegida por la ley porque responde a una función de solidaridad social".



En efecto, al interior de la Comisión Reformadora se tuvo el acierto de encomendar la redacción de los anteproyectos sobre contrato de mandato y gestión de negocios a un mismo experto: Carlos Cárdenas Quirós.

Los trabajos preparatorios del Código Civil rinden cuenta, sin embargo, de que todos los artículos esbozados por el prestigioso académico fueron reescritos por los revisores⁽⁵⁶⁾. Así, donde se proponía que la obligación del gestor, al dirigir los negocios o manejar los bienes ajenos, debía ser útil y en provecho del *dominus*, la Comisión Revisora escribió que solamente debía ser provechosa para el *dominus*.

Donde se esbozaba, con carácter general, la regla de la solidaridad para el caso de la gestión o administración de bienes de manera conjunta, la Comisión Revisora limitó el alcance de esa disposición a la hipótesis contemplada en el futuro artículo 1950.

En la norma más importante sobre la gestión de negocios, que establece los derechos y obligaciones de los involucrados, Cárdenas Quirós planteaba:

El dueño de bienes o negocios que aproveche las ventajas de la gestión debe cumplir las obligaciones que el gestor ha asumido por él en nombre propio y hacerse responsable de ellas; reembolsar todos los gastos incurridos por el gestor con los intereses generados a partir del día en que dichos gastos se han realizado; e indemnizar los perjuicios que hubiere sufrido el gestor en el desempeño de la gestión (1988).

La Comisión Revisora, en cambio, reimplantó el comienzo del artículo 1962 del Código derogado, solo comprensible con la atadura al mandato característica de esa normativa: "aunque no hubiese ratificación expresa". También se revivió, como segundo párrafo del futuro artículo 1952, el segundo párrafo del artículo 1962 del texto de 1936: "la misma obligación le concierne cuando la gestión hubiese tenido por objeto evitar algún perjuicio inminente, aunque de ello no resultare provecho alguno".

Finalmente, donde Cárdenas Quirós proyectó que la utilidad o necesidad del gasto en que incurriere el gestor se debía apreciar según las circunstancias del momento en que ello tuvo lugar o atendiendo al resultado obtenido, la Comisión Revisora prefirió dotar a los jueces de potestades absolutas para determinar: (i) la amplitud de la responsabilidad del gestor, (ii) el monto de los gastos reembolsables al gestor y (iii) la cuantía de la indemnización al gestor por los daños sufridos en su desempeño.

Las opiniones que brindaré, en adelante, están referidas, desde luego, a la normativa finalmente aprobada. Dicho esto, el primer problema que presenta esta parte del Código Civil es sistemático. El legislador de 1984 decidió sumarse a la batalla contra los cuasicontratos, librada ya por los artífices de la codificación derogada⁽⁵⁷⁾.

Es un conflicto sin sentido. De hecho, el valor de los cuasicontratos no se percibe con un enfoque estrictamente conceptual, que, con todo, podría ser desvirtuado, sino teniendo en cuenta el orden que ellos permiten brindar a fenómenos que cumplen un objetivo de tutela que les es común⁽⁵⁸⁾, y que se plasma en obligaciones restitutorias nacidas de la vulneración de un mismo principio: el de la prohibición de los incrementos patrimoniales desprovistos de título. Dichos fenómenos son el pago de lo que no se debe o cobro de lo indebido, el enriquecimiento injustificado a expensas de otro, en sentido estricto, y, ni más ni menos, la gestión de negocios.

(56) Los artículos esbozados por Cárdenas Quirós y los finalmente impuestos por la Comisión Revisora pueden ser cotejados en el tomo II de la compilación de antecedentes legislativos de la Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil de 1936 (1988, pp. 669-673).

(57) La hostilidad de los artífices del Código Civil de 1936 contra los cuasicontratos era entendible, si se tiene en cuenta la primacía que reconocían, en el campo de la doctrina civilista, a las teorizaciones de Marcel Planiol (1902, p. 248; 1904, p. 234), quien fue, justamente, un crítico de la categoría, en su tentativa de reordenar las fuentes de las obligaciones). Con respecto a un fuerte desmentido contra esta posición del jurista francés, véase a Betti (1954, pp. 106-108).

La Exposición de Motivos del Código Civil vigente, sobre gestión de negocios, a cargo de Cárdenas Quirós (1988, p. 748) señala: "La categoría del cuasicontrato está hoy en día en decadencia. Solo las legislaciones inspiradas en el Código Civil francés de 1804 la mantienen. Las razones que justifican su supresión son valederas: si el contrato se sustenta en la existencia de un acuerdo de voluntades, el consentimiento, y éste falta, es evidente que la fuente generadora de la obligación es otra. O existe acuerdo de voluntades y hay contrato, o tal acuerdo no existe y, por tanto, no hay contrato".

(58) Sobre ello, véase el valioso estudio de Moscati (2005, p. 188): "la fórmula del cuasicontrato permite, mejor que cualquier otra, comprendiendo el modelo del contrato, la realización de la exigencia del respeto del equilibrio entre las partes en la circulación de los bienes. Esta consideración es de enorme relevancia, porque introduce la problemática del papel que el cuasicontrato puede jugar en el mecanismo de las acciones restitutorias." En la doctrina latinoamericana, Moisset de Espanés (1992, p. 56) y el propio Cárdenas Quirós (1994, p. 143) han propuesto una reforma legislativa sistemática que reúna al pago de lo que no se debe, la gestión de negocios y el enriquecimiento injustificado.



Esta tríada debió regularse uniformemente, entonces, y una a continuación de la otra, en atención a la finalidad que comparten⁽⁵⁹⁾.

El segundo problema es de comprensión de la mecánica de la gestión de negocios. La falla es comprensible, si se tienen en cuenta su virtual ausencia práctica, y el desinterés de los autores peruanos de otrora en estudiar los casos resueltos en los ordenamientos de proveniencia de las fuentes bibliográficas que consultaron.

En concreto, este defecto se manifiesta en la sustitución del binomio mandato-gestión por el de representación voluntaria-gestión.

Entonces, como en el pasado, la gestión llenaba los vacíos de la interferencia externa en los asuntos de otro, cuando este fenómeno carecía de una fuente contractual, y en el Código Civil nuevo se había regulado especialmente la representación voluntaria, de acuerdo con el modelo alemán e italiano, se pensó que la gestión debía pasar a ligarse con el otorgamiento de poderes representativos. De esta manera, las normas codificadas sobre la gestión de negocios ajenos terminaron refiriéndose única o esencialmente a la llamada gestión representativa⁽⁶⁰⁾.

Esto es lo que se deduce del propio articulado del Código Civil vigente, cuyo régimen comienza con el artículo 1950 de la siguiente manera: “quien careciendo de facultades de representación y sin estar obligado, asume conscientemente la gestión de los negocios o la administración de los bienes de otro que lo ignora, debe desempeñarla en provecho de éste”.

El desensamble y ensamble del artículo 1656 del Código Civil de 1936⁽⁶¹⁾ es notorio. Donde, anteriormente, se decía “el que sin ser mandatario”, ahora se pasó a decir “quien careciendo de facultades y sin estar obligado”. Y donde se señalaba que la obligación del gestor consistía en “dirigir y manejar útilmente y en provecho del dueño los negocios o la administración que toma a su cargo”, ahora se indica que “debe desempeñarla en provecho de éste [del titular]”.

Lo que hoy se lee en el artículo 1950 del Código Civil no es, desde luego, una definición. Es la imposición legal de una obligación, condicionada a la concurrencia de ciertos presupuestos, a saber: (i) ausencia de poderes representativos, (ii) espontaneidad de la gestión, (iii) asunción gestora consciente y (iv) ignorancia de la gestión. Si las

cuatro premisas enunciadas se cumplen, la consecuencia jurídica es la obligación del gestor o administrador de desenvolverse en provecho del titular de los negocios gestionados, o de los bienes administrados.

Como la obligación del gestor o administrador de realizar la gestión o administración provechosamente no ve la luz con un solo presupuesto, sino con cuatro, es legítimo afirmar que se trata de una *fattispecie* compleja.

Además, la norma deja varios vacíos que serán de utilidad para resolver el problema que me he planteado afrontar en esta investigación. Al respecto, podemos preguntarnos lo siguiente: ¿Qué ocurre si falta alguno de los presupuestos?, ¿el gestor o administrador irregular, por llamarlo de alguna manera, será eximido, acaso, de actuar en provecho del titular, y estará libre de las obligaciones que, luego, se dictan para la gestión de negocios? y ¿cuál será la normativa aplicable, por ejemplo, a la gestión inconsciente, o a la gestión que es conocida por el *dominus*?

Del mismo modo, podríamos preguntarnos las siguientes: ¿qué ocurre si el gestor o administrador incumplen dicha obligación legal, por ejemplo, en un supuesto contemplado en las fuentes romanistas, como el del gestor que actúa con *animus depraedandi*?, ¿será aplicable, solamente, la tutela resarcitoria por los daños ocasionados al titular?, ¿pierde todos sus derechos, en tal hipótesis, el gestor o administrador? Y, viceversa, ¿no tiene obligaciones frente al gestor o administrador, en tal hipótesis, el titular del negocio gestionado o de los bienes administrados?

Algunas de las cuestiones planteadas se resuelven con facilidad. Es evidente que no hay gestión de negocios si el interviniente es representante del titular de los asuntos o de

(59) Así se proponía en el Proyecto francoitaliano de Código de las Obligaciones, de 1927. El Código Civil italiano de 1942 adhirió a dicha sistemática.

(60) Sobre este tema, véase: Miguel Traviesas (1919); Pugliatti (1929) y Auricchio (1957).

(61) Código Civil de 1936: “Art. 1656. El que sin ser mandatario asume conscientemente el desempeño de los negocios o la administración de los bienes de otro, que lo ignora, está obligado a dirigir y manejar útilmente y en provecho del dueño los negocios o la administración que toma a su cargo. El que es incapaz de aceptar un mandato lo es igualmente para obligarse como gestor. Sin embargo, queda responsable de los daños que cause y de todo enriquecimiento indebido que efectúe”.



los bienes administrados. Tampoco la hay si la intervención tiene lugar en ejecución de una prestación comprometida por el gestor o administrador en el marco de un vínculo de obligación, de origen contractual o legal. No obstante, queda sin solución los casos de la intervención inconsciente y de la que no es desconocida por el *dominus*.

El artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil establece que los vacíos o defectos normativos se deben colmados o corregidos con el soporte de los principios generales del derecho, especialmente, de los que inspiran el derecho nacional.

El adverbio “conscientemente” figuraba ya en el Código Civil de 1936, que fue importado del Proyecto de Código de las Obligaciones⁽⁶²⁾, denota la conciencia que tiene el gestor sobre la ajenidad del negocio, o sea el *animus aliena negotia gerendi*, así como sobre la destinación del provecho obtenido con su intervención (De Semo, 1961, p. 819)⁽⁶³⁾. No hay cuestión, por lo tanto, en cuanto a que la intervención del gestor es guiada por una mala fe⁽⁶⁴⁾. Conocer la ajenidad del asunto contraviene la buena fe subjetiva, es decir, la suposición o creencia de no afectar, con la conducta propia, aun si puramente material, la posición de otro. La eventual motivación altruista o solidaria del gestor no subsana esta caracterización de su proceder, la cual no tiene por qué descartar, por otro lado, el ejercicio de sus derechos restitutorios.

Que la gestión se realice conscientemente significa, finalmente, la aptitud o capacidad, de entender y de querer, de la que debe estar dotado el gestor para su actuación, que, en la normativa anterior, era objeto de una disposición específica⁽⁶⁵⁾. Dado que se trata de la capacidad natural o de discernimiento, la gestión es considerada un acto jurídico en sentido estricto que pertenece al subtipo de los actos semejantes a los negocios jurídicos (Fikentscher & Heinemann, 2022, p. 797)⁽⁶⁶⁾. O sea, que se trata de un acto semejante a los negocios jurídicos, pero respaldado, de todas formas, por la voluntad de gestionar un negocio ajeno.

En lo tocante a la ignorancia del *dominus* sobre la gestión, su presencia como requisito es, simplemente, inexplicable. Se sabe que, al proyectarse la codificación civil española, en el siglo XIX, había una mención al respecto, que fue suprimida en el texto definitivo, para beneplácito de la doctrina, porque no tiene justificación que el desconocimiento de la intervención gestora incida en sus consecuencias jurídicas⁽⁶⁷⁾. Ahora bien, es

- (62) Al respecto, véase “Artículo 61. El que, sin estar obligado, asume conscientemente [scientemente, sciemment], la gestión de un negocio ajeno está obligado a continuar y llevar a su fin la gestión iniciada, hasta que el interesado pueda proveer para ello por sí mismo. Él está sujeto a todas las obligaciones que resultarían de un mandato expreso otorgado por el interesado. Quien es incapaz para aceptar un mandato también lo es para obligarse como gestor de negocios; sin embargo, es responsable de los daños que ocasione y está obligado dentro de los límites del enriquecimiento sin causa”.
- (63) Y, en general, véase la doctrina italiana elaborada en torno al artículo 2028 del Código Civil de 1942: “Aquel que, sin estar obligado, asume conscientemente la gestión de un negocio ajeno, está obligado a continuarla y a llevarla a su fin hasta que el interesado pueda proveer para ello por sí mismo. Véase, entre otros: Bianca (2000, p. 146); Breccia (1999, p. 884); Sirena (1999, pp. 66, 399; 2009, 465); y Gallo (2018, p. 388). Según Betti (1954, p. 111), conscientemente quiere decir: “con la conciencia, no solo de no estar obligado al acto, sino también de la ajenidad del negocio”. La obligación de continuar la gestión subsiste incluso si el interesado muera ante de que el negocio haya terminado, hasta que su heredero pueda proveer para ello directamente”.
- (64) Al respecto, particularmente incisivo en este punto véase Sirena (1999, p. 116, 128, 265).
- (65) El segundo párrafo del artículo 1656 del Código Civil derogado, citado retro, nota (67). Cárdenas Quirós (1988, p. 759) reafirma, sin embargo, la exigencia de la capacidad negocial del gestor, aun en ausencia de una norma específica al respecto, porque “resultaría ilógico que una persona, en calidad de gestor, pudiese contraer obligaciones que no pudiera asumir directamente.” En mi opinión, al pertenecer la gestión de negocios a la categoría de los actos en sentido estricto, bastará la capacidad de discernimiento del gestor, en general, a menos que la gestión cobre cuerpo en la celebración de negocios jurídicos, y demande, por lo tanto, la capacidad de ejercicio.
- (66) Al respecto véase, en la doctrina italiana, la teoría de la gestión de negocios como atto in senso stretto también tiene acogida: Mirabelli (1955, p. 254 y ss.); Ferrari (1969, p. 657); entre otros. Pugliatti (1929, pp. 73 y ss) y Betti (1954, p. 109) en cambio, opinan que el fenómeno se encuadra en la categoría de los negocios jurídicos. Del mismo parecer, aunque resaltando la unilateralidad del acto, es De Semo (1961, p. 816). Una reseña de estas propuestas clasificatorias es brindada por Muccioli (2010). La postura de De Semo es seguida, entre nosotros, por Cárdenas Quirós (1988, p. 751), e, indirectamente, por Solís Córdova (2023, p. 357). Por su parte, Mesinas Montero (2021, p. 670) roza la exacta clasificación del fenómeno, como acto en sentido estricto, pero guiándose por la imposibilidad de identificar en él una autorregulación de intereses.
- (67) En tal sentido, véase Lacruz Berdejo (1975, p. 252) y Díez-Picazo y Ponce de León (2011, p. 2142), con estricto arreglo a lo dispuesto en el Código Civil español, donde no interesa si el *dominus* conocía o ignoraba la gestión. Ambos juristas discrepaban, en cambio, al analizar el caso del *dominus* que prohíbe la gestión. Díez-Picazo y Ponce de León (2011, p. 2142) opinaba que las disposiciones del Código Civil sobre la figura no eran aplicables en esa situación, porque la actuación del gestor, en violación de la decisión del *dominus* carecía de un *utiliter coeptum*. Era, aunque no revelada, la posición defendida, en Italia, por Scaduto y Orlando Cascio (1938, p. 243). Y era un parecer incorrecto, además, porque el *utiliter coeptum* se juzga con criterios objetivos, y no depende de



justo señalar que la ignorancia de la gestión fue mencionada por primera vez en el Código Civil de 1936⁽⁶⁸⁾. La reforma legislativa que concluyó con el Código Civil de 1984 fue, entonces, una ocasión perdida para reconsiderar su subsistencia.

Verificada la presencia de los presupuestos legales, la obligación de realizar la gestión en provecho del titular se cumple con una intervención beneficiosa pero también con una que mantenga el valor del negocio gestionado, o el *statu quo* de los bienes ajenos frente a un riesgo. Empero, este cumplimiento no ha sido regulado como una condición para que se configuren las ulteriores situaciones jurídicas, derechos y obligaciones, de los sujetos de la gestión de negocios. También cuando se actúe con motivos egoístas⁽⁶⁹⁾, en otras palabras, surgirán obligaciones para el *dominus* y derechos para el gestor, y viceversa.

El régimen de la gestión de negocios en el Código Civil peruano prosigue con el artículo 1951, que no necesita una explicación pormenorizada. El mencionado artículo indica “Cuando los actos a los que se refiere el artículo 1950 fueran asumidos conjuntamente por dos o más personas, la responsabilidad de estas es solidaria”.

En nuestro derecho, la solidaridad no se presume. De hecho, así lo dispone el artículo 1183 del Código Civil. El codificador se ha visto forzado, entonces, a consagrar la regla de cumplimiento solidario para el caso de la intervención gestoria plural, pero sin que ello se limite a la responsabilidad derivada de la gestión, es decir, al resarcimiento de los daños causados al *dominus*. También, comprende la obligación más importante a cargo del gestor, que la codificación, inexplicablemente, canceló de la disciplina: la rendición de cuentas. Este es un compromiso que, si es el caso, estará regido por la solidaridad, de manera tal que el interesado podrá exigir su cumplimiento a cualquiera de los gestores⁽⁷⁰⁾.

La tercera norma sobre la gestión de negocios en el Código Civil es la que más cuidado requiere para ser correctamente interpretada. Nos referimos al artículo 1952:

Aunque no hubiese ratificación expresa, el dueño de bienes o negocios que aproveche las ventajas de la gestión debe cumplir las obligaciones que el gestor ha asumido por él en nombre propio y hacerse responsable de ellas, reembolsar los gastos efectuados por el gestor con los intereses legales generados a partir del día en que se han realizado; e indemnizar los daños y perjuicios que haya sufrido el gestor en el desempeño de la gestión.

La misma obligación le concierne cuando la gestión hubiese tenido por objeto evitar algún perjuicio inminente, aunque de ello no resultase provecho alguno.

El primer aspecto regulado en esta disposición es el de la asunción de obligaciones por parte del *dominus*. A eso se refiere, con término equívoco, la “responsabilidad” que le corresponde por las obligaciones que hubiere contraído el gestor en nombre propio. Esta sustitución del *dominus* en el lugar del gestor se produce de dos formas: mediante la ratificación expresa o tácita de la gestión.

La ratificación debe ser entendida en sentido amplio. No se trata de la declaración de un representado que hace suyos los efectos de los negocios jurídicos celebrados por un apoderado aparente, o que se extralimita o abusa de sus poderes representativos, como en el supuesto del artículo 162 del

una autorización previa del dominus. Convincentemente, Lacruz Berdejo (1975, p. 255) señalaba que el régimen del Código Civil podía abarcar otros supuestos, diferentes del cuasicontrato típico de gestión, como el de la gestión realizada prohibente domino, o con animus depraedandi.

- (68) Nuevamente, por influencia de Marcel Planiol (1902, p. 692). El autor francés señalaba que si el gestor conocía la gestión y no se oponía a ella se configuraba un “mandato tácito”. En la Exposición de Motivos del Código Civil vigente sobre gestión de negocios, Cárdenas Quirós (1988, p. 755) escribe, en la misma línea, que “admitir el conocimiento del dominus desde el momento de iniciación de la gestión importaría una aceptación tácita de ella, confundiendo la gestión con un encargo implícitamente conferido.” Y agrega (1988, p. 762), que el silencio o inacción del dominus implican también aceptación de su parte, por lo que tendrá lugar un “encargo tácitamente conferido”. Planiol (1902, p. 692) aclaraba, sin embargo, que, en caso de incapacidad del mandante, sí había una gestión de negocios.
- (69) Para Díez-Picazo y Ponce de León (2011, p. 2142) la gestión de negocios no se presenta “si el animus del actor es de liberalidad o si, al contrario, es animus depraedandi o codicia de ganancia, como decían las Partidas.” En contra, véase Lacruz Berdejo (1975, p. 255). La primera fue la posición seguida en el Código Civil vigente, como testimonia Cárdenas Quirós (1988, p. 754). Bajo el Código Civil de 1936, en cambio, Pino (1935, p. 612) sostenía ya que un gestor prohibente domino, tiene “derecho al reembolso de sus gastos hasta la concurrencia del provecho permanente que el dueño alcance”.
- (70) Véase Pino (1936, p. 67) quien era contrario a que la responsabilidad civil, en caso de pluralidad de gestores, fuese de carácter solidario.



Código Civil⁽⁷¹⁾. En este supuesto, el apoderado infiel o el *falsus procurator* actúan en nombre de otro. En cambio, el gestor obra por otro⁽⁷²⁾. La ratificación hace que todo el resultado de la gestión sea absorbido por el *dominus*. Es el vehículo para que el *dominus* haga suyas las ganancias que el gestor ha producido.

Atendiendo a esta función de la ratificación, es evidente que debió ser mejor regulada. Con el texto vigente no se entiende, no sin recurrir a los principios generales del derecho, por lo menos, cuál es el título que ostenta el *dominus* para incorporar a su patrimonio todo lo hecho por el gestor. De aquí la importancia, como se verá, de normas como la del artículo 975, que colma ese vacío, en la hipótesis, fuera de los límites de la gestión de negocios, del uso exclusivo del bien.

El segundo aspecto es el estrictamente restitutorio. La intervención del gestor tiene que ser compensada. Los gastos cubiertos por el gestor para la administración del negocio o la preservación de los bienes del *dominus* están sujetos a reembolso, actualizado con los intereses legales a la fecha de su pago.

Por último, está el aspecto de la tutela resarcitoria en favor del gestor. En concurrencia con la protección restitutoria, si la gestión ha ocasionado daños al gestor, éste los puede recuperar en virtud de una regla especial, contemplada en este artículo, pero que está regulada por la disciplina de la responsabilidad extracontractual.

El artículo 1952 concluye con una referencia al caso en que la gestión haya tenido como objetivo la evitación de un perjuicio inminente, aun en el caso de que la intervención no produzca ningún provecho para el *dominus*.

Esto, además de atraer al campo de la gestión de negocios el universo de situaciones de auxilio o socorro privado⁽⁷³⁾, significa que los derechos oponibles por el gestor al *dominus* están basados en la gestión misma, y no en las utilidades que el acto produzca, en concreto.

La cuarta norma de la disciplina codificada de la gestión de negocios es el artículo 1953, dirigido a los juzgadores:

El juez apreciará las circunstancias que indujeron al gestor a encargarse de la gestión para fijar la amplitud de su responsabilidad, establecer el monto de los gastos que deban reembolsársele y fijar la indemnización por los daños y perjuicios que hubiere sufrido en el desempeño de la gestión.

Con esta disposición queda confirmado que los derechos del gestor frente al *dominus*, o sea, la tutela restitutoria y resarcitoria que lo asisten, no dependen de que sus actos hayan sido inspirados por motivos altruistas o solidarios. Ocurre, simplemente, que esa motivación le permitirá al juzgador graduar el monto de la restitución y del resarcimiento en su favor, según sea el caso.

El mismo criterio servirá, como atenuante o agravante, para determinar la cuantía del resarcimiento que el gestor adeuda al *dominus*, en caso de que la intervención tenga un resultado perjudicial para éste.

5. La gestión de negocios y la tutela justa y efectiva de los copropietarios excluidos

En este ensayo sostengo que ni el fundamento ni los criterios para la aplicación del artículo 975 del Código Civil pueden considerarse uniformes. En los casos en que la intervención suponga el concurso de terceros o la realización de obras de mantenimiento sobre el bien, tal fundamento se halla en las reglas de la gestión de negocios, específicamente, de la gestión de negocios comunes, donde se conjugan intereses ajenos (de los copropietarios, que no intervienen) y propios (del gestor, como copropietario, igualmente)⁽⁷⁴⁾.

(71) Código Civil peruano, artículo 162: "En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representante observando la forma prescrita para su celebración. La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero. El tercero y el que hubiese celerado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda. La facultad de ratificar se transmite a los herederos". El artículo 161, al que reenvía esta norma, contempla los tres casos de irregularidades en el ejercicio de los poderes representativos, a saber: la extralimitación, el abuso y la actuación sin poder. Todos dan lugar a la ineficacia, respecto del *dominus*, del negocio celebrado irregularmente. En los primeros dos supuestos, además, se concede expresamente la tutela resarcitoria por los daños derivados de la representación patológica.

(72) En la doctrina española, véase Díez-Picazo y Ponce de León (2011, p. 2141) quienes opinan que las reglas sobre gestión de negocios también gobiernan la relación entre el *dominus* y el representante sin poder.

(73) Véase, fundamentalmente, D'Amico (1979). Es en el auxilio privado, en la intervención de un buen samaritano, que asiste o rescata a una persona en peligro, o que salva sus bienes, donde la gestión de negocios se presenta —también para el futuro desarrollo (en realidad, puesta al día) de nuestra experiencia jurídica— como la institución adecuada para balancear, con su juego de obligaciones y derechos, los intereses en conflicto del gestor y su beneficiario.



Mi propuesta no está relacionada con el caso arquetípico de la norma, desde luego. Con una lectura restringida, quizás recomendable, la indemnización proporcional debería tener cabida solo cuando un copropietario usa individualmente el bien, para sí mismo o su entorno, sin establecer relaciones con terceros, ni realizar actividades que produzcan beneficios para todos los dueños del bien.

Esto ocurre, por ejemplo, con el copropietario que pasa sus vacaciones, celebra una fiesta o simplemente reside ocupando todo el espacio del predio común.

En dichas situaciones, no se aplicarían las reglas de la gestión de negocios. Lo correcto sería interpretar la obligación legal de indemnizar del artículo 975 como una adaptación peruana de la *indemnité de jouissance exclusive* del derecho civil francés, introducida en el Código de Napoleón en diciembre de 1976, con la normativa sobre organización de la indivisión hereditaria, donde figura esta regla, en el segundo párrafo del artículo 815-9: "El indivisario que usa o disfruta privativamente de la cosa indivisa será pasible, salvo pacto en contrario, de una indemnización".

Esta especie de indemnización, creada por la jurisprudencia francesa poco antes de la reforma mencionada (Bergel & Bruschi & Cimamonti, 2010, p. 557)⁽⁷⁵⁾, subsiste en el Código Civil, pero su objetivo es rigurosamente distributivo, de compensación por una exclusividad no consentida⁽⁷⁶⁾, a ser calculada de acuerdo con los beneficios que habría reportado, para el excluido, la cesión onerosa del uso -o el disfrute, en Francia- de cuanto le corresponde en el bien indiviso.

Se ha sostenido que la indemnización por exclusividad sería la fuente del artículo 975 del Código Civil peruano⁽⁷⁷⁾. Aunque, tomando en cuenta la cronología, dicha tesis goza de verosimilitud, no es posible comprobar lo que conjetura. Por el contrario, desde el día siguiente a de producida la supuesta imitación, se negó, rotundamente, la presencia de un precepto semejante respecto de todos los ordenamientos foráneos⁽⁷⁸⁾.

Con una lectura apegada a la letra del artículo 975 del Código Civil, limitada a remediar las consecuencias del uso

individual no consentido, el espectro de lo que allí se dispone se vería seriamente reducido. En dicho escenario, además, los riesgos de un entrecruzamiento de la tutela resarcitoria e indemnizatoria son mayores en esos supuestos. Así lo demuestran dos pronunciamientos de la Corte Suprema relacionados con bienes de parejas divorciadas, y que pasaron, por lo tanto, de la sociedad de gananciales a un régimen de copropiedad.

En el primero de ellos⁽⁷⁹⁾, la demandante, divorciada, demandó a su excónyuge para que la indemnizara -para que la resarciera, en realidad- por el uso exclusivo de los bienes que, durante el matrimonio, fueron comunes. Para tal efecto, presentó una tasación del valor del patrimonio inmobiliario controlado privativamente por el demandado, integrado por un departamento, dos estacionamientos y un depósito. Lo cual sumaba un poco más de cuatrocientos mil dólares americanos, y pidió un resarcimiento de daños por lucro cesante, de conformidad con el artículo 975 del Código Civil, ascendente a ciento cincuenta y dos mil doscientos cincuenta dólares americanos, por setenta y dos meses de exclusión.

Ante el Juzgado Especializado en lo Civil, la demanda fue declarada fundada en parte. Se descartó la aplicación de la norma invocada, porque la sociedad de gananciales no había sido liquidada previamente, y no había certeza, por lo tanto, de que existiera un régimen de copropiedad sobre los bienes. En cambio, invocándose el adagio *iura novit curia*, se resolvió la causa con las reglas de la responsabilidad extracontractual, según el artículo 1969 del Código Civil. Se verificaron,

(74) Véase la doctrina y jurisprudencia alemana ha identificado hace mucho tiempo este singular supuesto, donde las acciones del gestor afectan la esfera ajena y la propia. Es la gestión en un negocio propio y "también ajeno" (*auch-fremdes Geschäft*). Piénsese en el caso del copropietario que apaga, exponiéndose a riesgos y asumiendo los costos, un incendio en el predio común. El beneficio general es innegable, como debería serlo la obligación de los copropietarios de restituir al gestor, proporcionalmente, lo que le demandó conjurar el siniestro. Esa misma lógica es aplicable al caso del copropietario que en beneficio objetivo de todos (el suyo y el de los otros, y más allá de su voluntad) pacta el arrendamiento del bien común, o riega sus áreas verdes, o elimina plagas. Del mismo modo, véase, varios ejemplos, aunque no relacionados con la copropiedad, debido a las peculiaridades de esta figura en el derecho germano: Brox & Walker (2021, pp. 522-523) y Fikentscher & Heinemann (2022, p. 795).

(75) Bergel & Bruschi & Cimamonti (2010, p. 557).

(76) Le Gallou (2007, p. 206).

(77) Jiménez Salas (2022, p. 92). El mérito del autor citado, por haber reparado en esta fuente legislativa extranjera es, sin embargo, indiscutible.

(78) Maisch von Humboldt (1985, p. 92).

(79) Casación 504-2016-Lima (2016, 14 de noviembre).



para ello, todos los presupuestos de la tutela resarcitoria aquiliana según la configuración judicial habitual -daño, causalidad, criterios de imputación y antijuridicidad-, y se concedió un resarcimiento de más de noventa mil dólares USA.

Apelado el fallo, los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia de Lima confirmaron lo resuelto, pero variaron la fundamentación, porque para ellos sí se había configurado un régimen de copropiedad. Rescataron, así, el artículo 975, y cambiaron la naturaleza de la suma otorgada a la demandante, a la de una retribución, en adhesión a una postura minoritaria de la doctrina⁽⁸⁰⁾.

La Corte Suprema, llamada a resolver el recurso de casación del demandado, emitió un fallo sorprendente. Con un análisis argumentológico tan discutible cuanto fuera de lugar, casó la sentencia de segunda instancia, y la devolvió, para nuevo pronunciamiento, por haber omitido la verificación de la exclusión y de la voluntad de excluir a la copropietaria demandante, consideradas como presupuestos esenciales de la tutela indemnizatoria proporcional de la norma invocada:

La instancia superior se ha limitado a establecer el carácter de cotitularidad de los bienes inmuebles, sin extender con suficiencia su análisis a la existencia del uso excluyente de esos bienes por un copropietario en perjuicio del resto, ni analizar tampoco, del modo acabado que la pretensión amerita, la naturaleza, contenido, extensión y alcances de la indemnización reclamada, a pesar de la trascendencia que tiene la verificación plena del uso excluyente de los demás copropietarios del bien por el copropietario que lo hace de modo parcial o total. De ello se concluye que la sentencia de vista no presenta una debida justificación interna, al haber establecido solo la existencia de cotitularidad de los bienes objeto de la demanda y sin agotar un raciocinio sobre la acreditación efectiva del presupuesto de exclusión a la que alude la norma material precitada.

Es claro que, por este camino, se exalta el aspecto de la ilicitud del uso exclusivo, en el afán de transformarla en un supuesto de responsabilidad extracontractual, que precisa del dolo o culpa del imputado -los cuales se presumen, por cierto, en el artículo 1969 del Código Civil-, pese a lo manifestado por los magistrados supremos en cuanto a la exacta invocación del artículo 975.

En la segunda sentencia referida⁽⁸¹⁾, los mismos protagonistas de la causa anterior hacen frente a las consecuencias de aquel fatal reenvío de la Corte Suprema.

En su nuevo dictamen, en cumplimiento de la sentencia casatoria, los jueces superiores redujeron la indemnización en favor de la demandante a apenas mil quinientos treinta y seis dólares USA, basándose en que la exclusión sufrida por ella, según las pruebas del expediente, había sido de menos de dos meses, computados desde la fecha de remisión al demandado de una invitación a conciliar. Se interpretó que, recién con dicho pedido, la demandante había expresado su deseo de reanudar el ejercicio la copropiedad que le correspondía, lo cual fue impedido por su excónyuge.

La Corte Suprema, ante el recurso de casación formulado, ahora, por la demandante, lo declaró infundado, y confirmó aquel parecer⁽⁸²⁾, insistiendo en los atributos subjetivos que la exclusión tiene que presentar para la aplicación del remedio del artículo 975:

Sin perjuicio de que se ha acreditado en autos que los bienes se encuentran en uso exclusivo del demandado, no ha ocurrido lo mismo con el elemento de la exclusión, pues no se advierte que el emplazado haya tenido un accionar determinado, orientado puntual y específicamente a excluir del uso de los bienes en cuestión a la recurrente desde la fecha indicada, eso es, el año dos mil seis, pues si bien -en virtud de la sentencia de divorcio con calidad de cosa juzgada y otros medios probatorios como evaluaciones médicas o denuncias por violencia familiar- se apreciaría un accionar violento por parte del emplazado con relación a la demandante, no se podría concluir que dicha conducta fue ejercida para excluirla del uso de los inmuebles, por lo que no se podrían considerar dichas circunstancias para afirmar que se le impidió el uso de los mismos desde la fecha indicada, como señala la recurrente, pues se debe tener en cuenta que la recurrente, durante el lapso de tiempo cuyo pago solicita, no mostró interés en ejercer derecho alguno sobre los bienes en cuestión,

(80) La de Arias-Schreiber Pezet (1993, p. 96). Véase, retro, nota (25).

(81) Casación 4147-2018-Lima (2022, 9 de agosto).

(82) Hay que subrayar que este fallo de la Corte Suprema se emitió luego del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2021, en el que la mayoría de los magistrados convocados votó por esta propuesta interpretativa: "En los supuestos de indemnización con carácter de obligación legal reconocidos por el Código Civil, por ejemplo, el regulado por el art. 975 (...) (indemnización nacida de la utilización exclusiva de un bien sujeto a [co]propiedad por un[o] de los copropietarios) debe ser de aplicación el plazo previsto en el numeral 1 del art. 2001 (...) por tratarse de una acción o pretensión personal, salvo disposición legal diferente." El deslinde con el resarcimiento de daños quedó, pues, reconfirmado.

En cambio, en Casación 4112-2019-Lambayeque, sentencia del 22 de enero de 2020, anterior al Acuerdo Plenario mencionado, se señaló que el remedio indicado en el artículo 975 del Código Civil es una obligación legal.



dado que, si bien no se le puede cuestionar el retiro voluntario que efectuó ni se le podría exigir que regrese o intente regresar al inmueble donde residía por las afectaciones físicas y psicológicas que refiere, no se advierte que haya requerido, reclamado o exigido al demandado que no interfiera o le retribuya por el uso de su parte alícuota.

El error que se percibe en esta historia, tan desafortunada para la demandante, es nítido. Si algo no admite discusión sobre la aplicación del artículo 975 del CC, en casos como estos, es que la indemnización proporcional es la contrapartida del uso exclusivo en sí mismo. No depende -no necesariamente, por lo menos- con una constatación de los criterios de imputación que dan sustento a la tutela resarcitoria. El dolo o culpa entran a tallar solo si la excluida reclama, acumulativamente, el resarcimiento los daños que el uso exclusivo ocasione al bien: pérdida de valor comercial, deterioro, exposición a litigios y embargos con particulares o con el Estado, etcétera.

La Corte Suprema olvidó, sin justificación, y confirmándose la imposibilidad material de hablar de una jurisprudencia genuinamente vinculante en nuestra experiencia jurídica, su propio y exacto pronunciamiento de veinticuatro años atrás⁽⁸³⁾, donde estableció que la aplicación del artículo 975 del Código Civil:

no requiere que se acredite que el bien produzca renta ni que la actora se haya encontrado privada de la propiedad, por cuanto la ocupación del mismo presupone la producción de renta y el hecho reconocido por el demandado que ocupa exclusivamente el departamento, demuestra que la copropietaria no usa ni disfruta de éste⁽⁸⁴⁾.

La casuística doméstica relevante tiene que ver, más bien, con relaciones establecidas con terceros por el copropietario que excluye, o sea, con negocios jurídicos sobre el uso, como ocurre con los arrendamientos. En ese contexto urge fundamentar el derecho del copropietario excluido a obtener la parte proporcional de lo percibido por el excluyente, y definir criterios que aseguren esa proporcionalidad, sin dejar de tener en cuenta la posición del excluyente, aun a costa de abandonar el campo de aplicación del artículo 975 del Código Civil y su lógica indemnizatoria.

No ocurrió así en el caso, también resuelto por la Corte Suprema⁽⁸⁵⁾, de la demanda de indemnización proporcional, conforme al artículo 975, interpuesta por una copropietaria contra todos los otros titulares, por vía sucesoria, de un conjunto de inmuebles indivisos situados en distintos distritos de Lima. Lo especial de esta controversia es que se habían celebrado

contratos de arrendamiento y usufructo sobre dos de los predios, y que la demandante acumuló una pretensión resarcitoria de daños.

En la primera instancia se declaró fundada la pretensión resarcitoria e infundada la de indemnización. El resarcimiento se fijó en más de cincuenta mil soles, y se fundó en el no-uso del bien, es decir, en la exclusión. En cambio, la indemnización fue desestimada, porque la demandante no probó el provecho ni la cuantía del provecho supuestamente obtenido por los demás copropietarios.

En segunda instancia el resarcimiento fue declarado infundado. La demandante formuló recurso de casación y logró que la Corte Suprema devolviera los actuados para nuevo pronunciamiento, pero los magistrados superiores mantuvieron su decisión en cuanto a la infundabilidad de la pretensión resarcitoria, esta vez por falta de pruebas en torno a la exclusividad del uso.

Llamada a pronunciarse otra vez, en sede casatoria, a pedido de la demandante, tras nueve años de litigio, la Corte Suprema declaró infundado el recurso, por las mismas razones de insuficiencia probatoria sobre el uso exclusivo y el provecho obtenido que se imputaba a los demandados. La sentencia no contiene, por lo demás, ningún pasaje dedicado a precisar si el artículo 975 del Código Civil es aplicable en los casos de disfrute exclusivo del bien mediante la obtención de rentas provenientes de relaciones establecidas con terceros. Todo parece indicar que, para la Corte Suprema, sí lo es.

En la sentencia más citada sobre esta temática⁽⁸⁶⁾, la Corte Suprema se pronunció en una controversia donde los magistrados superiores civiles de Lima declararon fundada la pretensión de indemnización proporcional de un demandante que afirmaba haber sido excluido del uso de un inmueble por una de

(83) Casación 1850-96- Lima (1998, 9 de junio).

(84) Fernández Arce (2003, p. 1247) opina, sin embargo, que "si todos tienen el derecho de ocupar el bien o bienes comunes y no lo hacen porque no desean o porque no les interesa, y la persona ocupante no se los ha impedido, y si además por este concepto esta persona ocupante no percibe renta alguna, consideramos que sería injustificable el derecho indemnizatorio que se le reclame." Discrepo, respetuosamente, de este parecer, en el que refulge, claramente, el enfoque, incorrecto, de la indemnización proporcional como resarcimiento de daños.

(85) Casación 1970-2015-Lima (2016, 13 de enero).

(86) Casación 2477-2013-Lima (2014, 13 de agosto). Véanse los comentarios críticos de Pasco Arauco (2022).



sus copropietarias, que lo había cedido en arrendamiento a un tercero.

Atendiendo a que en la sentencia de vista se utilizaron las reglas de la responsabilidad extracontractual, la Corte Suprema detectó un error de motivación, porque, para ella, la indemnización proporcional consiste en una compensación, asignable al copropietario excluido, por el valor de uso de su cuota ideal. El expediente fue devuelto a las instancias de mérito, para que volvieran pronunciarse, ahora en el sentido rectificado.

En esa línea, asimismo, se emitió la sentencia casatoria⁽⁸⁷⁾ en una causa iniciada con la demanda interpuesta por una copropietaria contra una asociación civil, en relación con los frutos obtenidos de la explotación de un inmueble indiviso y litigioso en Ica, sobre el cual se ejercía una posesión exclusiva y de mala fe.

En primera instancia, la demanda fue declarada infundada por falta de pruebas sobre la disposición onerosa del bien por parte de la demandante, copropietaria del cincuenta por ciento de los derechos y acciones del bien. Se asumió que no se habían producido frutos, por lo tanto. Este parecer fue confirmado en la segunda instancia.

Ante la Corte Suprema, la demandante argumentó que los frutos que se le debían no requerían un disfrute concreto del bien. Añadió, en refuerzo de sus fundamentos, lo que dispuesto en el artículo 975 del Código Civil, y lo hizo con éxito, porque los magistrados supremos casaron la sentencia de vista, y ordenaron a los jueces superiores de Ica que emitieran nuevo pronunciamiento evaluando si esa norma resultaba aplicable.

Es en la gestión de negocios comunes, más bien, donde el gestor toma las riendas de un asunto o negocio donde él también ostenta un interés. Es tan copropietario como el excluido, aunque las participaciones de ambos no sean iguales, pero su título no basta para excluir el derecho del *dominus*, cotitular del derecho de propiedad, a reclamarle la transferencia de la parte proporcional que le corresponda.

Por su lado, el copropietario gestor podrá oponer a los demás su derecho a la restitución y resarcimiento que provienen, dentro del Código Civil, de la regulación de la gestión de negocios. Solo de esa manera se garantiza un resultado justo para el problema, porque se alcanza el justo medio entre el provecho bruto para los copropietarios, o sea, el mero traspaso de la parte de la ganancia obtenida por el gestor, y la reintegración económica del gestor.

Si la casa alquilada por el copropietario gestor tuvo que ser refaccionada o amoblada para lograr su colocación, entonces, el copropietario excluido tendrá derecho a recibir una fracción de la renta, pero de la que se deberá descontar su participación, también parcial, en los gastos cubiertos por el excluyente. Tendrá derecho, en suma, a que se le compense por la ganancia neta.

Si el uso del bien ha involucrado a un tercero, la ratificación no será equiparable a la de un negocio celebrado por un *falsus procurator*. En este supuesto, el representante sin poder actúa con la apariencia de apoderado. En el caso típico de la exclusión de algún copropietario, el agente interviene como si la propiedad, al cien por ciento, fuera suya. No actúa por cuenta ni en interés de otro.

La ratificación, bien entendida, es un instrumento conceptual decisivo para entender por qué el copropietario excluido recobra su posición -y sus derechos- en un contrato celebrado por el excluyente sin su conocimiento o contra una prohibición de su parte, y, luego de saldadas las cuentas, conforme a las reglas de la gestión de negocios, hace suyo lo que le toca de las ganancias obtenidas, y se incorpora, por mandato legal, en la relación jurídica con el tercero, al sustituir al gestor en sus derechos y obligaciones frente a éste⁽⁸⁸⁾.

De nada sirve cobrar la indemnización proporcional, liquidada hasta cierto momento, o incluso hasta la emisión de la sentencia definitiva, si la explotación del bien continúa en virtud de un contrato celebrado por el copropietario excluyente. Esta es otra razón para poner en duda que el artículo 975 pueda ser invocado en los casos de disfrute del bien con involucramiento de terceros.

El camino para arribar a esta conclusión no es tan nítido, como señalé desde el inicio de mi exposición, por la falta de armonía de la codificación, donde es posible identificar

(87) Casación 2804-2017-Ica (2019, 29 de abril).

(88) Sobre las distintas teorizaciones sobre la ratificación, como hecho condicionante de la eficacia negocial, como negocio integrativo y como negocio de legitimación o aprobación, véase: Romano (1964). Sobre su papel en la gestión de negocios, véase: Sacco (1959); Breccia (1999); Sirena (1999; 2009, pp. 486-487); Gallo (2018, pp. 399-401). En la doctrina española: Miguel Traviesas (1919) y Sánchez Jordán (2004).



con nombre propio al redactor de cada uno de los articulados involucrados: de derechos reales, obligaciones, gestión de negocios, enriquecimiento injustificado, responsabilidad extracontractual, etcétera.

Un defecto de muchas de las lecturas corrientes sobre artículo 975 es el de desconocer o restar valor a su origen, bastante controvertido.

Esta norma no estaba en el texto presentado por la Comisión Reformadora del Código Civil de 1936. Fue introducido, también, por la Comisión Revisora, pero incluso ésta, con todos los errores que se le atribuyen, había propuesto un texto más amplio:

El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de los bienes comunes.

El copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás debe indemnizarles, en las proporciones que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731.

Las palabras de la ponente del libro de derechos reales del Código Civil⁽⁸⁹⁾, ante el texto finalmente aprobado, que contiene solo la segunda parte de la propuesta de la Comisión Revisora, desaniman de intentar el rescate de alguna virtud en él:

La segunda de las normas [el artículo 975] prevé un caso insólito de “desobediencia a la ley” que no figura en ningún Código del mundo. Es como si el legislador tuviera temor de que sus preceptos no sean observados, y para sentirse seguro necesita prever también el caso de desobediencia y dar una solución transaccional. Es así que el artículo 975 prescribe que el copropietario que usa el bien con exclusión de los demás debe indemnizarlos.

Realmente resulta inexplicable la *ratio legislatoris*. En el artículo anterior, como en todos los Códigos del mundo, se sanciona que el copropietario no puede hacer uso exclusivo del bien, norma de carácter imperativo sustentada en la esencia misma de la propiedad plural, precepto de observancia obligatoria y coercitiva; y, en consecuencia, resulta absurdo que tímida y equivocadamente se ofrezca una solución de compromiso, que puede formularse así: no debes desobedecer, pero si desobedeces pagarás las consecuencias.

Analizando en profundidad estos dos preceptos, pareciera evidente que el legislador no ha calado en la implicancia de las normas, no se ha percatado de la falta de *sindéresis* que significa prohibir algo para luego abrir una posibilidad de infligir su propia regla.

Si el artículo 975 no hubiese sido incluido en el Código, el conflicto que busca resolver habría tenido que regularse por las disposiciones generales sobre gestión de negocios, enriquecimiento injustificado y responsabilidad extracontractual.

Por ello no debe descartarse que, como anoté antes, y tal como quedaron las cosas, la intención de la Comisión Revisora haya sido la de incorporar solo una pena privada: una indemnización tarifada, exactamente equivalente al valor de mercado del uso de la cuota del excluido.

Eso no resuelve todos los problemas, sin embargo. Por motivos históricos y razones de justicia, en el caso de una explotación de la totalidad del bien (disfrute), o de compromiso del uso o disfrute del bien frente a un tercero, o de actividades en beneficio del bien, o que mantengan o incrementen, inclusive, su valor comercial, el razonamiento no puede ser el mismo. No basta dividir la renta percibida por el copropietario infractor de la regla del consenso en las decisiones concernientes al bien común entre el número total de copropietarios

El artículo 975 del Código Civil debe ser leído, además, en su contexto histórico. Cuando se promulgó dicha normativa estaba vigente el añoso Código de Procedimientos Civiles, de 1912. De acuerdo con este último, todas las controversias relativas a la copropiedad se resolvían en función de administraciones externas y rendiciones de cuentas, en las que acostumbraba a intervenir el Poder Judicial⁽⁹⁰⁾.

Coherentemente, el Código Civil de 1936, que convivió con el de Procedimientos Civiles, disponía, en su artículo 1657, que el gestor estaba obligado a cumplir las obligaciones de un mandatario, en cuanto fuese aplicable.

(89) Maisch von Humboldt (1985, p. 92).

(90) Por eso Romero Romaña (1947, p. 211) puntualizaba que “las utilidades corresponden a los condóminos en proporción a sus cuotas. Dice el artículo 1202 [del Código de Procedimientos Civiles]: «Durante la administración se distribuirá la renta líquida que producen los bienes entre los interesados, en proporción a su participación. Esta distribución se hará en los plazos que fijen las partes, si están de acuerdo, y en su defecto, en los que señale el juez”. Romero Romaña (1947, p. 203) recuerda también una ejecutoria, del 4 de julio de 1936, donde se señalaba que los condóminos no tenían derecho de exigir directamente el abono de su parte proporcional sobre la renta del bien, sino que debían hacerlo con la intermediación de un administrador, que debía ser nombrado para tal efecto. En el artículo 899 del Código Civil de 1936 se indicaba: “Los copartícipes está obligados a reembolsarse los provechos obtenidos del bien”.



Entre esas obligaciones, según el artículo 1635, se encontraba la de rendir cuenta de su administración.

Entonces, cuando se hablaba de la obligación del copropietario excluyente de abonar su parte al excluido, eso no se hacía con un método de cálculo simple, de división del total bruto de lo percibido entre el número de copropietarios, sino descontando, para tal efecto, los gastos asumidos por el excluyente.

El camino ideal, para lograr este objetivo, comienza con una reencarnación de la *actio negotiorum gestorum directa*, o sea con una demanda de rendición de cuentas al copropietario excluyente. Éste, en calidad de gestor, si tiene gastos que recobrar o resarcimientos que reclamar al *dominus*, se los reclamará mediante la *actio negotiorum gestorum contraria*, conforme al artículo 1952 del CC.

Empero, en la óptica de los miembros de la Comisión Revisora, parece que liquidación de todas estas expectativas tenía que hacerse con una administración judicial, porque solo de esa forma se podía enfocar el fenómeno con la amplitud de perspectiva que era recomendable, para no centrar la visión solamente en la posición del excluido.

Ese puede haber sido el sentido del adjetivo *proporcional*, utilizado en el artículo 975, y de la urgencia sentida por los integrantes de la Comisión Revisora para solucionar el problema con una norma explícita, quizás tomando en cuenta, asimismo, los cambios que, en paralelo, habían sido introducidos en el régimen de la gestión de negocios, en comparación con el del Código Civil de 1936, que estaban destinados a reconfirmar su esterilidad como institución y la oscuridad de sus remedios.

En alguna ocasión, la Corte Suprema ha confirmado, precisamente, la improcedencia de la demanda de indemnización proporcional, decidida en el mismo sentido en las sentencias de mérito, cuando el inmueble sobre el cual se afirma la existencia de un uso exclusivo está bajo administración judicial, y la administradora designada para cumplir esta función ha cumplido con el reparto -mediante consignación, en la controversia de este proceso- de las utilidades obtenidas⁽⁹¹⁾.

Por si no bastaran los argumentos expuestos, también es de auxilio la comparación.

En la mayoría de las obras extranjeras, cuya base es la legislación que ha servido para la elaboración de nuestro Código Civil, y en la jurisprudencia de los ordenamientos

a los que corresponden las teorizaciones que gozan de fortuna entre nosotros, está afirmada, efectivamente, la pertinencia de la gestión de negocios en la solución de los problemas generados por la disposición de los bienes sujetos a copropiedad con exclusión de algún copropietario⁽⁹²⁾.

Un caso resuelto por la Corte di Cassazione italiana tienen un gran valor pedagógico para aclarar el panorama. En el año 2012, las Sezioni Unite de la Corte di Cassazione se pronunciaron sobre un caso de arrendamiento de cosa común, celebrado por una copropietaria, con exclusión del otro⁽⁹³⁾. El bien arrendado era un inmueble destinado a uso comercial, que pertenecía, en cuotas ideales iguales, a dos personas.

El demandante pretendía que se le asignara el cincuenta por ciento de lo percibido por la copropietaria que, sin su concurso, arrendó el bien. Para lograr su propósito, dirigió su demanda contra ella, en calidad de arrendadora, y contra el arrendatario. En la contestación, el arrendatario manifestó que su obligación era únicamente frente a la arrendadora, pero que estaba disponible para celebrar un nuevo contrato con ambos copropietarios, o para depositar la renta en una cuenta bancaria que se le indicara. Por su parte, la copropietaria arrendadora rechazó la demanda, y reconvino para que la demandante sea condenada, más bien, a pagar un resarcimiento de daños.

En la primera instancia, el juez de la jurisdicción de Massa declaró fundada la demanda. Consideró que el caso era de aplicación de la figura del mandato sin representación, y que los demandados debían ser condenados al pago de la mitad de la renta, desde el inicio del arrendamiento, más intereses legales, sin perjuicio del cese del vínculo con la arrendadora⁽⁹⁴⁾.

(91) Casación 1708-2006-Lima (2006, 28 de noviembre).

(92) Es destacable, por ejemplo, la experiencia en un sistema mixto, donde confluyen el civil law y el common law, como el de Luisiana, en los Estados Unidos de América. Véase: Solís Rivas (1961); y Symeonides & Duarte Martin (1993).

(93) Corte di Cassazione Civile: sentencia de las Sezioni Unite, n. 11135, del 4 julio de 2012. Véanse, al respecto, los comentarios críticos de Carbone (2012); Tamburro (2013) y Travaglino (2013).

(94) El artículo 1705 del Código Civil italiano de 1942, subtítulo "mandato sin representación", dispone: "El mandatario que actúa en nombre propio adquiere los derechos y asume las obligaciones derivadas de los actos celebrados con los terceros, aun cuando



En segunda instancia, la Corte d'Appello de Génova revocó parcialmente la sentencia apelada, y declaró infundada la demanda respecto del tercero arrendatario. En su fundamentación los magistrados genoveses establecieron que la propiedad de un derecho real no es un presupuesto defectible de la actuación en calidad de arrendador, porque es suficiente tener la disponibilidad del bien, para transferir su detención. Por lo tanto, en el arrendamiento de la cosa común por un solo copropietario, incluso si éste excediera sus facultades de disfrute, el contrato es válido, y produce efectos entre las partes que lo celebran. El copropietario arrendador, en un supuesto como éste, realiza una gestión de negocios en presunto interés común, y el tercero, arrendatario, no puede ser perjudicado por las relaciones internas entre los cotitulares del bien.

Interpuesto el recurso de casación, y llamadas a pronunciarse, en definitiva, sobre la controversia, las Sezioni Unite señalaron, en un extenso fallo, que no existían obstáculos formales para que el caso del arrendamiento de un bien común por un solo copropietario fuese reconducido a la gestión de negocios, cuyo régimen, además, es el más idóneo para lograr un balance de las posiciones e intereses de todos los involucrados:

El arrendamiento de la cosa común por parte de uno de los copropietarios está comprendido en el ámbito de aplicación de la gestión de negocios, y se somete a las reglas de dicha institución, entre ellas, la del artículo 2032 del Código Civil, de manera tal que, en el caso de una gestión no representativa, el copropietario que no arrendó podrá ratificar lo realizado por el gestor, y, en el sentido señalado en el segundo párrafo del artículo 1705 del Código Civil, aplicable por efecto del reenvío al mandato contenido en el citado artículo 2032, exigir del arrendatario, en el proceso contra el copropietario arrendador, la cuota de las rentas que sea la correspondiente a su cuota en la propiedad indivisa⁽⁹⁵⁾.

La solución de las Sezioni Unite no ha estado exenta de críticas. Además de negarse, por alguna comentarista, la

conurrencia de los elementos de la gestión de negocios⁽⁹⁶⁾, se ha dicho también que el gran perjudicado en dicho pronunciamiento es el tercero, es decir, el arrendador, a quien le podrá ser demandada la cobranza de la parte de la renta del copropietario que no contrató con él, que incluso podría haber sido contrario a que se celebre el arrendamiento, y que, de haber sido informado sobre la copropiedad que existía en relación con el bien, tal vez jamás hubiese aceptado ser parte de esta relación jurídica, o lo habría hecho solo si se contaba con el consenso de los copropietarios⁽⁹⁷⁾.

También en la doctrina española se ha sostenido, muy recientemente, la ventaja de la acción restitutoria por gestión de negocios en comparación con la tutela que brindaría el enriquecimiento injustificado por intromisión en derecho ajeno, en los arrendamientos *a non domino*⁽⁹⁸⁾.

Para quien defiende este planteamiento, el régimen de la gestión de negocios permite superar polémicas acerca de si es necesario o no comprobar si el gestor-arrendador ha actuado de buena o mala fe, y conceder al *dominus* la obtención de las rentas generadas por el arrendamiento. Se afirma que este último derecho del *dominus* tiene por objeto *todo el lucro de la gestión*⁽⁹⁹⁾, sin perjuicio del ejercicio de la acción resarcitoria, en caso la gestión haya sido negligente, y del cálculo de los intereses devengados.

estos hayan tenido conocimiento del mandato. Los terceros no tienen ninguna relación con el mandante. Sin embargo, el mandante, sustituyendo al mandatario, puede ejercer los derechos de crédito derivados de la ejecución del mandato, a menos que con ello pueda perjudicar los derechos atribuidos al mandatario por las disposiciones de los artículos que siguen." Esta norma ha sido importada, fragmentariamente, por el Código Civil peruano, en su artículo 1809: "El mandatario que actúa en nombre propio adquiere los derechos y asume las obligaciones derivadas de los actos que celebra en interés y por cuenta del mandante, aun cuando los terceros hayan tenido conocimiento del mandato".

- (95) El artículo 2032 del Código Civil italiano de 1942, subtítulo "ratificación del interesado", dispone: "La ratificación del interesado produce, en relación con la gestión, los efectos que se habrían derivado de un mandato, aun cuando la gestión haya sido realizada por una persona que creía estar gestionando un negocio propio".
- (96) Tamburro (2013, p. 145). Una de las razones que la autora propone es que las reglas de la gestión de negocios no deben aplicarse en el caso del titular del negocio que ignora la gestión, sino en el del que no puede realizar la gestión por sí mismo, o se encuentra imposibilitado para ello. En el Código Civil peruano, por el contrario, el desconocimiento de la intervención del gestor sí es mencionado, en el artículo 1950, como presupuesto de la obligación legal del gestor de realizar la gestión provechosamente. A favor del pronunciamiento
- (97) Tamburro (2013, p. 145). Para un panorama sobre la jurisprudencia italiana posterior, que mantiene el criterio de las Sezioni Unite de la Corte di Cassazione, véase: Garaci (2018).
- (98) Estancona Pérez (2022, pp. 1565-1567).
- (99) Estancona Pérez (2022, p. 1566).



6. Conclusiones

Las conclusiones de mi investigación son las siguientes:

- a) El uso exclusivo de un bien en copropiedad, así como su gestión y disposición contractual, igualmente exclusivos, sin intervención de algún copropietario, dan lugar a que entren en acción distintos remedios jurídicos, que no se limitan a la indemnización proporcional mencionada en el artículo 975 del Código Civil.
- b) El artículo 975 otorga al copropietario excluido, como remedio, solo en caso de uso exclusivo del bien por otro de sus titulares, el derecho a una indemnización proporcional, cuya fuente es la ley.
- c) La norma se refiere únicamente al uso exclusivo, no al disfrute de la cosa común, que está regulado en el artículo 976, y contempla como remedio al reembolso de los provechos obtenidos.
Sin embargo, la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema tiende a considerar que el arrendamiento del bien común con exclusión de algún copropietario está comprendido en el campo de aplicación del artículo 975, y que puede activar, por lo tanto, la indemnización proporcional.
- d) La obligación legal de indemnizar establecida en favor del copropietario excluido no debe ser confundida, con la de resarcimiento de daños, que opera solo si es antecedida por un juicio de responsabilidad civil, extracontractual, en este caso, conforme al artículo 1969 del Código Civil.
- e) Al ser autónomas, la acción resarcitoria puede concurrir, acumulativamente, con la de cobranza de la indemnización legal proporcional, que depende solo de la comprobación del uso exclusivo del bien, sin necesidad de incidir en los aspectos subjetivos que son propios de la tutela resarcitoria basada en el dolo o culpa, como criterios de imputación.
Es incorrecto, por lo tanto, hacer depender el otorgamiento de la indemnización proporcional a la prueba de una intención excluyente del copropietario exclusivo.
- f) El criterio de tarificación proporcional de la indemnización para el copropietario excluido es otro aspecto que la diferencia del resarcimiento de daños, y la acerca a la noción de pena privada, es decir, de una sanción económica por la contravención de las reglas sobre el ejercicio de la facultad de uso de todos los copropietarios, y el consenso, también de todos ellos, en las decisiones relativas al bien común.
- g) La obligación de indemnización proporcional tampoco debe ser confundida con la restitución que tutela a la parte empobrecida en la acción por enriquecimiento injustificado. Ésta no puede ser llamada en causa, porque el remedio del artículo 975 opera de manera directa, para la protección del copropietario excluido, quien puede, por lo tanto, demandarlo inmediatamente. En cambio, la acción restitutoria por enriquecimiento injustificado constituye un

remedio subsidiario, de conformidad con el artículo 1955 del CC.

- h) El enriquecimiento injustificado tampoco sirve como fundamento institucional del remedio indemnizatorio del artículo 975 del CC.

La suma a la que tiene derecho el copropietario excluido no corresponde a un enriquecimiento obtenido, a costa suya, por el excluyente. Como se estatuye en la propia norma analizada, al excluido se le indemniza con la parte proporcional -ideal- que le correspondería percibir a cada copropietario, y no en función del incremento patrimonial que haya obtenido, efectivamente, el excluyente, como ganancia neta o como ahorro de costos netos.

- i) Sin perjuicio de lo anterior, la única hipótesis que rozaría los límites del campo del enriquecimiento injustificado, pero sin ser atraída completamente hacia él, es la del copropietario que emplea para su propio beneficio la totalidad del bien, sin intervención de ningún tercero, o sea, sin una gestión de por medio, y que, así, se ahorra el costo de compensar al excluido por el uso de su parte.

Sería como un enriquecimiento por ahorro de costos, infrecuente en la práctica jurisprudencial peruana, pero que no se puede suponer coincidente siempre, en lo cuantitativo, con la indemnización proporcional en favor del excluido.

- j) Sobre la base de un análisis histórico-comparativo, el fundamento de la tutela en favor de los copropietarios excluidos mediante negocios celebrados por terceros o actividades realizadas por el excluyente en beneficio del bien es la gestión de negocios ajenos.

Es un supuesto de gestión de negocios comunes, presunta y, de ordinario, no representativa.

- k) El copropietario excluido de la decisión sobre el bien común, entonces, podrá interponer una acción para solicitar al copropietario gestor que rinda cuentas de su actuación, con lo cual hará suyos los resultados de la gestión. Podrá incluso mantenerse, en adelante, y por este camino, en la posición que le corresponda, proporcionalmente, como acreedor y deudor del tercero.



A su turno, el gestor podrá pretender la restitución de los gastos asumidos, y, si fuere el caso, el resarcimiento de los daños sufridos en ocasión de la gestión.

- l) Solamente las reglas de la gestión de negocios, por facilitar un balance entre las posiciones del titular de los bienes preservados o negocios administrados y los intereses tutelados del gestor, permiten dar a las operaciones con terceros sobre bienes sujetos a copropiedad, con exclusión de algún copropietario, una solución justa, así como contar con una pauta de cuantificación realmente proporcional.

Referencias bibliográficas

- Aitken, L. (1988). *Negotiorum Gestio and the Common Law: A Jurisdictional Approach*. *Sydney Law Review*, 11(3), 566-598.
- Arata Solís, M. (2016). *La copropiedad y derechos de los copropietarios*. Gaceta Jurídica.
- Arata Solís, M. (2021). Comentario sub art. 975. En M. Muro & M. Torres (Coords.), *Código Civil comentado* (Tomo V, 5ª ed., pp. 502-511). Gaceta Jurídica.
- Arias-Schreiber Pezet, M. (1993). *Exégesis del Código Civil de 1984, Derechos reales* (Tomo V). Gaceta Jurídica.
- Aru, L. (1981). *Gestione di affari*. En Aru, L. & Moscati, E. & D'Onofrio, P., *Commentario del Codice Civile a cura di Antonio Scialoja e Giuseppe Branca. Libro quarto. Delle obbligazioni. Art. 2028-2042* (2ª ed., pp. 1-60). Nicola Zanichelli Editore.
- Atzeri, F. (1904). *La gestione d'affari nella dottrina e nella giurisprudenza*. Fratelli Bocca.
- Auricchio, A. (1957). Contributo alla teoria della gestione rappresentativa. *Studi Urbinate*, 57(XXV), 1-49.
- Bar, Chr. von (2006a). *Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code. Benevolent Intervention in Another's Affairs*. (S. Swann & M. McGuire, Trads.). Sellier & Bruylant & Stæmpfli.
- Bar, Chr. von (2006b). *The Principles of European Law (PEL) on Benevolent Intervention in Another's Affairs and on Unjustified Enrichment*. *ERA Forum*, 7(2), 204-219.
- Bergel, J., Bruschi, M., & Cimamonti, S. (2010). *Les biens*. En *Traité de droit civil sous la direction de Jacques Ghestin* (2ª ed.). LGDJ.
- Betti, E. (1954). *Teoria generale delle obbligazioni*, III, *Fonti e vicende dell'obbligazione*. Giuffrè.
- Bianca, C. M. (1999). *Diritto civile. La proprietà* (Vol. 6). Giuffrè.
- Bianca, C. M. (2000). *Diritto civile. Il contratto* (Vol. 4, 2ª ed.). Giuffrè.
- Birks, P. (1997). *Obligations Arising Without Agreement Under the Louisiana Civil Code*. *Restitution Law Review*, 5, 222-228.
- Breccia, U. (1999). *La gestione di affari*. En P. Rescigno (Dir.), *Trattato di diritto privato* (Vol. 9, 2ª ed, pp. 853-907). UTET.
- Brox, H., & Walker, D. (2021). *Besonderes Schuldrecht* (45ª ed). C. H. Beck.
- Buckland, W. (1921). *A Text-Book of Roman Law from Augustus to Justinian*. Cambridge University Press.
- Cañizares Lazo, A. (1995). *Tipología de la gestión de negocios ajenos sin mandato* (Estudio comparado de los derechos alemán y español). *Anuario de Derecho Civil*, 48 (2), 695-749.
- Capra, D. (2014). *Singolo condomino e beni comuni*. *Archivio delle locazioni e del condominio*, Fasc. 1, 14-18.
- Carbone, V. (2012). *Le Sezioni Unite sulla disciplina applicabile alla locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari*. *Corriere Giuridico*, 1449-1456.
- Carbonnier, J. (2004). *Droit civil. Les biens* (19ª ed.). *Les obligations*. (22ª ed.). PUF.
- Cárdenas Quirós, C. (1988). *Exposición de motivos y comentarios. Gestión de negocios*. En Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil. En *Código Civil, Exposición de motivos y comentarios* (Tomo VI, 3ª ed., pp. 743-771). Grafotécnica Editores e Impresores.
- Cárdenas Quirós, C. (1994). *Hacia la reforma del libro VI del Código Civil*. *THEMIS Revista de Derecho*, (30), 141-148. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11409>
- Casación 1850-96-Lima (1998, 8 de junio). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 2957-2003-Lima (2004, 30 de noviembre). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 1708-2006-Lima (2006, 28 de noviembre). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 4664-2010-Puno (2010, 17 de noviembre). Tercer Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 15223-2013-Arequipa (2014, 19 de junio). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 2477-2013-Lima (2014, 13 de agosto). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 504-2016-Lima (2016, 14 de noviembre). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 1970-2015-Lima (2018, 3 de enero). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 3006-2015-Junín (2019, 12 de marzo). Octavo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 2804-2017-Ica (2019, 29 de abril). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 4147-2018-Lima (2022, 9 de agosto). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación 4112-2019-Lambayeque (2020, 22 de enero). Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casella, M. (1989). *Gestione di affari. I) Diritto civile*. En *Enciclopedia Giuridica Treccani* (Tomo XV). Istituto dell'Enciclopedia italiana.



- Castillo Freyre, M. (2021). *Derechos reales. Principales y de garantía*. Gaceta Jurídica.
- Castronovo, C. (1989). Le frontiere nobili della responsabilità civile. *Rivista Critica di Diritto Privato*, 7(4), 539-624.
- Castronovo, C. (1997). *La nuova responsabilità civile* (2ª ed). Giuffrè.
- Castronovo, C. (2018). *Responsabilità civile*. Giuffrè.
- Cincotti, C. (2017). L'obbligazione di rendiconto: profili ricostruttivi. *Rivista di Diritto Civile*, 63(6), 1447-1474.
- Cogliolo, P. (1890). *Trattato teorico e pratico della amministrazione degli affari altrui nel diritto civile, commerciale e marittimo* (Vol. 2). Tipografia Editrice di L. Niccolai.
- Combot, M. (2023). *Quasi-contrat et enrichissement injustifié*. LGDJ.
- Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil (1988). *Código Civil*, II, *Antecedentes legislativos. Comparación con el Código de 1936*. Revoredo Marsano, D. (comp.). 3ª ed. Grafotécnica Editores e Impresores.
- Comisión Reformadora del Código Civil Peruano (1929). *Actas de las sesiones* (Tomo VII). La Editorial.
- Commissione Reale per la Riforma dei Codici & Commission Française d'Études de l'Union Législative entre les Nations Alliées et Amies (1928). *Progetto di Codice delle Obbligazioni e dei contratti. Projet de Code des Obligations et des Contrats*. Proveditorato Generale dello Stato. (Texto definitivo aprobado en París en octubre de 1927).
- Cordeiro, A. M. (2010). *Tratado de direito civil português, II, Direito das obrigações, III*. Almedina.
- Cornejo, A. G. (1941). Código Civil. Exposición sistemática y comentario, II-3, De los contratos en particular. En *Revista de Derecho y Ciencias Políticas*, 5(1), 79-191.
- D'Amico, P. (1979). Profili privatistici del soccorso. *Responsabilità Civile e Previdenza*, 43(6), 613-678.
- Dannemann, G. (2020). Agency without Specific Authorization (§§ 677-687). En Dannemann, G. & Schulze, R. (Eds.). *German Civil Code. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Article-by-Article Commentary* (Tomo I, pp. 1375-1392). C. H. Beck & Nomos.
- Dawson, J. (1961). Negotiorum gestio: The Altruistic Intermeddler. *Harvard Law Review*, 74(6), 1073-1129. <https://doi.org/10.2307/1338455>
- Descheemaeker, E. (2013). Quasi-contrats et enrichissement injustifié en droit français. *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, (1), 1-26.
- De Semo, G. (1961). Gestione di affari altrui (diritto vigente). En A. Azara & E. Eula, *Novissimo Digesto italiano* (Tomo VII, pp. 812-829). UTET.
- Díez-Picazo y Ponce de León, L. (2011). De la gestión de negocios ajenos. Comentarios a los artículos 1888 a 1891 del Código Civil. En L. Díez-Picazo y Ponce de León, *Ensayos jurídicos* (Tomo II, pp. 2140-2148). Civitas & Thomsom Reuters.
- Enneccerus, L., & Lehmann, H. (1966). *Derecho de obligaciones (Recht der Schuldverhältnisse)* (Tomo II-2, 3ª ed., B. Pérez González & J. Alguer & E. Valentí Fiol, Trans.). Bosch.
- Estancona Pérez, A. (2022). Arrendamiento a non domino. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 98(791), 1545-1578.
- Faria, J. R. de (2020). *Direito das obrigações*, (2ª ed., Vol. 1). Almedina.
- Fenet, P. A. (1828). *Recueil complet des travaux préparatoires du Code Civil*, XIII. Au dépôt, rue Saint-André-des-Arcs, 51.
- Fernández Arce, C. (2003). *Código Civil. Derecho de sucesiones*, III. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Fernández Cruz, G. (2015). Tutela y remedios: la indemnización entre la tutela resarcitoria y el enriquecimiento sin causa. En R. Vidal Ramos (Coord.), *Libro de ponencias del X Congreso Nacional de Derecho Civil* (pp. 105-125). Instituto Peruano de Derecho Civil.
- Ferrari, S. (1969). Gestione di affari altrui. b) Diritto privato. En *Enciclopedia del diritto* (Tomo XVIII, pp. 644-678). Giuffrè.
- Ferrini, C. (1894). *Appunti sulla dottrina romana della negotiorum gestio (con speciale riferimento al libro del prof. Pacchioni)*. Tipografia della Camera dei Deputati.
- Fikentscher, W., & Heinemann, A. (2022). *Schuldrecht. Allgemeiner und Besonderer Teil* (12ª ed). De Gruyter.
- Fromont, M., & Knetsch, J. (2017). *Droit privé allemand* (2ª ed). LGDJ.
- Gaetano, G. P. (1900). Gestione degli affari altrui («Negotiorum gestio»). En *Digesto italiano* (Tomo XII, pp. 152-207). Utet.
- Gallo, P. (2018). *Trattato di diritto civile*, VII, *L'arricchimento senza causa, la responsabilità civile*. Giappichelli.
- Gambaro, A. (2008). Il modello tedesco. En R. Sacco & A. Gambaro, *Sistemi giuridici comparati* (3ª ed., pp. 245-270). Utet.
- Garaci, I. (2018). *La gestione d'affari altrui. En Il Codice Civile. Commentario fondato e già diretto da Piero Schlesinger, continuato da Francesco Donato Busnelli*. Giuffrè.
- Girard, P. F. (1924). *Manuel élémentaire de droit romain* (7ª ed). Arthur Rousseau.
- Gonzales Barrón, Gunther (2013). *Tratado de derechos reales* (3ª ed., Tomo II). Jurista Editores.
- Guarino, A. (2001). *Diritto privato romano* (12ª ed.). Jovene.
- Guidi, G. (1916). Gestione d'affari. En *Enciclopedia giuridica italiana* (Tomo VI-III, pp. 1058-1137). Società Editrice Libreria.
- Guzmán Ferrer, F. (1971). *Código Civil (Antecedentes – Concordancias – Exposición de motivos – Comentarios – Doctrina – Jurisprudencia)* (Tomo IV). Amauta.



- Hedemann, J. W. (1949). *Schuldrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches*. (3ª ed). W. de Gruyter.
- Jansen, N. (2012). Management of Another's Affairs without a Mandate (*Negotiorum gestio*). En J. Basedow, J. Hopt, Klaus, & R. Zimmermann (Eds.), *The Max Planck Encyclopedia of European Private Law* (Tomo II, pp. 1114-1118). Oxford University Press.
- Jiménez Salas, A. (2022). ¿Uso exclusivo o uso excluyente? Un análisis jurisprudencial de los alcances de la indemnización por uso exclusivo de bien común. *Actualidad Jurídica*, (342), 90-100.
- Kaser, M., & Knütel, R. (2008). *Römisches Privatrecht* (19ª ed). C. H. Beck.
- Kortmann, J. (2005). *Altruism in Private Law. Liability for Nonfeasance and Negotiorum Gestio*. Oxford University Press.
- Lacruz Berdejo, J. L. (1975). La gestión de negocios sin mandato. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (507), 245-270.
- Landes, W. L., & Posner, R. (1978). Salvors, Finders, Good Samaritans, and Other Rescuers: An Economic Study of Law and Altruism. *Journal of Legal Studies*, 7(1), 83-128.
- Le Gallou, C. (2007). *La notion d'indemnité en droit privé*. LGDJ.
- Leitão, L. M. T. de M. (2005). *O enriquecimento sem causa no direito civil. Estudo dogmático sobre a viabilidade da configuração unitária do instituto, face à contraposição entre as diferentes categorias de enriquecimento sem causa*. Almedina.
- Leitão, L. M. T. de M. (2008). *Direito das obrigações* (Tomo I, 7ª ed). Almedina.
- León Barandiarán, J. (1975). *Contratos en el derecho civil peruano* (Tomo II). Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- León Hilario, L. (2004). *El sentido de la codificación civil. Estudios sobre la circulación de los modelos jurídicos y su influencia en el Perú*. Palestra.
- León Hilario, L. (2010). Comunicación al Pleno Casatorio Civil. En Corte Suprema de Justicia de la República, *Tercer Pleno Casatorio Civil* (pp. 247-252). Fondo Editorial del Poder Judicial.
- León Hilario, L. (2016). *Responsabilidad civil contractual y extracontractual*. Academia de la Magistratura.
- León Hilario, L. (2017). Incapacidad de discernimiento e indemnización equitativa. Apuntes sobre el artículo 1977 del Código Civil peruano. En L. León Hilario, *La responsabilidad civil. Líneas fundamentales y nuevas perspectivas* (3ª ed., pp. 595-650). Instituto Pacífico. (Trabajo original publicado en 2005).
- León Hilario, L. (2022). Introducción al estudio del enriquecimiento injustificado en el Perú. En L. Barchi Velaochaga et al. (Eds.), *Dogmática y práctica del derecho privado moderno. Estudios jurídicos en homenaje al profesor Gastón Fernández Cruz* (Tomo II, pp. 291-357). ARA Editores.
- Le Tourneau, Ph. (2002). Gestion d'affaires. En *Encyclopédie Juridique. Répertoire de Droit Civil* (Tomo VI). Dalloz.
- Lorenzen, E. G. (1927-1928). *Negotiorum Gestio* in Roman and Modern Civil Law. *Cornell Law Quarterly*, 13(2), 190-210.
- Looschelders, D. (2018). *Schuldrecht. Besonderer Teil* (14ª ed.). F. Vahlen.
- Maisch von Humboldt, L. (1985). El derecho del copropietario a usar el bien común: tres soluciones diversas y discrepantes en el Código Civil de 1984. *Ius et Praxis*, (5), 91-96.
- Maisch von Humboldt, L. (1988). Exposición de motivos y comentarios del libro de Derechos Reales del Código Civil. En D. Revoredo Marsano (Comp.), Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil, *Código Civil, V, Exposición de motivos y comentarios* (3ª ed., pp. 149-286). Grafotécnica Editores e Impresores. (Trabajo original publicado en 1985).
- Marasinghe, M. L. (1976). The Place of *Negotiorum Gestio* in English Law. *Ottawa Law Review*, 8(573), 573-587.
- Marlasca Martínez, O. (2011). Gestión de negocios ajenos: de Roma al derecho actual. *Anuario da Faculdade de Dereito da Universidade da Coruña*, 15, 597-622.
- Marrone, M. (1994). *Istituzioni di diritto romano* (2ª ed.). Palumbo.
- Mazeaud, H., Mazeaud, L., Mazeaud, J., & Chabas, F. (1998). *Leçons de droit civil, II-1, Obligations – Théorie Générale* (9.ª ed). Montchrestien.
- Mesinas Montero, F. (2021). Gestión de negocios. En *Código Civil comentado* (Tomo IX, pp. 667-693). Gaceta Jurídica.
- Messinetti, D. (2012). La sistemática rimediabile. En S. Mazzamuto (Ed.), *Le tutele contrattuali e il diritto europeo. Scritti per Adolfo di Majo* (pp. 103-120). Giuffrè.
- Miguel Traviesas, M. (1919). La gestión de negocios. *Revista de Derecho Privado*, 7, 129-142.
- Mirabelli, G. (1955). *L'atto non negoziale nel diritto privato italiano*. Jovene.
- Mitteis, Ludwig (1929). *Storia del diritto antico e studio del diritto romano* (Antike Rechtsgeschichte und römische Rechtsstudium) (B. Biondi & G. Funaioli, Trans.). *Annali del Seminario Giuridico della R. Università di Palermo*, 12, 477-499. (Trabajo original publicado en 1918).
- Moisset de Espanés, L. (1992). Repetición del pago indebido y sus efectos respecto a terceros en Perú y Argentina. *Themis-Revista de Derecho*, (23), 55-68. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10959>
- Moscati, E. (2005). Verso il recupero dei "quasi contratti"? (Le obbligazioni restitutorie dal contratto ai "quasi contratti"). En *Valore della persona e giustizia contrattuale. Scritti in onore di Adriano de Cupis* (pp. 186-197). Giuffrè.
- Muccioli, N. (2010). Le carambole sistematiche della gestione di affari. *Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, II, 281-292.



- Muñiz Siches, J. (1988). Comentarios. Arrendamiento. En Revoredo Marsano, D. (Comp.), Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil, *Código Civil*, VI, *Exposición de motivos y comentarios* (3ª ed., pp. 333-392). Grafotécnica Editores e Impresores.
- Nicholas, B. (2008). *An Introduction to Roman Law*. Oxford University Press. (Trabajo original publicado en 1962).
- Nicolussi, A. (1998). *Lesione del potere di disposizione e arricchimento. Un'indagine sul danno non aquiliano*. Giuffrè.
- Nicolussi, A. (2021). *Le obbligazioni*. Wolters Kluwer Italia.
- Nolasco Cruz, P. (1926). Recensión a Amunátegui, M. L. *Vida de don Andrés Bello*. En Nolasco Cruz, P. *Estudios sobre la literatura chilena* (Tomo I, pp. 287-314). Zamorano y Caperán. (Trabajo original publicado en 1899).
- Pacchioni, G. (1893). *Trattato della gestione degli affari altrui secondo il diritto romano e civile*. Rocco Carabba.
- Pacchioni, G. (1935). *De la gestione degli affari altrui secondo il diritto romano, civile e commerciale* (3ª ed.). Cedam.
- Pasco Arauco, A. (2022a). *La copropiedad. Un estudio doctrinario, normativo y jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.
- Pasco Arauco, A. (2022b). Comentario *sub art.* 975. En J. Espinoza Espinoza (Dir.), *Nuevo comentario del Código Civil peruano* (Tomo VI, pp. 31-41). Instituto Pacífico.
- Pino, H. J. del (1935). Gestión de negocios. *Revista del Foro*, (22), 803-812.
- Pino, H. J. del (1936). Gestión de negocios. *Revista del Foro*, (23), 63-71.
- Planiol, M. (1902). *Traité élémentaire de droit civil*, II. Cotillon & F. Pichon.
- Planiol, M. (1904). Classification des sources des obligations. *Revue Critique de Législation et de Jurisprudence*, (53), 224-237.
- Poder Judicial del Perú (2021). *Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil. 14 y 15 de octubre de 2021. Materiales de lectura*. Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial.
- Pothier, R. J. (1777). *Traité du quasi-contrat negotiorum gestorum*. En R.J. Pothier, *Traité des contrats de bienfaisance, selon les règles tant du for de la conscience que du for extérieur* (Tomo II, pp. 334-402). Debure & Rouzeau-Montaut. (Trabajo original publicado en 1766).
- Pugliatti, S. (1929). Il negozio di gestione sottostante alla rappresentanza. *Annali dell'Istituto di Scienze Giuridiche, Economiche, Politiche e Sociali della R. Università di Messina*, III, 21-77.
- Radin, M. (1927). *Handbook of Roman Law*. West Publishing Co.
- Radin, M. (1937). The Roman Law of Quasi-Contract. *Virginia Law Review*, 23(3), 241-258.
- Ranieri, F. (2009). *Europäisches Obligationenrecht. Ein Handbuch mit Texten und Materialien* (3ª ed.). Springer.
- Riccobono, S. (1917a). Dal diritto romano classico al diritto moderno. *Annali del Seminario Giuridico della R. Università di Palermo*, (3-4), 165-730.
- Riccobono, S. (1917b). La gestione degli affari altrui e l'azione di arricchimento nel diritto moderno. *Rivista di Diritto Commerciale e del Diritto Generale delle Obbligazioni*, 15(1), 369-426.
- Romano, F. (1964). *La ratifica nel diritto privato*. Morano.
- Romero Romaña, E. (1947). *Derecho civil. Los derechos reales*. PTCM.
- Sacco, R. (1959). *L'arricchimento ottenuto mediante fatto ingiusto. Contributo alla teoria della responsabilità extracontrattuale*. UTET.
- Samaniego, F. M. de (1796). *Fábulas en verso castellano para el uso del Real Seminario Bascongado*. Oficina de D. Benito Cano. (Obra original publicada en 1781).
- Sánchez Jordán, M. E. (2004). *La gestión de negocios ajenos*. Civitas.
- Scaduto, G., & Orlando Cascio, S. (1938). Gestione di affari altrui. En *Nuovo Digesto Italiano* (VI, pp. 235-251). UTET.
- Schlechtriem, P. (2003). *Schuldrecht. Besonderer Teil* (6ª ed.). Mohr Siebeck.
- Schulz, F. (1961). *Classical Roman Law*. Clarendon Press. (Obra original publicada en 1951).
- Sheehan, D. (2006). Negotiorum Gestio: A Civilian Concept in the Common Law? *International and Comparative Law Quarterly*, 55(2), 253-280.
- Sentencia 11135 (2012, 4 de julio). Corte de Cassazione Civile. Sezioni Unite. *Archivio delle locazioni e del condominio*, 501-512.
- Sirena, P. (1999). *La gestione di affari altrui. Ingerenze altruistiche, ingerenze egoistiche e restituzione del profitto*. Giappichelli.
- Sirena, P. (2007). Gli atti di amministrazione e di disposizione delle parti comuni da parte di singoli condòmini. En C. M. Bianca (al cuidado de), *Il condominio* (pp. 621-635). UTET.
- Sirena, P. (2008). The DCFR - Restitution, Unjust Enrichment and Related Issues. *European Review of Contract Law*, 445-454.
- Sirena, P. (2009). La gestione di affari. En N. Lipari & P. Rescigno (Dirs.) & A. Zoppini (Coord.). *Diritto civile*, III-1, *Il rapporto obbligatorio* (pp. 459-487). Giuffrè.
- Solís Córdova, M. (2023). Gestión de negocios. En J. Espinoza Espinoza (Dir.), *Nuevo comentario del Código Civil peruano*, XII (pp. 350-374). Instituto Pacífico.
- Solís Rivas, J. M. (1961). Management of the Affairs of Another. *Tulane Law Review*, 36, 108-129.
- Stoljar, S. J. (1984). Negotiorum Gestio. En *International Encyclopedia of Comparative Law*, X, ch. 17. J. C. B. Mohr (Paul Siebeck) & Martinus Nijhoff.



- Symeonides, S. C., & Duarte Martin, N. (1993). The New Law of Co-Ownership: A Kommentar. *Tulane Law Review*, 68(1), 69-160.
- Tamburro, A. M. (2013). Un "terzo incomodo" nel rapporto di locazione di un bene comune: il comproprietario non locatore. *Archivio della locazione e del condominio*, 142-145.
- Travaglino, G. (2013). La locazione di immobile da parte di un solo comproprietario. *Corriere del Merito*, (IX), 47-51.
- Varela, J. de M. A. (2005). *Das obrigações em geral* (I, 10ª ed.). Almedina. (Trabajo original publicado en el 2000).
- Vicente, D. M. (2017). *Direito comparado*, II, *Obrigações*. Almedina.
- Vidal Ramírez, F. (2000). *El derecho civil en sus conceptos fundamentales* (2.ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Vidaurre, M. L. de (1835). *Proyecto del Código Civil peruano. 2ª parte. Dominio y contratos*. Imprenta del Constitucional por Justo León.
- Vitorino, J. L. de M. (2014). A gestão imprópria e a gestão de negócio alheio julgado próprio nos direitos alemão, suíço, francês e português. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, 55(1-2), 245-293.
- Vizioz, H. (1912). *La notion de quasi-contrat. Étude historique et critique* [Tesis de doctorado]. Y. Cadoret.
- Wilburg, W. (1934). *Die Lehre von der ungerechtfertigten Bereicherung nach österreichischem und deutschem Recht. Kritik und Aufbau*. Leuschner & Lubensky.
- Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations. Roman Foundations of Civilian Tradition*. Oxford University Press. (Trabajo original publicado en 1990).
- Zimmermann, R. (2000). El legado de Savigny. Historia del derecho, derecho comparado y el nacimiento de una ciencia jurídica europea. En R. Zimmermann, *Estudios de derecho privado europeo* (A. Vaquer Aloy, Trad., pp. 19-66). Civitas. 