



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

RÉGIMEN CONSTITUTIVO EN LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA DE  
BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, LIMA –  
2023

**Línea de investigación:**

**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

**Autor**

Paredes Salazar, Katherine Aliva

**Asesora**

Velasco Valderas, Patricia

Código ORCID 0000-0002-6833-2728

**Jurado**

Gonzales Loli, Martha Rocío

Ambrosio Bejarano, Hugo Ramiro

Sarmiento Albacetti, Gladys Yolanda

**Lima - Perú**

**2025**



# TESIS- PAREDES, Katherine.docx

## INFORME DE ORIGINALIDAD

20%

INDICE DE SIMILITUD

19%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

12%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	5%
2	<a href="http://repositorio.upsjb.edu.pe">repositorio.upsjb.edu.pe</a> Fuente de Internet	2%
3	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	2%
4	<a href="http://repositorio.unfv.edu.pe">repositorio.unfv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Universidad Rey Juan Carlos Trabajo del estudiante	1%
6	<a href="http://hhs.texas.gov">hhs.texas.gov</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="http://repositorio.utn.edu.ec">repositorio.utn.edu.ec</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="http://1library.co">1library.co</a> Fuente de Internet	<1%
9	<a href="http://centrodeconocimiento.ccb.org.co">centrodeconocimiento.ccb.org.co</a> Fuente de Internet	



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**RÉGIMEN CONSTITUTIVO EN LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA  
DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE, LIMA – 2023**

**Línea de investigación:  
Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

**Tesis para optar el Título Profesional de Abogado**

**Autora:**

**Paredes Salazar, Katherine Aliva**

**Asesora:**

**Velasco Valderas, Patricia**

**Código ORCID: 0000-0002-6833-2728**

**Jurado:**

**Gonzales Loli, Martha Rocío**

**Ambrosio Bejarano, Hugo Ramiro**

**Sarmiento Albacetti, Gladys Yolanda**

**Lima – Perú**

**2025**

### **Dedicatoria**

A mis padres y familiares por su apoyo incondicional, por la educación y valores inculcados en mi persona; asimismo, todas aquellas personas que dedican en búsqueda de la verdad y la justicia.

### **Agradecimiento**

A mi asesora la Doctora Patricia Velasco Valderas, por las asesorías brindadas en la realización de esta investigación jurídica y a mi alma mater la Universidad Nacional Federico Villarreal.

## ÍNDICE

RESUMEN .....	8
ABSTRACT.....	9
I. INTRODUCCIÓN.....	10
1.1 Descripción y formulación del problema .....	10
1.2 Antecedentes .....	12
1.2.1 Antecedentes Nacionales .....	12
1.2.2 Antecedentes Internacionales .....	16
1.3 Objetivos .....	20
1.4 Justificación e importancia de la investigación.....	21
1.4.1 Justificación .....	21
1.4.1.1. Justificación Teórica. ....	21
1.4.1.2. Justificación práctica. . ....	22
1.4.1.3 Justificación metodológica. ....	22
1.4.1.4 Justificación social.....	22
1.5 Hipotesis.....	23
II. MARCO TEÓRICO.....	24
2.1 Régimen Constitutivo.....	24
2.1.1 Concepto .....	24
2.1.2 Sistema Registral Peruano régimen declarativo .....	24
2.1.3 Legislación comparada en cuanto sus regímenes .....	25
2.1.3.1 Sistema Registral Alemán. ....	25
2.1.3.2 Sistema Registral Francés. ....	27
2.1.3.3. Sistema Registral Australiano.. ....	27
2.1.4 Transferencia real del bien inmueble .....	29

2.1.4.1	<i>Concepto de la Transferencia del dominio</i> .....	29
2.1.4.1.1	<i>La Propiedad como derecho subjetivo</i> .....	29
2.1.4.2	<i>Concepto de bien</i> .....	30
2.1.4.2.1	<i>Los bienes inmuebles y sus categorías</i> .....	31
2.1.4.3	<i>No entrega material del bien inmueble</i> .....	32
2.1.4.4	<i>Incumplimiento de los contratos</i> .....	33
2.1.4.4.1	<i>Definición de contratos</i> .....	34
2.1.4.4.2	<i>Requisitos generales para su validez</i> .....	34
2.1.4.4.2.1	<i>El consentimiento</i> .....	35
2.1.4.4.2.2	<i>La capacidad de los contratantes</i> .....	35
2.1.4.4.2.3	<i>La forma</i> .....	35
2.1.4.5	<i>Acuerdo entre las partes</i> .....	36
2.1.5	<i>Forma de los contratos</i> .....	37
2.1.5.1	<i>Forma probatoria</i> .....	38
2.1.5.2	<i>Forma solemne</i> .....	39
2.1.5.3	<i>El consentimiento de las partes como forma de los contratos</i> .....	39
2.1.5.3.1	<i>Elementos del consentimiento</i> .....	40
2.1.5.3.2	<i>Teorías del consentimiento</i> .....	41
2.1.5.4	<i>Acto jurídico</i> .....	42
2.1.5.4.1	<i>Formas de manifestación de la voluntad</i> .....	43
2.2	<i>Contratos de compraventa de bienes inmuebles</i> .....	43
2.2.1	<i>El compromiso del vendedor con respecto a la cosa. (bien) en los contratos de compraventa de bienes inmuebles</i> .....	44
2.2.2	<i>El compromiso del comprador, el precio en los contratos de compraventa de bienes inmuebles</i> .....	44

2.2.3	<i>Particularidades de los contratos de compraventa de bienes inmuebles</i> .....	44
2.2.4	<i>Inejecución de obligaciones</i> .....	46
2.2.4.1	<i>La invalidez del acto jurídico</i> .....	46
2.2.4.2	<i>Causas de la inejecución de obligaciones</i> .....	47
2.2.4.3	<i>Concurrencia de acreedores de bien inmueble y doble compraventa</i> .....	48
2.2.4.4	<i>Responsabilidad Civil contractual</i> .....	49
2.2.4.5	<i>Resarcimiento de daños y perjuicios</i> .....	51
III.	<b>MÉTODO</b> .....	53
3.1	Tipo de Investigación .....	53
3.1.1	<i>Nivel de investigación</i> .....	53
3.1.2	<i>Diseño</i> .....	53
3.1.3	<i>Método</i> .....	53
3.2	Ámbito temporal y espacial .....	54
3.3	Variables .....	54
3.4	Población y muestra .....	54
3.4.1	<i>Población</i> .....	54
3.4.2	<i>Muestra</i> .....	54
3.5	Instrumentos .....	54
3.5.1	<i>Técnicas</i> .....	55
3.6	Procedimientos .....	55
3.7	Análisis de resultados .....	55
3.8	Aspectos éticos .....	55
IV.	<b>RESULTADOS</b> .....	57
4.1	Análisis e interpretación de resultados .....	57
V.	<b>DISCUSIÓN DE RESULTADOS</b> .....	77

5.1	Discusión.....	77
5.1.1	<i>Discusión General</i> .....	77
VI.	CONCLUSIONES .....	81
VII.	RECOMENDACIONES.....	83
VIII.	REFERENCIAS .....	85
IX.	ANEXOS .....	89

## RESUMEN

La presente investigación se realizó con el fin de determinar si la falta de un régimen constitutivo influye en los contratos de compraventa en las propiedades en el Registro de la Propiedad inmueble, Lima – 2023. El tipo de investigación fue de tipo básica descriptiva, nivel descriptivo explicativo, con diseño no experimental transeccional descriptiva, el enfoque utilizado es el cuantitativo, la técnica es la encuesta y el instrumento el cuestionario, con una muestra de 28 abogados del cercado de Lima, se obtuvo como resultado que la falta de un régimen constitutivo afecta los contratos, ya que al no ser obligatoria la inscripción en los registros quedan vulnerables los compradores, se concluyó que se necesita establecer un régimen constitutivo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el Perú con ello se obtendrá además de publicidad del acto, seguridad jurídica lo que se necesita para proteger los derechos de los compradores.

***Palabras clave:*** Régimen constitutivo, contratos de compraventa, bienes inmuebles, seguridad jurídica.

## ABSTRACT

This research was carried out in order to determine if the lack of a constitutive regime influences the purchase and sale contracts in the properties in the Real Estate Property Registry, Lima - 2023. The type of research was basic descriptive, descriptive explanatory level, with a non-experimental descriptive cross-sectional design, the approach used is quantitative, the technique is the survey and the instrument the questionnaire, with a sample of 28 lawyers from the Lima fence, the result was that the lack of a constitutive regime affects the contracts, since registration in the registries is not mandatory, buyers are vulnerable, it was concluded that it is necessary to establish a constitutive regime in real estate purchase and sale contracts in Peru, with this, in addition to publicity of the act, legal security will be obtained, which is needed to protect the rights of buyers.

**Keywords:** Articles of incorporation, purchase and sale contracts, real estate, Legal certainty.

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Descripción y formulación del problema

Los contratos en nuestro territorio se regulan según código civil peruano derivado del código civil francés, en algunos de los contratos se exige una formalidad solemne con advertencia de quedar nulos, como las hipotecas, donaciones, fianzas, el ordenamiento señala que en los tres casos la formalidad tiene que ser con escritura pública y con ingreso en los registros públicos, con el hecho de declararse nulos si no se cumple con la exigencia prescrita sin embargo los contratos de compra venta son consensuales, solo bastara la aprobación de los sujetos, así lo señalan los artículos 1529, 1352 y 1373 del Código Civil, a ello también se suma lo indicado en el apartado 143 del ordenamiento jurídico donde indica que las partes podrán usar la forma según su conveniencia; muchas veces la compraventa de bien inmueble se realiza usando la forma oral, adoptando así la forma ad probationem constituyendo está como medio probatorio, esto da posibilidad a algún comprador con mala fe realice una doble venta del bien dando lugar así a una concurrencia de acreedores, o también se da el caso en que el bien se transfiere a través de una donación. Por otro lado, solo si las partes están de acuerdo convendrán adoptar anticipadamente la forma que crean adecuada, está deberá ser por escrito y será un requisito que no podrá faltar bajo sanción de quedar nulo (artículo 1411 del código civil). Debo aclarar que esto se dará solo siempre y cuando las partes lo convengan así con anticipación.

Asimismo, indica que el propietario no es el que inscribe sino el que adquiere conforme a derecho, pero en la práctica lamentablemente se necesita de la publicidad de los registros para que se otorgue seguridad al acto de compraventa. Los registros públicos acogen y publicitan el derecho ya nacido fuera de registros, esto es lo que se indica tanto en la doctrina como en las leyes.

Así como, los acuerdos al que se obligan las partes son obligatorios, pero otra es la realidad, ellos no se cumplen como se establece en las leyes, más bien dichos acuerdos son

vulnerados constantemente, en la actualidad algunos de los problemas presentados o los que se conocen son; la libertad de forma generando desazón en los compradores, el incumplimiento de los acuerdos, la no ejecución de la entrega del bien inmueble o su entrega fuera de tiempo. La ley no exige una forma solemne para los contratos de compraventa, solo este deberá probarse con la forma que se ha decidido usar.

En ese sentido, el sistema actual en nuestro país es declarativo en cuanto a contratos de compraventa, quiere decir que solo se va a inscribir un derecho ya existente, no es obligatoria su inscripción, cuando esto sucede se obtendrá seguridad jurídica, publicidad y se podrá oponer derechos reales esto según el enunciado 2022 del código civil, aquel se convertirá en titular registral, aunque en algunas ocasiones no sea el propietario legítimo, además debo indicar que podría mejorar la inexactitud del registro.

Bajo esa misma perspectiva, al haber libertad de formas y no ser necesario el registro de compraventa del bien inmueble se crea inseguridad jurídica, en otros casos estafas, dobles ventas, concurrencia de acreedores, incumplimientos de contratos, demandas por daños y perjuicios, no solo daños económicos sino también patrimoniales y en otros casos daños morales, sobre aquellos que no obtuvieron el mejor derecho a la propiedad, debido a ello se generara una inminente carga procesal en el Poder Judicial aunque la compraventa sea consensual y el perfeccionamiento se dé fuera de registros, el predio necesitará registrarse para gozar de protección en la práctica. La problemática se encuentra en la infracción de las leyes.

Por ello en países como Australia y Alemania posee un régimen constitutivo, el perfeccionamiento del contrato se da con la inscripción en el registro, a razón de la problemática actual, sería ideal que Perú adopte esta medida obligatoria sin dejar de lado que nuestro Código Civil de 1852 indicaba que aquel que compraba debía acercarse a notaria para formalizar la compraventa, así lo indicaba parte del artículo 1377: “la entrega se puede demorar con el fin de que el comprador pueda acercarse a notaria para obtener el acto autorizado por

el” en la tesis de Buitrón y Cruz en su página 12 indica que siendo el registro un sistema consensual, donde no se publicita la compraventa da cabida para que algún comprador con mala intención venda el bien en más de una oportunidad, de ello habla los artículos 196 y 197 del Código Penal, tipificado como delito de estafa.

### **1.1.1 formulación del problema**

#### **Problema General**

¿De qué manera el régimen constitutivo influye en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023?

#### **Problemas Específicos**

¿De qué manera la transferencia real del bien inmueble influye en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023?

¿De qué manera el incumplimiento de los contratos influye con las causas de inejecución de obligaciones de la compra en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023?

¿De qué manera el acuerdo entre las partes influye en la responsabilidad civil contractual de la compra y venta del bien en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023?

¿De qué manera el consentimiento de las partes influye en el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados ante el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023?

## **1.2 Antecedentes**

### **1.2.1 Antecedentes Internacionales**

Casa (2021) en su investigación titulada *“La doble venta del mismo bien inmueble por escritura pública por parte del vendedor y el delito de estafa”*, de la universidad

Regional Autónoma de Los Andes, Ibarra, Ecuador; para optar el título de Abogado de los Tribunales de la República; resumen: este análisis se hace en base a la confusa interpretación de la ley, ya que en nuestra reglamentación ecuatoriana, en la norma civil, Ley notarial, Ley de registro, no existe un tiempo establecido para la inscripción de escrituras públicas de compraventas, esto hace que dentro de la investigación realizada sea de fundamental importancia ya que existe una gran cantidad de escrituras públicas sin registrar por desconocimiento, de la misma manera hay personas que se aprovechan y realizan una doble venta del mismo bien inmueble llevando esto a un tema penal como es el delito de estafa; objetivo: analizar jurídicamente la doble venta del mismo bien inmueble por escritura pública por parte del vendedor, para determinar la comisión del delito de estafa; conclusión: sin duda alguna la doble venta para muchos doctrinarios del derecho se establece que si configura un delito de estafa ya que cumple con todos los elementos de la infracción y el fraude para inducir al error al comprador, y el aumento del patrimonio en el caso del sujeto activo de la acción o vendedor y el desfaldo de bienes y derechos en el caso del sujeto pasivo de la acción o compradores. Se siguió un enfoque cualitativo, inductivo – deductivo, analítico – sintético, histórico – lógico, hermenéutico – jurídico. El instrumento utilizado fue la entrevista, aplicándose a una población de 6 personas.

Vergara (2022) en su investigación titulada “*La estafa y el incumplimiento contractual civil, un análisis de los elementos constitutivos del tipo penal de estafa*”, de la Universidad Libre de Colombia, Bogotá, Colombia; para optar el título de Magíster en Derecho Penal, resumen: se considera delito de estafa como tal cuando el autor ha incrementado su patrimonio, refiérase ello a bienes y derechos, usando la astucia, este patrimonio pertenecía al perjudicado. En la realidad, luego de celebrarse el acuerdo de

naturaleza civil una de las partes no cumple lo acordado perjudicando los bienes o recursos de la otra parte; objetivo: se intenta analizar los motivos por los cuales el incumplimiento del contrato en materia civil, tiende a esconderse como el tipo penal de estafa y las características que distinguen ambas figuras y se refiere la manera en que esta práctica resulta dañosa para las autoridades que distribuyen justicia en materia penal; conclusión: es posible concluir que, la estafa es un proceso unilateral de generación de un resultado lesivo, cargado de dolo en todas sus representaciones materiales, es por esto que se reconoce la existencia del tipo penal de estafa a la hora de existir incumplimientos contractuales, determinando que de manera consecuyente genera entonces una vulneración a la voluntad de las partes quienes se obligaron recíprocamente de manera contractual, faltando no solo a las obligaciones establecidas en la ley, sino también a las cláusulas pactadas entre las partes, configurándose el delito de estafa a la hora de no cumplir las contraprestaciones y de utilizar maniobras engañosas para sacar un provecho propio e incumplir al otro. Se siguió un enfoque cualitativo.

Díaz (2023), en su investigación titulada “ *El principio de seguridad jurídica en los contratos de compraventa para su inscripción en el registro de la propiedad municipal del cantón Otavalo en el año 2022*”, de la Universidad técnica del Norte, Ibarra, Ecuador; para optar el título de abogado en la República del Ecuador, resumen: luego de obtener la escritura pública en notaría, la legislación obliga que el documento se anote en el registro de la propiedad del Cantón Ovalo, así realizar la transferencia de derechos al adquirente nuevo y perfeccionar el contrato, la realidad es otra, debido a que no existe criterio para realizar dichas inscripciones lo cual pone en riesgo la seguridad jurídica; objetivo: señalar los métodos utilizados en las inscripciones de las

propiedades del Cantón Otavalo, tanto aquellos trámites legales y administrativos que se han trabajado que se realizaron en el año 2022 . Conclusión: el acto de comprar y vender bienes inmuebles es todo un sistema legal que se va encargar de transferir derechos por medio de circunstancias que van a garantizar el derecho del comprador, la finalidad es que el dueño pueda establecerse como tal. Se siguió un enfoque mixto (cuantitativa y cualitativa), bibliográfico – documental, analítico – sintético, hermenéutico, inductivo. deductivo, el instrumento utilizado fue la entrevista, aplicándose a una población de 8 personas.

Morocho (2018) en su investigación titulada “ *La transferencia de dominio y el derecho a la seguridad jurídica*”, de la Universidad Regional Autónoma de los Andes “UNIANDES”, Ambato; Ecuador; para optar el título de Magister en Derecho Civil y Procesal Civil, resumen: de acuerdo al conocimiento que han obtenido el estudio se ha dividido en secciones, siendo la primera de ellas el traspaso de derecho y los reglamentos del registro, se analizara las consecuencias de la nulidad luego la inscripción en el registro; objetivo: establecer la transmisión de derechos con referencia en lo jurídico y en la teoría; las razones de la nulidad y el derecho de la protección jurídica y las normas que se encuentran en la constitución del Ecuador; conclusión: Todas las transferencias incluyendo las futuras deben quedar nulas cuando estas se solicitan en las demandas de anulación de los contratos. Se siguió un enfoque inductivo – deductivo, analítico – sistemático, Histórico – lógico, se analizó un caso práctico.

Ortiz (2021) en su investigación titulada “*El procedimiento de la inscripción de arrendamiento de predios sujetos al derecho a la seguridad jurídica, derecho económico del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Cevallos*”. De

la Universidad Regional autónoma de los Andes, Ambato, Ecuador; para optar el título profesional de Abogado; resumen: la Constitución de la República del Ecuador reconoce al país como un estado desconcentrado y descentralizado, por este motivo, bajo el régimen autónomo descentralizado cantonal dentro de las competencias que a este le corresponden se encuentra la regulación y el control de la figura jurídica del contrato de arrendamiento, en donde se puede ver que todos los municipios a nivel nacional ya han regulado este procedimiento conforme la realidad de cada cantón, lamentablemente dentro del análisis e investigación se ha evidenciado que en el cantón Cevallos no se cuenta con la normativa determinada para este procedimiento por lo que evidencia que el colegiado se encuentra vulnerando los derechos a la seguridad jurídica de los habitantes Cevallense, así como también al derecho económico del cantón arrendaticio, ha dejado de percibir un valor económico no tan significativo pero útil para dicha población; objetivo: elaborar una propuesta municipal para la inscripción de los acuerdos de rentas urbanas, rurales y comerciales en el cantón Cevallos y obtener seguridad jurídica y económica; conclusión: el acuerdo de arrendamiento es un sistema jurídico antiguo del derecho, y que a través del tiempo y la práctica sean perfeccionado para garantizar al arrendador y arrendatarios sus derechos y obligaciones. Se siguió un enfoque cuantitativo – cualitativa, analítico – sintético, inductivo - deductivo, histórico – lógico. El cuestionario fue la herramienta que se usó, aplicándose a una población de 3167 personas.

### **1.2.2 Antecedentes Nacionales**

Riveros (2022) en su investigación titulada: *“La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica-2020”*, de la

Universidad Nacional de Huancavelica, Huancavelica, Perú: para optar el título profesional de Abogada; resumen: la publicidad que entrega el sistema registral luego de la inscripción es la que entrega el derecho en sí, a través de la divulgación el derecho real puede ser visible, el acto de compraventa si no se inscribe en registros prácticamente no existe, este debe inscribirse de forma obligatoria para que suceda ello. objetivo: establecer el vínculo que existe entre la anotación obligatoria y la estabilidad legal; conclusión: el vínculo entre la estabilidad legal y la anotación fue considerable y afirmativa en la oficina registral Huancavelica. Se siguió el enfoque mixto, la investigación fue de tipo elemental, se aplicó el cuestionario, y se aplicó a una población de 104 personas.

Sandoval y Silva (2023) en su investigación titulada: “*La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica*”, de la Universidad Privada Cesar Vallejo, Trujillo, Perú; para optar el título profesional de Abogada; resumen: es voluntario la inscripción en los registros, esto se dará bajo la voluntad de los sujetos; la inscripción de la propiedad inmueble es quien se encarga de brindar seguridad jurídica, esta entidad es la que se encarga de registrar los actos jurídicos, algunas partes realizan el acto mediante un notario o un contrato de compraventa privado, no toman la diligencia debida y ello lleva a demandas judiciales; objetivo: se analizó si el registro de la compraventa debe ser inscrito de forma obligatoria para obtener garantía, investigar la importancia de registrar la compraventa de bien inmueble y su influencia sobre su inscripción; conclusión: se necesita la inscripción de la compraventa en el registro para proteger al adquirente de terceros y medidas que se relacionan con el propietario anterior . Se siguió un enfoque de cualitativo de tipo aplicada, el diseño de la investigación es no experimental basado en la teoría

fundamentada. El instrumento utilizado fue las entrevistas, aplicada a 14 abogados, que ejercen la abogacía de manera independiente en materia civil y registral quienes emitirán su opinión profesional con respecto a la obligatoriedad de los registros públicos.

Buitrón y Cruz (2019) en su investigación titulada: “*La relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa El Salvador, 2017 – 2018*”, de la Universidad Autónoma del Perú, Lima, Perú; para obtener el título de Abogado; resumen: se hizo la investigación de la relación que existe entre la compraventa y el derecho a la inscripción del mismo en el distrito de Villa El Salvador, 2017- 2018; objetivo: establecer a quien le corresponde la propiedad, ya que se presume que es aquel que está registrado pero a pesar de que existe diligencia se hace difícil conocer si aún es el propietario o ya transfirió el inmueble; conclusión: es necesaria asentar el título en los registros públicos con el fin de lograr seguridad y así se eliminarían las defraudaciones, dobles ventas y se liberaría carga de los procesos en cuanto a tercería, reivindicación, mejor derecho a la propiedad y prescripción adquisitiva. Se siguió un enfoque cuantitativo. El instrumento utilizado fue el cuestionario de tipo dicotómico, la cual fue aplicado a 25 abogados del distrito de Villa El Salvador.

Nima (2019) en su investigación titulada “*la escritura pública como eje del cambio: análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato compraventa sobre bienes inmuebles*”, de la Universidad Piura, Piura, Perú; para optar el título de Abogado; resumen: el contrato de compraventa es consensual en cuanto al acuerdo de las voluntades y obligacional con respecto a los

deberes del vendedor realizará la compra del bien y el comprador deberá entregar el dinero del precio, en cuanto a su inscripción en los registros es facultativo, la ley indica que solo por la transferencia de la propiedad ya es considerado el comprador propietario, el derecho se origina fuera del registro, solo le queda que el registro reconozca el derecho real; objetivo: resolver si la escritura pública con solemnidad guarda relación con la salvaguarda del tráfico inmobiliario; conclusión: el fraude inmobiliario transgrede la fe pública registral, el propietario al que se le despoja y el tercero de buena fe no tienen culpa, no se podrá dar preferencia a algunos de ellos ya que ambos actuaron con buena fe. Se siguió un enfoque descriptivo y documental.

Lavado y Mendoza (2019) en su investigación titulada “ *Seguridad Jurídica del bien inmueble y la Inscripción Constitutiva en la Oficina Registral N° VIII Sede Huancayo – 2018*”, de la universidad Peruana Los Andes, Huancayo, Perú; para optar el título profesional de Abogado; resumen: se presentan problemas dentro de la vía judicial con respecto a demandas relativas a la propiedad, este conflicto surge por la negligencia del comprador quien ni fue diligente con la inscripción de su compraventa, esto interferirá con aquel tercero adquirente al momento de querer ostentar la propiedad ¿el registro obligatorio garantiza la seguridad legal de la transmisión de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018?; objetivo: Identificar si el registro obligatorio garantiza la garantía jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018; conclusión: se determina que la inscripción constitutiva garantiza de forma segura la transmisión de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, no se obtiene seguridad legal con la inscripción declarativa. Se siguió un enfoque cuantitativo

- deductivo - específico y sistemático de tipo elemental y de nivel descriptivo – correlacional. Aplicándose a una población de 120 personas.

### **1.3 Objetivos**

#### **Objetivo General**

Determinar la influencia del régimen constitutivo en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

#### **Objetivos Específicos**

Determinar la influencia de la transferencia real del bien inmueble en los contratos de compra venta de los bienes inmuebles en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

Determinar la influencia del incumplimiento de los contratos con las causas de inejecución de obligaciones de la compra en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

Determinar la influencia del acuerdo entre las partes en la responsabilidad civil contractual de la compra y venta del bien en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

Determinar la influencia del consentimiento de las partes en el resarcimiento de los daños y perjuicios contractual ocasionado ante el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

## **1.4 Justificación e importancia de la investigación**

### ***1.4.1 Justificación***

Este estudio tuvo el carácter fundamental para nuestra sociedad, los compradores necesitan seguridad de la compraventa que realizan, es una necesidad que todo lo que se compra y se vende se publicite en los registros públicos con diligencia cuando se tratan de bienes inmuebles, mayor aun cuando nos referimos a bienes inmobiliarios, aquí el comprador se desprenderá de un bien monetario para así poder adquirir conforme a su voluntad y su consentimiento y como resultado se pueda publicitar en los registros con ello poder oponerse a terceros, en algunos casos con astucias y esquivando las leyes, normas, tecnologías se cometen delitos, hasta se podría hablar de una red criminal como la conocida red de orellana. No existe un régimen constitutivo para los contratos de compraventa lo que podría terminar en una doble venta del bien, acumulación de acreedores, estafas, daño patrimonial, económico y moral. Seria de mucha ayuda que se implemente este régimen en nuestra sociedad considerando la seguridad jurídica que se obtiene luego de su registro, la publicidad registral, así poder evitar fraudes inmobiliarios de personas que aprovechándose de la condición de nuestro país en cuanto al tema de la libertad de forma usan sus malas prácticas y terminan perjudicando a las personas que actúan con buena fe.

***1.4.1.1. Justificación Teórica.*** El desarrollo de la investigación tuvo como finalidad corroborar la información actual respecto al régimen constitutivo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el registro de propiedad inmueble, con los resultados se establecieron las sugerencias, con el fin de ser integrado como estudio a las ciencias jurídicas, debido a que quedaría demostrado que la implementación de un régimen obligatorio mejoraría la condición de los compradores aportándoles seguridad jurídica sobre la compra de los bienes.

**1.4.1.2. Justificación práctica.** Este estudio de investigación se llevó a cabo porque se encuentra una necesidad de brindar seguridad jurídica y publicidad en los acuerdos de compraventa de propiedades en el registro, con implementación del régimen constitutivo.

**1.4.1.3 Justificación metodológica** La presente investigación se materializo utilizando las medidas científicas exigidas y posee utilidad y seguridad en cuanto a las respuestas que se recolectarán, por medio de ellas concretarse nuevas informaciones sobre régimen constitutivo en los contratos de bien inmueble todo ello con el propósito de solucionar los problemas expuestos. El estudio científico nos permitió desarrollarnos amalgamar conocimientos en el campo del derecho.

**1.4.1.4 Justificación Social;** Se cristalizó tomando en cuenta la seguridad jurídica a los sujetos participantes de la compraventa, con mayor énfasis al comprador, el acto se publicitará en el registro de la propiedad inmueble y de esta manera dar a conocer para futuras investigaciones dar a conocer las modificaciones realizadas a través de la transferencia de derechos.

## **1.5 Hipótesis**

### **Hipótesis General**

El régimen constitutivo influye positivamente en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

### **Hipótesis Específicos**

La transferencia real del bien inmueble influye positivamente en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

El incumplimiento de los contratos influye positivamente con las causas de inejecución de obligaciones de la compra en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

El acuerdo entre las partes influye positivamente en la responsabilidad civil contractual de la compra y venta del bien en el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

El consentimiento de las partes influye positivamente en el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados ante el registro de propiedad inmueble, Lima - 2023

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1 Régimen Constitutivo

#### 2.1.1 *Concepto*

Son sistemas adoptados por países como Alemania y Australia, donde se asegura el tráfico jurídico, se necesita de la suscripción en el registro y el convenio de las partes con la finalidad de realizarse la transmisión inmobiliaria. Es imprescindible la inscripción del acto jurídico, sin ello no podrá realizarse la transmisión, en otras palabras, es una inscripción obligatoria.

#### 2.1.2 *Sistema Registral Peruano régimen declarativo*

En nuestro país, el procedimiento del registro es de inscripción, según Chávez la inscripción que se le entregara a cada institución puede ser obligatoria o facultativa; constitutiva o declarativa, la inscripción es declarativa cuando se publicita un derecho real ya existente como la compraventa, a diferencia del sistema registral constitutivo donde no solo se dará publicidad pudiendo oponerse a terceros, si no también se obtendrá seguridad jurídica y el documento solemne servirá como medio de prueba del acto. Avendaño y Avendaño indican que la publicidad se convertiría no solo en una seguridad legal si no también brindaría una seguridad económica.

Las leyes peruanas no exigen registrar el acto con el fin de transmitir derechos, distinto es en otros países, el perfeccionamiento del contrato solo se cuenta por hecho con la inscripción. No solo se entregará publicidad y se podrá oponer a terceros, si no lo más importante que se obtendrán será la seguridad jurídica y la forma probatoria.

En casos como la hipoteca se necesita de su inscripción en registros para considerarse derecho de aval, así lo indica el artículo 1099 en su inciso 3 de la ley civil. Las compraventas

en el Perú son declarativas, los contratantes tienen libertad de forma. Aquí en el Perú la inscripción dependerá de la importancia que tenga el registro en la transmisión de los derechos reales, aquí nosotros establecemos el título y el modo, el título vendría a ser las obligaciones que se comprometen hacer las partes y el modo es el hecho materializado, como indica Kiper el título y el modo son las formas como se adquieren derechos reales.

### **2.1.3 Legislación comparada en cuanto sus regímenes**

También haré mención de los sistemas registrales que se aplican en otros países, una gran parte de ellos tienen la influencia del derecho romano y el código francés.

**2.1.3.1 Sistema Registral Alemán.** Las leyes que se aplican en Alemania son el legislación civil de 1900 y el estatuto del Reich del Registro inmobiliario, los acuerdos pueden ser de deber o de ejecución, el primero de ellos se encarga de crear deberes entre las partes y el otro se encargará de formar, extinguir y modificar derechos reales, por ejemplo en la compraventa de bien inmueble el propietario deberá transferir la propiedad a otra persona en este caso el comprador, no quedara ahí el acuerdo de las partes si no que las partes deberán continuar en el juzgado, si no se produjera ello el acto quedaría invalidado; además el traspaso del derecho de propiedad, el transferente acordará con el comprador la entrega del bien el cual se consideran actos distintos, para finalizar se deberá realizar el registro en el registro Inmobiliario.

El negocio entre los sujetos y la transferencia del bien deben darse de forma conjunta en un mismo acto, Alemania cuenta con los siguientes principios; sistema número clausus; las partes solo podrán escoger en el tema de inmuebles un número restringido de derechos, ellos son; el de superficie, servidumbres reales, personales, el de tanteo, las cargas reales, hipoteca, deudas inmobiliarias, renta, ciertos derechos como el del usufructo. Su sistema registral cuenta

con el principio de rogación el juez solo a pedido del interesado procede, solo en ciertos casos actuará de oficio; regla de asentimiento, regla de particularidad o determinación, regla de prelación, regla de cesión procedente, regla de legitimidad, regla de validación, regla de fe pública.

El sistema alemán también tiene el folio real que es el soporte del organismo, es el foco del sistema, para cada parcela se abrirá un folio registral. Conjuntamente cuenta con la real persona folien donde se podrá incluir dos o más parcelas en el mismo folio, y el personal folien que incluyen todas las viviendas de un propietario.

En cuanto a las inscripciones son: de hecho y de derecho; son de hecho cuando se dan a conocer las características del bien inmueble y de derecho cuando se habla acerca del derecho de las personas, de sentido estricto y cancelaciones, donde en el sentido estricto se crea, transmite o cambian derechos reales y las cancelaciones donde se cancelan los derechos reales. También pueden ser preparatorias o definitivas. Continuamos con inscripciones constitutivas o declarativas, son constitutivas cuando existe constitución, traslado y cambio de algún derecho real, y en caso contrario cuando este se ejecuta fuera de sistema registral es declarativo como por ejemplo bienes adquiridos por sucesión a título universal; se menciona en último puesto a las correctas o viciosas y las exactas o inexactas, las correctas son aquellas que se registraron siguiendo el procedimiento adecuado lo inverso de las viciosas; las exactas donde la realidad material coincide con los registros, la inexacta sería todo lo contrario. Se debe acotar que en las leyes alemanas es un acto jurídico de competencia voluntaria, el juez está a cargo de llevar las inscripciones junto a funcionarios, si algún comisionado del registro infringe con culpa o por desatención su trabajo, el afectado es resarcido por daños por parte del Estado.

Según Caicedo, el sistema registral alemán es uno de aquellos sistemas considerados mejorado, a pesar de que tenga algunas desaprobaciones en cuanto al principio de consentimiento. el tercero registral se presenta poco establecida, comparándolo con otros países que si tiene más menciones de ello como España. (pg. 98).

**2.1.3.2 Sistema Registral Francés.** En cuanto a Francia, el sistema es usado en los países donde existe la influencia de este país entre ellos; Estados Unidos de América y Argentina. El traspaso de los derechos reales era a través del permiso de las partes. El registrador forma tomos con los documentos ingresados, ya no se inscribe, no es imperativo para las partes si no solo para los funcionarios como notarios y otras autoridades.

El problema que presenta este sistema es la forma individualista, absoluta, consensual y la falta de la publicidad lo cual genera disyuntivas por la ausencia de esta última.

Las variaciones que se realizan entre las partes solo la conocerán ellos, más no se generará conocimiento para terceros, por ello se le conoce como un sistema de la clandestinidad.

Pero ello acarrea un conflicto para terceras personas, quienes no se dan por enteradas de las diferentes acciones que se realizan con respecto a la propiedad y el bien.

**2.1.3.3. Sistema Registral Australiano.** Se utiliza en los países de Australia, Canadá, Jamaica, Uganda, República Dominicana, y algunos más. Chávez (2022) “indica que en Australia no se entregan títulos de propiedad, si no certificados de título a razón de que el Estado sería el que se ha apropiado de las tierras de Australia” (pg. 48).

Se deberá mencionar al sistema Torrens, todo ello se suscita en un estado inglés, el rey William I, obtuvo las fincas tras la batalla de Hastings. En la época feudal el monarca era el

que tenía a su cargo los dominios y los súbditos solo eran poseedores de las tierras, ello inicio la doctrina de las tenencias, a pesar de ello no se implanto ese sistema en Australia.

La corona era la encargada de la repartición de las fincas entre los colonos, Robert Richard Torrens se mudó a Inglaterra luego de finalizar sus estudios, su padre fue presidente de la South Australian Colonization Commission, quien era encargado de las ventas y las adjudicaciones de las tierras. Luego Torrens y su esposa se trasladaron a South Australia donde trabajó como aduanero en el puerto de Adelaide y luego fue el encargado del sistema registral instaurado en 1825, viendo la deficiencia de la seguridad jurídica al cual aportó a su cambio y facilito el proceso de inscripción mediante un nuevo sistema registral, todo ello se dio con referencia de la ley de bienes inmuebles del año 1858, este ejemplar que se aprobó en dicho año se ha hecho reconocido de forma internacional, y hoy se le conoce como el “sistema Torrens”, además de ello también explico el cambio que se implementó en Australia en las leyes inglesas, país a donde regresó en 1863.

En el siglo XIX muchos países quisieron proyectar su modelo registral, el sistema Torrens presentan bienes estables, duraderos, identificables e infungibles, ello hacía que los derechos que reposaban sobre estos bienes puedan ser organizados en conjunto de compendios o un sistema de datos.

Aunque los legisladores consigan el mismo resultado, los procedimientos y los efectos que se presentan son distintos, existen diferentes sistemas registrales.

Es importante mencionar los reglamentos de dicho sistema, los hechos más significativos de la actividad jurídica son mostrado en el folio, siguiendo a ello, el registro es exacto por lo tanto la persona podrá adoptar dicha información, para concluir si el titular no puede disfrutar de un derecho, un fondo público asumirá la indemnización.

## **2.1.4 Transferencia real del bien inmueble**

**2.1.4.1 Concepto de la Transferencia del dominio.** Según el diccionario de la lengua española, transferir es entregar a una persona distinta el derecho, la potestad o facultad que se tiene sobre algo, sobre ello también lo podemos encontrar en el código civil en su apartado 1550 donde indica que el bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios, asimismo en el artículo 1552 cita que la entrega del bien debe ser luego de celebrado el contrato, casi de forma seguida; a menos que la demora escape de los sujetos y sea dada por su misma esencia o haya un acuerdo diferente entre ellos, todo lo indicado deberá ejecutarse como parte de su deber del que vende el bien, en el artículo 1565 señala que de forma obligatoria es responsabilidad del comprador aceptar el bien dentro del plazo que se indica en el acuerdo, si no hubieren estos entonces se debe recibir el bien al momento cuando el acuerdo se realiza.

**2.1.4.1.1 La Propiedad como derecho subjetivo.** La propiedad es la potestad que permite ordenar con libertad sobre aquellos objetos donde recae el derecho así lo afirma el diccionario jurídico del Poder Judicial, otra definición nos trae Gonzales que dice que la propiedad es una potestad jurídica sobre las cosas que tienen un valor monetario; debo decir que aquí estamos frente a los derechos individuales de las personas, el acreedor es considerado como propietario del bien solo por el hecho de comprar un bien, la ley lo considera así, con el consentimiento de los sujetos, aquel que transmite está en la obligación de transmitir el bien como cosa y el derecho del bien que es la propiedad, según la enumeración 949 del código civil indica que con la transferencia de un bien inmueble se traspa de forma automática la propiedad como derecho, a menos que se acuerde lo contrario .

El acuerdo de las partes obliga al vendedor a transferir el bien al comprador, pero no solo deberá entregar el bien como cosa (el bien que es palpable) también se transmitirá la propiedad como derecho (bien intangible o incorpóreo).

Lo que se transmite son derechos en sí, la constitución defiende la propiedad indicando que este es inviolable. El consentimiento de los intervinientes exige al vendedor a traspasar la propiedad y al comprador deberá dar en intercambio dinero por el bien, ello también lo señalan los códigos alemán y suizo, además de transferir el derecho de la propiedad como tal, el cual se perfecciona con la inscripción en los registros en los casos de estos países, se deberá también hacer la entrega del bien como cosa. (bien tangible).

**2.1.4.2 Concepto de bien.** Los bienes son todos aquellos objetos físicos, como un libro, una mesa, un auto entre otros, también están incluidos los bienes inmateriales que son todos aquellos derechos como: La vida y la libertad por nombrar algunos y las obligaciones, los cuales son considerados bienes subjetivos, el apartado 885 del código civil menciona una lista de bienes, alguno de ellos tangibles otros de ellos no. Como indica Varsi, según la filosofía los bienes son todos aquellos que generan satisfacción al hombre, así como la vida, la libertad, la salud, la honra, la amistad, la familia, sosteniendo que El Creador es más grande que todos los bienes, pero que aquellas satisfacciones no tienen relación con lo legal, lo cual vendrían a ser los patrimonios personales los que generan relaciones jurídicas. Espinoza menciona que los bienes deben generar satisfacción en las personas y estos deben ser apropiables para que pueda tener vinculación con el derecho.

Entonces se puede decir que los bienes no solo son cosas físicas si no también derechos, su finalidad es establecer relaciones jurídicas, también deben estar involucrados con la economía y estos deben ser susceptibles de aprovechamiento con el fin de la satisfacción de las necesidades.

**2.1.4.2.1 Los bienes inmuebles y sus categorías.** Los bienes inmuebles se clasifican de la siguiente manera según la legislación civil en su artículo 885; entre ellos están las superficies terrestres, el océano, lagunas, los arroyos, los manantiales, los flujos de agua y las aguas territoriales, los yacimientos, caleras y depósitos de petróleo, los barcos y flotas, las presas, las cesiones para beneficiarse de los bienes estatales, los permisos mineros obtenidos por particulares, las propiedades que se inscriben en registro, que es el tema de interés de estudio.

El código de 1936 ya no se refiere a cosas como anteriores códigos lo nombraban, si no directamente bienes, se propuso diferentes artículos para dividirlos. Antes la clasificación consistía por su movilidad entre ellos; los animales, vehículos y todo aquello que se desplazaba fueron considerados como bienes muebles y aquello que no podía moverse fueron considerados bienes inmuebles (*arraigados al suelo*) esa idea ya ha sido descartada, ahora el actual código civil adopta un razonamiento legal. La finalidad es lograr la satisfacción del deudor al acreedor, este último podrá exigir un hacer, un no hacer, o un dar dependiendo de la situación al deudor, quien vendría a ser en este caso el vendedor, existe una distinción entre la obligación de dar (venta, donación) y el acto de la entrega del bien más conocido como la traditio en Roma, Francia y Alemania, en nuestro país la tradición es una de las maneras de adquirir la posesión, la cual es la entrega física del bien inmueble. Se considera como poseedor de un bien inmueble aquel que tiene las llaves de dicho bien, no es necesario que haya ingresado a la casa. La esencia legal de los deberes es entregar lo que se ha prometido, dicho compromiso es el traspaso del derecho de propiedad y realizar la cesión del bien como cosa.

**2.1.4.3 No entrega material del bien inmueble.** Conforme a Indecopi se presentan algunos problemas al momento de comprar un bien inmueble, señala como tercer lugar la no entrega del bien inmueble, Indecopi ya ha sancionado a inmobiliarias por no realizar la entrega del bien en el plazo acordado, si bien es cierto que aquí me estoy refiriendo a una persona jurídica (inmobiliaria) quien será la encargada de entregar el bien, el incumplimiento es el mismo, la institución ha indicado basándose en el código de defensa y protección al consumidor y ley 29080 (Ley de Registro del Agente Inmobiliario) se estaría infringiendo el deber de idoneidad, este debe ser cumplido por los proveedores de bienes como los agentes inmobiliarios o empresas inmobiliarias quienes son los encargados de entregar el bien con todos las perspectivas ofrecidas incluyendo el plazo de entrega, además el consumidor podrá manifestar su desaprobación cuando la entrega del bien no reúna las condiciones y características deseadas.

La finalidad es lograr la satisfacción del deudor al acreedor, este último podrá exigir un hacer, un no hacer, o un dar dependiendo de la situación al deudor, quien vendría a ser en este caso el vendedor, existe una distinción entre la obligación de dar (venta, donación) y el acto de la entrega del bien más conocido como la traditio en Roma, Francia y Alemania, en nuestro país la tradición es una de las maneras de adquirir la posesión, la cual es la entrega física del bien inmueble. Se considera como poseedor de un bien inmueble aquel que tiene las llaves de dicho bien, no es necesario que haya ingresado a la casa. La esencia legal de los deberes es entregar lo que se ha prometido, dicho compromiso es el traspaso del derecho de propiedad y realizar la cesión del bien como cosa. Por un lado, se encuentra la entrega del bien cierto y por otro lado está la obligación de transferir el derecho. Al respecto de la obligación del traspaso de la propiedad, el artículo 1529 del código civil indica que “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

Por otro lado existen motivos para la no entrega del bien, una de ellas es cuando existe una dificultad originaria donde no se puede transferir la propiedad porque el obstáculo existía al momento del acuerdo de las partes y por lo tanto queda sin efecto, la otra razón es la dificultad sobreviniente que surge luego de haberse celebrado el contrato, en otras ocasiones el caso imprevisto o evento extraordinario que le impide al vendedor hacer la entrega del bien, a todo lo antes mencionado se le conoce como la teoría del riesgo.

También existe una diferencia entre riesgo y peligro, el riesgo se produce por la decisión de las partes, y el peligro cuando el daño no ha sido ocasionado por alguna de ellas, el riesgo podría ser prevenido si se actúa con diligencia. Conforme a los artículos del 1137 y 1138 indican los motivos porque no se llega a entregar el bien. Castillo Freyre resalta en el apartado 1552 del código civil el bien deberá ser traspasado en la brevedad posible, luego de celebrado el contrato. Luego de realizarse la ejecución de la compra venta la entrega del bien debe ser inmediatamente después, todo ello debería suceder como indican las normas, pero en la realidad tangible no se cumplen las normas, debido a que los acuerdos de compraventa en Perú son consensuales algunos de ellos se constituirán de forma verbal que está amparado en el código civil. Cuando el bien no se llega a entregar, la norma indica que se puede optar por la conclusión del contrato por falta de entrega, además se deberá indemnizar los deterioros y perjuicios que se ocasionen.

**2.1.4.4 Incumplimiento de los contratos.** Es la transgresión del contrato del vínculo jurídico en sí, es un dejar de hacer o no hacer o dar, incluyendo el cumplir fuera de tiempo, de forma incompleta o con defecto. (artículo 1556 Código civil).

**2.1.4.4.1 Definición de contratos.** En el común law predomina los acuerdos de las partes sobre el contrato, en este punto hablaremos de dos teorías, una de ellas es la teoría de la voluntad que defiende el deseo de las partes y la otra es la teoría de la declaración que defiende la exteriorización de las voluntades, el contrato es el tratado de dos partes con el fin de hacer, cambiar, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas así lo señala el artículo 1351 del código civil, las promesas que se hayan hecho son las que se deberán cumplir, como dice Ordoqui, el contrato es el convenio de sus consentimientos todo ello con el propósito de establecer compromisos entre las partes, se intercambiaran bienes y servicio. En Colombia el contrato es considerado como convención o contrato usando estas palabras como sinónimos, es un acto donde las partes se obligan a dar, hacer o no hacer; lo que se incumple no es el contrato en sí, ya que se afirma que el contrato es la forma como se exterioriza la voluntad de ambas partes, lo que se incumple son los acuerdos, por decir, en otras palabras, lo que se incumple son las obligaciones, los deberes, los compromisos que acordaron las partes, todo ello está referido a la teoría general de la obligación y el deber contractual.

**2.1.4.4.2 Requisitos generales para su validez.** El contrato necesita de elementos que serán necesarios para que pueda tener validez, estos requisitos están relacionados con los requisitos que se necesita para que el acto jurídico sea válido, ellos de manera general son; el consentimiento, la capacidad de los contratantes, el objeto, y la forma. Se deberá tener en cuenta que también tiene que ser un agente capaz, se incluiría a las personas adultas con goce de ejercicio, los menores de edad con representación por tercera persona, el concebido y personas con discapacidad, si tiene el goce de ejercicio esta persona será considerada como un agente capaz.

**2.1.4.4.2.1 El consentimiento.** Sin este elemento el contrato no existe, es esencial que exista, el consentimiento es la voluntad que coincide entre las partes, se puede decir que es el acuerdo que hay entre ellas, el código civil indica que con el consentimiento el contrato queda perfeccionado, es de vital importancia ya que si la voluntad es presionada el contrato es nulo por haberse ejercido usando la fuerza o el chantaje violentando la voluntad del sujeto, para todos los contratos se necesita el consensualismo, que es contrario al formalismo, se indica que el consentimiento es superior a la forma.

**2.1.4.4.2.2 La capacidad de los contratantes.** El contrato es un acto jurídico, el código civil señala quienes son las personas que tienen goce de capacidad y también de ejercicio. Las personas mayores de 18 años pueden contratar teniendo goce de capacidad y si no tuviese ningún impedimento físico o mental también goza del ejercicio, si el sujeto fuera una persona sin discernimiento por ejemplo una persona menor de edad, al momento de querer señalarse responsabilidad no se podrá, ya que la capacidad es la responsabilidad que el sujeto asume, es tener conciencia de las consecuencias de sus decisiones.

**2.1.4.4.2.3 La forma.** Es aquella que es exigida por ley, se exigirá forma solemne solo para algunos contratos no para todos, cuando es exigida por ley y se incumple la forma será declarada nula. Junto con la forma viene la corriente formalista, debo añadir que según las leyes peruanas no se exige forma solemne para los contratos de compraventa de bienes inmuebles, ya que la ley permite la libertad de formas de acuerdo al artículo 143 del código civil.

**2.1.4.5 Acuerdo entre las partes.** A través del contrato los sujetos pueden emitir sus acuerdos que crean convenientes de acuerdo a sus voluntades. Es necesaria la voluntad de las partes y que aquellas sean concordantes con el acuerdo, deberá unirse las voluntades individuales y la voluntad de ambas partes que se juntarán como un empalme dando pase al consentimiento, las voluntades individuales se unen y nace la voluntad en común, pero aquella no es la misma voluntad que cada parte busca de forma individual, por ello el acuerdo es un convenio de las partes, lo explicare con un ejemplo, Juan desea arrendar su departamento y la familia Palomino desea arrendarla, cada uno de ellos tienen voluntades distintas, uno de ellas desea habitar la casa, y la otra desea alquilarla, estas dos voluntades se unen con el consentimiento de ambas partes, la familia palomino tendrá la posesión inmediata por el tiempo estipulado en el contrato de arrendamiento y Juan recibirá de forma mensual un dinero por el alquiler de la habitación. Este acuerdo entre ambos permite llegar a convenir, a pesar de que existen interés opuestos, cada uno persigue una distinta finalidad; otro ejemplo es el de la compraventa donde el enajenante quiere recibir dinero por la transferencia del bien, y la otra parte debe entregar el dinero a cambio de recibir el bien.

En la época de Justiniano el acuerdo de voluntades tomo importancia y se llamó Pactum, conventio, existe en la doctrina algunos desacuerdos entre los juristas, al no ponerse de acuerdo entre si el acuerdo que se da entre las partes son acuerdos de las voluntades con ello la teoría francesa de la voluntad o y el acuerdo de las declaraciones y su teoría, hay actos jurídicos unilaterales donde interviene solo la voluntad de una persona y los actos plurilaterales donde se involucran dos o más voluntades como la compraventa y el matrimonio. Además, el artículo 1351 del ya mencionado ordenamiento jurídico indica que “el contrato es un acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

Freyre (2008), dice “los contratos son actos jurídicos que tienen una teoría propia. (pg. 32) la teoría general de los contratos lo podemos encontrar en los primeros artículos del libro de contratos, ahí podremos ver las normas generales como su objeto, su forma que ha de emplearse, los tipos de contratos, etc. La compraventa sigue los criterios tanto de los contratos como actos jurídicos.

### **2.1.5 Forma de los contratos**

En la doctrina, praxis y teoría se ha generado una confusión entre los legisladores entre la forma y la formalidad, tienen conceptos distintos, según la doctrina la forma es el medio que se utiliza para exteriorizar la voluntad de las partes, es la materialización del acto para ello se puede utilizar soporte físico o se usar la forma expresa o tácita; por otro lado la formalidad es aquella que será impuesta por ley como en el caso de la hipoteca, así lo señala el artículo 1098 del código civil: “ La hipoteca se constituye por *escritura pública*, salvo disposición diferente de la ley”.

Existen tres formas conforme del acto jurídico:

- Forma libre, donde la ley no exige una formalidad, las partes pueden usar las que consideren adecuada. (art. 143 del código civil).
- Forma probatoria, es aquella que a pesar de que se incumple con la forma del acto jurídico, este no se anula a pesar de su incumplimiento, solo servirá como un medio probatorio.
- Forma solemne, cuando la ley atribuye formalidad al acto y si lo indicado no se cumple será anulado, tomando por ejemplo en la donación de bien inmueble se debe elevar a escritura pública. (art.1625 código civil)

**2.1.5.1 Forma probatoria.** Dentro del código civil tenemos el formalismo lo cual fue tomado del código francés, solo se especifica una forma para los contratos con traslado de dominio esta es la particularidad probatoria como medio de prueba, el acto jurídico y el documento son distintos, el contrato como ya se indicó anteriormente es el acuerdo de las voluntades, el acto existe, aunque el documento sea invalido así lo indica según el apartado 225 del código civil y el 237 del código procesal civil. Es en este código, de 1984 que se incorpora la forma como un requisito para sea válido el acto. Se deja a la libre decisión de adoptar la forma que más considere conveniente, conforme a la libertad de forma. De acuerdo con la jurisprudencia indica que la forma probatoria no es indispensable al acto jurídico esta puede existir sin que el documento exista, son distintos el acto y el documento, el documento solo viene a ser usado como prueba y guarda relación con el acto en sí. Por tanto, en los contratos de compraventa se tiene libertad de escoger la forma que crean adecuada las partes (artículo 1354 código civil) debo indicar también que podrán optar por la formalidad solemne siempre y cuando las partes acuerden ello. El código civil junta la libertad para el amparo de forma con las formas designadas por la ley, combinando la independencia de la voluntad con el orden público.

La regulación de la forma se desenvolvía en libertad, con respectos a los precedentes las partes podían utilizar la forma que más creían conveniente, los contratos de compra venta no tiene formalidad solemne demandada por ley, la tradición de los textos de Napoleón se mantienen en nuestro código civil, por esa razón los contratos pueden ser de forma verbal, no se requiere la formalidad para que el acuerdo se concrete, debo añadir el código recoge la forma instrumental que es distinto al formalismo (forma solemne) a través de ella se puede obtener ventaja factible, la prueba para probar el acto. El código civil, señala que, si las partes en mutuo acuerdo desean adoptar anticipadamente la formalidad escrita, este será requisito que no podía faltar bajo sanción de nulidad.

**2.1.5.2 Forma solemne.** El código anterior del año 1936 incorporó la forma ad solemnitatem, aquí se aplica la sanción de dejar nulo por ley aquellos contratos que no cumplieran con la formalidad, es un requerimiento indispensable de valor, es más se indica que usando formalidad solemne este sirve como única forma para demostrar la legitimidad del acto. El código civil es un código formalista el cual no solo exige los requisitos de validez para los actos jurídicos, sino que también señala formalismo en algunos casos, cuando los documentos tienen esa formalidad cumplen con la función de poder probar no solo la existencia si no también el contenido del acto realizado. El código asocia la forma solemne a la prueba de la existencia y del contenido del acto jurídico, pero el código también indica que puede utilizarse la forma que mejor se adapte para los interesados.

El formalismo que regula el código civil está respaldado por el precepto de la seguridad legal para dar autenticidad a los actos y así con la prueba poder simplificar su existencia y contenido. La ley exige que algunos actos sean celebrados de manera formal como la hipoteca. Contratos con formalidad solemne: suministro gratuito, donación de bienes inmuebles, mutuo entre cónyuges, secuestro, fianza, renta vitalicia, hipoteca.

**2.1.5.3 El consentimiento de las partes como forma de los contratos.** El consentimiento de las partes viene a ser un acto jurídico. Las partes manifiestan su voluntad interna y cuando consienten sus voluntades entonces se vuelve voluntad, debo señalar que la voluntad interna es aquella voluntad de forma individual y la voluntad común es aquel resultado de la unión de las voluntades personales.

Conforme al 1352 del código civil indica que el consensualismo entre las partes es suficiente para que se perfeccione el contrato que vendría a ser la conclusión del mismo, pero es necesario indicar que al finalizar el artículo se menciona que aquellos contratos donde la ley exige forma exigida por ley deben cumplirse bajo amenaza de quedar nulos. Los contratos

tipificados en el código civil de acuerdo a sus formas son expresas o tácitas, aquellos contratos que tienen libertad de forma son los siguientes: compraventa, trueque, concesión de bien mueble de valor no superior al 25 UIT, la donación de muebles con ocasión de bodas o acontecimientos similares, arrendamiento, hospedaje, prestación de servicios, obra, mandato, juego y apuesta, estos contratos cuentan con disponibilidad de utilizar la forma que se desee, Contrato con forma de prueba: suministro oneroso. Mutuo (si es entre cónyuges no); comodato, depósito.

En el derecho pretorio algunas obligaciones se formaban por el mero consentimiento, compra venta, arrendamiento, mandato, sociedad, aquí solo se recibía y se entregaba lo que se había pactado, eran actos precisos, no había forma como reclamar ni obligar a la otra parte. En el año 1948 en España con el ordenamiento de Alcalá se permite el acuerdo de voluntades o consentimientos. Con esta ley se insertó en el derecho español el principio consensual, lo que interesaba era la voluntad de las partes no se daba consideración a la forma, lo que tenía valor era el deseo y el compromiso de las partes. El consentimiento contractual es el reconocimiento del deseo individual de cada una de las partes que se unen para acordar entre ellas conforme a sus conveniencias, para ello tendrá que haber autorización de ambas partes.

**2.1.5.3.1 Elementos del consentimiento.** El consentimiento tiene diversos elementos:

- Voluntad individual de las partes.
- El discernimiento o capacidad de valorar su deseo, es saber lo que se quiere de forma consecuente y;
- Autonomía sin haberse ejercido ninguna presión que altere la voluntad.

Existen diferentes conceptos para el consentimiento, en algunos casos vendría a ser la manifestación común de los acuerdos de ambas partes, también de su derivación etimológica *cum sentire*, donde las partes sienten lo mismo, llegando a un convenio. Según Spota dice el

consentimiento en el contrato es la expresión de las voluntades personales que al final dan a lugar a una voluntad conjunta, también indica que el consensualismo es la voluntad jurídica. Lo que importa al derecho es la vinculación legal que se forma con las expresiones de las voluntades de las partes, aquella relación que tiene efectos jurídicos, más no le interesa la voluntad interna. El consentimiento vendría a ser la voluntad común y está al materializarse coinciden con las declaraciones de las partes, de lo contrario no hay contrato.

**2.1.5.3.2 Teorías del consentimiento.** Según la Puente existen cuatro teorías en cuanto al consentimiento, la primera de ellas:

- Teoría de la voluntad, esta teoría da mayor énfasis a la voluntad, dentro de cada parte existe una voluntad individual, el inconveniente existe cuando no se proyecta la voluntad interna.
- Teoría de la declaración, está considerada como contraria a la teoría de la voluntad, aquí se tomará en consideración lo que el sujeto expresa (declaración), y esto estará por encima del deseo y la pretensión de la persona, Freyre señala que no se puede conocer la psiquis del sujeto, indica que la importancia para el derecho es la expresión de las voluntades la declaración. Debo indicar que es imposible para el hombre conocer la mente de otra persona, la biblia indica en el libro de Jeremías capítulo 17, versículo 10: Yo Jehová, que escudriño la mente, que pruebo el corazón, para dar a cada uno según sus caminos, según su camino, según el fruto de sus obras.

No puede dejarse de lado la voluntad por la declaración porque sin la voluntad no existiría el acto jurídico.

- Teoría de la responsabilidad, que se encarga de delegar deber al interviniente por su declaración y también se le delega responsabilidad al declarante, el riesgo de la declaración, es una responsabilidad que recae directamente en los sujetos, ya que si hubiese alguna

contradicción entre la voluntad interna del sujeto y lo expresado en el documento será responsabilidad directa del sujeto.

- Por último, la teoría de la confianza, aquí se defiende la declaración de las partes solo cuando esta proviene de una plena confianza acertada. Cuando aquel sujeto al que se prometió ha confiado en la declaración. Si la expresión no es de confiar el acto es considerado ineficaz, ello se basa en el artículo 1361 del código civil donde se indica que por la declaración de las partes los contratos quedan obligados dejando una presunción de confianza, sin embargo, De La Puente Y Arias Schreiber indican que la parte final del artículo si llegase existir un desacuerdo se tomara en cuenta la declaración la voluntad.

Freyre dice que la expresión de la voluntad es el componente básico de los actos jurídicos, así mismo el consentimiento lo es para el contrato, por otro lado, el artículo 1373 anuncia que el contrato queda perfeccionado en el momento lugar en que la aceptación es conocida por aquel que ofrece el bien. Según Castan Tobeñas el consentimiento debe tener cuatro puntos importantes, entre ellos la pluralidad de los sujetos y sus voluntades. La capacidad de las partes según enumeración 140 del código civil, sin voluntad no puede haber acuerdo de voluntades y por último la declaración que es la expresión de la voluntad común de los sujetos.

**2.1.5.4 Acto jurídico.** Es la manifestación de la voluntad con el fin de crear, poner fin, cambiar, regular relaciones jurídicas, esta revestida con una forma, que es la exteriorización de la expresión de la voluntad, Freyre dice que la voluntad subjetiva no interesa al Derecho, el acto jurídico tiene relación con el hecho jurídico ya que dentro del hecho se encuentra el acto.

Algunos hechos crean relaciones jurídicas que imponen a las partes derechos y deberes; si el hecho no genera efectos jurídicos solo se considerará como un hecho natural, por ejemplo:

Los huaycos, terremotos, maremotos y otros, solo se considerará hecho jurídico si están revisten consecuencias jurídicas.

Los hechos humanos son aquellos donde interviene la intervención humana, el acto jurídico será aquel hecho producido con voluntad, con fin lícito, con expresión de voluntad de las partes, y la expresión de la declaración.

**2.1.5.4.1 Formas de manifestación de la voluntad.** A continuación, mostrare las diversas formas como se pueden ser manifiestas las voluntades: estas pueden ser expresas, tácitas. Las partes tendrán la posibilidad de elegir la forma más conveniente, además de las formas de prueba y forma solemne. Dentro de la forma expresa se encuentran la forma oral y escrita, estas formas son las que se usan el propio lenguaje para manifestar lo que se desea, también se podrá utilizar algún medio de comunicación; el medio expreso considera a todo documento físico como por ejemplo máquinas de escribir, aparatos y medios digitales como correos electrónicos y la aplicación de WhatsApp, la forma Tácita es aquella manifestación que se conoce por los comportamientos innegables. la formalidad probatoria solo se establece como un medio evidenciable del acto jurídico, debo indicar que si el acto no se puede probar este no se anula, y por último tenemos la forma solemne donde la ley exige requisitos formales con sanción de nulidad si se incumple lo exigido.

## **2.2 Contratos de compraventa de bienes inmuebles**

La definición sobre contratos se encuentra en el código civil, ahí se indica que el contrato es el convenio de dos o más partes para formar, regular, cambiar o concluir un vínculo legal patrimonial, las partes realizan un convenio entre ellas y se comprometen una de ellas denominado comprador quien se obliga a entregar el dinero a cambio que el otro parte conocido

como vendedor entregue la propiedad como derecho, y como cosa (bien material) con el fin que se posea el bien.

### ***2.2.1 El compromiso del vendedor con respecto a la cosa. (bien) en los contratos de compraventa de bienes inmuebles***

En el código napoleónico el vendedor debía entregar una cosa, muchos códigos se dejaron influenciar por dicho código adoptándose la palabra entrega que significa dar, el código austriaco utiliza la palabra ceder, hoy en día no solo se deberá entregar la cosa que es el bien sino además se deberá transferir la propiedad como derecho real, esta idea fue señalada de forma inicial por la ley civil argentina de 1871, a estas ideas se unen el reglamento civil alemán y las leyes de las obligaciones de Suiza.

### ***2.2.2 El compromiso del comprador, el precio en los contratos de compraventa de bienes inmuebles***

Conforme al diccionario de la lengua española, el precio es la cotización económica en que se considera algo. En Derecho el precio es la contraprestación dineraria. Castillo Freyre dice, que el precio es uno de los elementos que no pueden faltar para la sola existencia del contrato, es la finalidad del deber del comprador. Es la principal obligación del futuro acreedor, el código civil indica que la prestación debe ser en dinero, lo que trae consigo contradicciones por algunos tratadistas y códigos civiles indicando que el precio debería ser representado como un símbolo de dinero en vez de que se base en dinero en efectivo.

### ***2.2.3 Particularidades de los contratos de compraventa de bienes inmuebles***

Señala Freyre que La Puente clasificó el contrato de compraventa de la siguiente forma, mencionare alguna de ellas:

- Por su denominación, es un contrato nominado, desde que se obtuvo el primer código civil la compraventa se ha establecido en el Perú. En el código de 1852 se encontraba estipulado en la segunda sección. De los acuerdos con asentimiento. Título I De la compra venta, en sus artículos del 1305 al 1522.
- Por sus normas, el código actual menciona que la compraventa tiene su regulación independiente, lo podemos encontrar; en los artículos desde 1529 al 1601 del código civil, ahí encontraremos desde cómo debe celebrarse el contrato hasta su retracto.
- Por su constitución, es un contrato con libertad de elegir el contenido dentro de las cláusulas, donde aquel que vende deberá traspasar la propiedad y el que compra debe compensar con contraprestación dineraria.
- Por su independencia, no deriva de ningún otro, ya que es un contrato principal.
- Por su formación, pueden ser consensuales, con formalidad solemne o reales. No se debe confundir la forma con la formalidad, se indica que la forma según el código civil puede ser expresa o tácita, por otro lado, tenemos a la formalidad que podrá ser usada si las partes acuerdan con anticipación la formalidad solemne, pero cabe indicar que esta opción de formalidad deberá ser elegida de manera voluntaria y con anticipación si así convienen las partes; porque en los contratos de compraventa específicamente no se exige formalidad.
- Por el tiempo, las obligaciones de las partes deben cumplirse inmediatamente luego de celebrarse el contrato esto quiere decir que el vendedor cederá el bien y el comprador pagará la contraprestación.
- Por su convenio, Según la Puente, puede ser una previa negociación, o por adhesión.
- Por su economía, habrá tráfico tanto de dinero como de patrimonios. en cuanto a su función.
- Por los sujetos intervinientes, es celebrado por dos partes las cuales se obligan entre ellas, los efectos recaerán únicamente en las partes intervinientes a razón de que el contrato de compraventa está considerado como un contrato individual.

- Por la prestación, es un acuerdo con obligaciones intercambiables dicho en otras palabras las partes deberán cumplir con sus obligaciones, ellas podrán ser de hacer, no hacer o de dar. Es un contrato que genera gastos, costos y cargas, etc.

#### **2.2.4 Inejecución de obligaciones**

Primero debo decir que las obligaciones son compromisos que ambas partes deben cumplir, una de los intervinientes es llamado vendedor quien se obliga a realizar o no una acción para la persona denominada comprador, si no se cumple con lo acordado se estaría incumpliendo o inejecutando lo establecido; la parte afectada podrá exigir el resarcimiento por los perjuicios causados a la parte que ha sido afectada, hablaremos de dos partes intervinientes, el acreedor y el deudor, siempre hablaremos de dos partes así sean éstas bilaterales o plurilaterales. Las obligaciones que estipula la ley son la de dar, hacer, o no hacer, según el código civil.

**2.2.4.1 La invalidez del acto jurídico.** De la Puente y Zusman indicaron en una norma ante la Comisión Reformadora que cuando no se pueda precisar la forma si era una forma de prueba o una de formalidad, lo más importante es proteger la existencia del acto en si a razón de que existen diversidad de casos que por cuestión de fallas de forma podría quedar invalidado, el acto es relevante así lo señala el artículo 144 del código civil indicando que la ley no sancionara con nulidad su negligencia en cuanto a la forma empleada, porque la ley otorga autonomía de forma cuando la ley no demande una (artículo 143).

La invalidez es un castigo que aplica la ley, pueden ser actos nulos o anulables, en los primeros ya nacen con falla desde su estructura así lo menciona en la numeración 219 del código civil, por lo tanto, no llegan a existir ni producir efectos, a diferencia de los actos anulables que, por motivo de dolo, error, violencia, intimidación, incapacidad de los sujetos,

simulación y cuando la ley lo demanda así, ello citado en la numeración 221 estos actos si llegan a existir y a producir consecuencias. La invalidez no es lo mismo que decir ineficaz (efectos), porque hay actos inválidos pero eficaces y por lo contrario actos válidos sin eficacia como el testamento, que surgirá efectos después de la muerte del testador.

**2.2.4.2 Causas de la inejecución de obligaciones.** Soria señala que aún no existe una definición para la relación jurídica obligatoria, no como en el caso del acto jurídico o el matrimonio, se podría decir que esta consiste en una relación jurídica del patrimonio. Este vínculo involucra a dos partes; uno de ellas es el acreedor y otra el deudor, entre ambos deciden realizar un dar, un hacer o un no hacer. Uno de los motivos del incumplimiento de las obligaciones es por el descuido o el dolo de las partes, otra razón existente es aquel motivo sin culpabilidad de ninguno de ellos y por último está el incumplimiento sin intención de las partes ello indicado en el artículo 1153 y siguientes. En cuanto a la intención que se tiene para no cumplir con su obligación tenemos lo estipulado en el artículo 1318 que suscribe que deudor con intención deja de cumplir su deber, indicando que aquel quien intencionadamente no cumple con su obligación, este actúa con voluntad de ocasionar un perjuicio, añadiendo a ello al artículo 1319 indica que quien por negligencia grave no cumple con su deber no puede excusarse y para finalizar aquel que dejo de cumplir con su obligación por culpa leve (1320 código civil).

El código civil también indica otros supuestos donde si bien se cumple con la obligación, este se realiza de forma parcial, tardía o defectuosa conforme al artículo 1151, del título del incumplimiento de las obligaciones en sus artículos del 1314 al 1315, suscribe la inexistencia de culpa del deudor, cuando este actuó con cuidado, cuando se presentó un caso imprevisto o fuerza mayor. Díez y Ponce de León dicen que el incumplimiento de las obligaciones vendría a estar relacionado con el deber imposible lo cual les parece equivocado.

**2.2.4.3 Concurrencia de acreedores de bien inmueble y doble compraventa** Cuando hablamos de contratos de compraventa de bienes inmuebles el bien que se deberá entregar es un bien cierto y determinado, pero ¿Qué sucede cuando son dos o más acreedores reclaman el mismo bien?, nuestra legislación tiene una solución para ello en el artículo 1135, indica que si esto llegase a suceder entonces se preferirá a aquel que tuvo buena fe y además quien registro primero su derecho o aquel que tenga un documento con fecha cierta con anterioridad al de los otros acreedores, hay una expresión conocida que dice “ mejor en el tiempo mejor en el derecho” parece que es lo que quiere indicar el código, debo mencionar también el principio que otorga primacía de derechos cuando se inscribe con anticipación (artículo 2016) y el 2017 en cuanto a la impenetrabilidad indica que así se presenten títulos con fechas anteriores a las ya registradas estas no se podrán inscribir al registro. La ley preferirá a aquel que fue diligente y llevo su contrato a notaria y este se hizo cargo de elevarlo mediante el sistema Sid Sunarp a los registros públicos con el fin de registrar la compra.

Con respecto a esto debo indicar la norma considera a aquel que ha registrado el bien como titular registral, cabe la posibilidad de que esta persona no sea el propietario legítimo, pero así registra la propiedad. Mientras que no se sepa que el inmueble se compró conociéndose la inexactitud en el registro, se considerará que aquel actuó con buena fe. Según el pleno jurisdiccional nacional civil del año 2020 indica que es nulo el segundo contrato de compraventa que realizo el comprador a diferente vendedor. Como indica Chávez el derecho ha sido creado para resolver conflictos sociales, no es posible que existan dos o más contratos de compraventa reclamando el mismo bien, ambos son títulos incompatibles porque uno de ellos no se podrá inscribir porque otro ya se encuentra escrito. El propietario legítimo es aquel que compra por primera vez el bien, aquel vendedor (propietario) habrá transferido el derecho, si este quisiese vender por segunda vez ya no podría por el siempre hecho de ya no ser propietario. Así lo señala la ley en el numeral 949 del código. Este propietario

legítimo(comprador) ya se encuentra protegido por el código civil aunque este no haya registrado su propiedad, las leyes están para cumplirse, los dispositivos legales no están solo para llenar unas páginas, si se cumpliera ello no sería necesario solicitar que se implemente un sistema obligatorio sobre los contratos de compraventa, sin embargo la realidad es distinta el vendedor actúa de mala fe, este realiza la doble venta del bien y aquel tercero que compra con “buena fe” se encontrará protegido como tercero registral de buena fe, la ley indica que si el tercero fue responsable y registro su compra este gozará de protección, el artículo 2014 señala: El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. El propietario legítimo solo tendrá protección jurídica si registra el bien, utiliza los mecanismos de protección para “proteger su bien” y si este tiene cautela “tiene buena fe”.

**2.2.4.4 Responsabilidad Civil contractual.** En materia civil la responsabilidad es el deber que se deberá realizar con el fin de remediar los daños que se hayan cometido, bajo esta premisa: “cuando causamos perjuicios al otro estamos en el deber de subsanar ese daño”, por ejemplo, en un accidente automovilístico surgen daños incluso se puede llegar a perder la vida, este accidente no se provocó de la nada, el motivo ha sido provocado por la ingesta de alcohol, el conductor ha bebido de forma consciente sabiendo el daño que puede ocasionar, el conductor será el responsable del accidente ya que se sabe que no se debe beber alcohol cuando conduciremos un automóvil, ahora su deber será indemnizar a los perjudicados.

En cuanto a las contraprestaciones que realizan las partes estas lo hacen con voluntad propia deciden obligarse la una con la otra lo cual viene a ser el objeto del contrato. Como

indica Infante, en el Perú la responsabilidad recae sobre la culpa o la parte individual, excepto algunos casos, se indica en el artículo 1314 que cuando ha habido diligencia, cuidado de parte del deudor en lo referente a su obligación no hay culpa por parte de este. Según al tema de estudio aquellos contratos de compraventa que se rigen por la libertad de forma generan inestabilidad legal. Como ya se indicó las partes que pactan en un contrato son personas mayores de edad con conocimiento de que lo que están realizando, son personas con claras facultades mentales para poder contratar quiere decir que se encuentran con plenas capacidades de discernimiento, conociendo y asumiendo responsabilidades y las consecuencias de sus actos. La responsabilidad está conformada por 5 elementos, el primero de ellos es la culpa, que es el entendimiento de las acciones y sus consecuencias, la antijuricidad que son aquellos comportamientos que contravengan la ley, como siguiente elemento tenemos el daño que es el perjuicio causado al damnificado y por lo cual deberá responder reparándolo, a continuación tenemos el daño al patrimonio que se divide en daño emergente (menoscabo a las riquezas del acreedor) y el lucro cesante (lo que se deja de recibir, una falta de crecimiento de sus posesiones.) La responsabilidad del deudor llevará a resarcir los daños, tratará de regresar las cosas al modo anterior cumpliendo con la indemnización por los daños cometidos tal como la legislación civil, actos cometidos por dolo y culpa de parte del responsable (deudor). El enunciado 1150 del código civil prescribe cuales son las soluciones que puede utilizar el acreedor cuando el deudor no cumpla con su responsabilidad:

- Podrá recurrir al juez y exigir el cumplimiento de forma forzada o podrá recurrir a la violencia cuando el deudor se mantenga en posición de incumplimiento.
- Se podrá exigir ejecutar por persona distinta al deudor.
- Si el acreedor no logra obtener resultados podrá demandar en vía judicial y solicitar que se declare la ineficacia de la obligación.

**2.2.4.5 Resarcimiento de daños y perjuicios.** Como se señaló anteriormente toda culpa debe resarcirse, una vez ocasionado el daño el afectado se podrá pedir la compensación económica por agravios tal como lo señala el 1321 del código civil. El pago del daño también se realizará cuando la realización de la obligación no se haya dado de forma completa, ni en el tiempo oportuno o con forma defectuosa el 1152 habla sobre ello en el código civil. En cuanto al cumplimiento parcial comprende tanto el daño que daña el enriquecimiento del patrimonio del sujeto afectado, se deteriora económicamente hablando, existe una pérdida en su economía (daño emergente) y todo patrimonio que por negligencia del deudor se dejará de percibir (lucro cesante). Si la ejecución por el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecerían a culpa leve, la reparación se limitará al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue contraída. El código civil menciona el término indemnización, pero Leysser indica que se debe señalar la oposición entre la indemnización y resarcimiento, donde en la primera no existe un culpable ni un incumplimiento, en el resarcimiento se restauran los daños físicos refiriéndose al patrimonio y la recuperación de la situación perjudicial en cuanto a la víctima. Me referiré especialmente a la pérdida del lucro cesante (lo que se deja de percibir) si hablamos de contratos de compraventa, lo que se dejaría de recibir sería la transferencia de la propiedad.

Existen otros casos donde el deudor busca excusarse de culpa e indemnización como por ejemplo cuando este fue diligente o por otros motivos los cuales son externos a él como los casos de evento fortuito o fuerza mayor, solo en estos casos el deudor queda libre del pago de indemnización. El código penal cita en su artículo 1341: “el pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación y a que se devuelva la contraprestación, si la hubiere; salvo que se haya estipulado la indemnización del daño ulterior. La ley también indica si existiere daño moral también se puede pedir a la indemnización de

esta. Freyre dice que los daños ocasionados pueden ser de dos naturalezas, una de ellas puede ser el daño que se causa directamente al patrimonio lo cual es motivo del presente estudio, pero también existe el daño no patrimonial. Este daño es el daño moral donde afecta directamente la parte interna de los intervinientes, como sus emociones.

### **III. MÉTODO**

#### **3.1 Tipo de Investigación**

Esta investigación fue basada en un enfoque cuantitativa, en ese sentido al estudio de los resultados indicados en los cuestionarios de preguntas aplicado a 28 abogados la mayor parte de ellos con conocimiento en Derecho Civil en el cercado de Lima, esta se materializo sobre la base de las variables, dimensiones e indicadores del problema y que ha sido materia de estudio.

##### **3.1.1 Nivel de investigación**

El nivel de estudio fue desarrollado en forma teórico – práctico, en otras palabras, es una investigación aplicada - descriptiva. En lo que se refiere al nivel de investigación teórica, cabe precisar que lo que señalaba la norma, la doctrina y la jurisprudencia sobre cada uno de los derechos que conforman el régimen constitutivo, y su aplicación fue efectuada a partir del estudio de las indagaciones a través del cuestionario con el fin de demostrar el objetivo principal de la investigación.

##### **3.1.2 Diseño**

Nuestra tesis tiene un diseño no experimental de corte transversal, puesto que no se manipulo con alguna intención las variables. En esta investigación se ha utilizado una investigación correspondiente a la descriptiva - correlacional.

##### **3.1.3 Método**

El método de la investigación aplicado fue el deductivo, porque para llegar a las conclusiones generales se basó en el estudio diligente de los hechos particulares.

### **3.2    Ámbito temporal y espacial**

El estudio se realizó en el ámbito temporal en el año 2023 y teniéndose en cuenta el área geográfica al ser el Departamento de Lima, la investigación se llevó a cabo en el mercado de Lima.

### **3.3    Variables**

**a. V1:** Régimen Constitutivo

**b. V2:** Contratos de compra venta de bienes inmuebles

### **3.4    Población y muestra**

#### **3.4.1   *Población***

Estuvo representado por todas las unidades de investigación que se estudia conforme al problema planteado. Es la sumatoria de todas las personas que se estudiaron y quienes tenían particularidades similares, Es decir, en esta investigación la población estaba formada por todos los habitantes de la Ciudad de Lima.

#### **3.4.2   *Muestra***

La muestra utilizada estaba compuesta por cada uno de los 28 abogados del mercado de Lima, que se encuentran comprendidos en la población.

### **3.5    Instrumentos**

En el presente trabajo investigado se utilizó como instrumento el instrumento de la encuesta aplicándose el cuestionario con 20 preguntas del régimen constitutivo y los contratos de compraventa de bienes inmuebles que fueron resueltos por los integrantes de la muestra utilizada.

### **2.5.1. Técnicas**

Para el desarrollo de la investigación se utilizó la técnica de la encuesta y el cuestionario que son los instrumentos que utilice para recolectar los datos; de igual manera, si lo requiere se describe la validez y confiabilidad de los instrumentos. Los instrumentos, su validez y confiabilidad se consideran en anexos.

### **3.6 Procedimientos**

Con el fin de obtener una información adecuada e instrumentos utilizados se practicó el siguiente procedimiento:

- Recopilación y estudio de recurso de bibliografía con fuente científica fidedigna, entre ellos antecedentes nacionales y extranjeros.
- Recopilación de libros, revistas digitales derivados de plataformas confiables.
- Registro de los datos obtenidos del cuestionario aplicado a los 28 abogados.
- Presentación de figuras.

### **3.7 Análisis de resultados**

El análisis es la parte que se concluyó el trabajo de estudio e investigación, y que ha sido materia de proceso de toda la información que se recopiló a través del desarrollo de la encuesta por parte de los encuestados y de donde surgió un análisis en forma ordenada y clara con el fin de arribar a las conclusiones que estos datos arrojaron.

### **3.8 Aspectos éticos**

En la presente investigación se ha tenido en cuenta que toda información que posea el Estado se presume pública, conforme a lo señalado en el artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley de la Ley N.º 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública,

máxime si ésta es accesible vía internet a través de su Portal de Transparencia, hemos recurrido a información del Ministerio de Educación y Ministerio de salud, a su vez a las estadísticas de INEI y ENDES, entre otros trabajos de investigación publicados. En tal sentido, la información obtenida no está referida a aspectos que puedan dañar la credibilidad o desarrollo de funciones de los servidores de salud y educación, pues la evaluación que realizamos está circunscrita a las variables que conforma el presente estudio, que no tienen que ver con el personal ya mencionado.

## IV. RESULTADOS

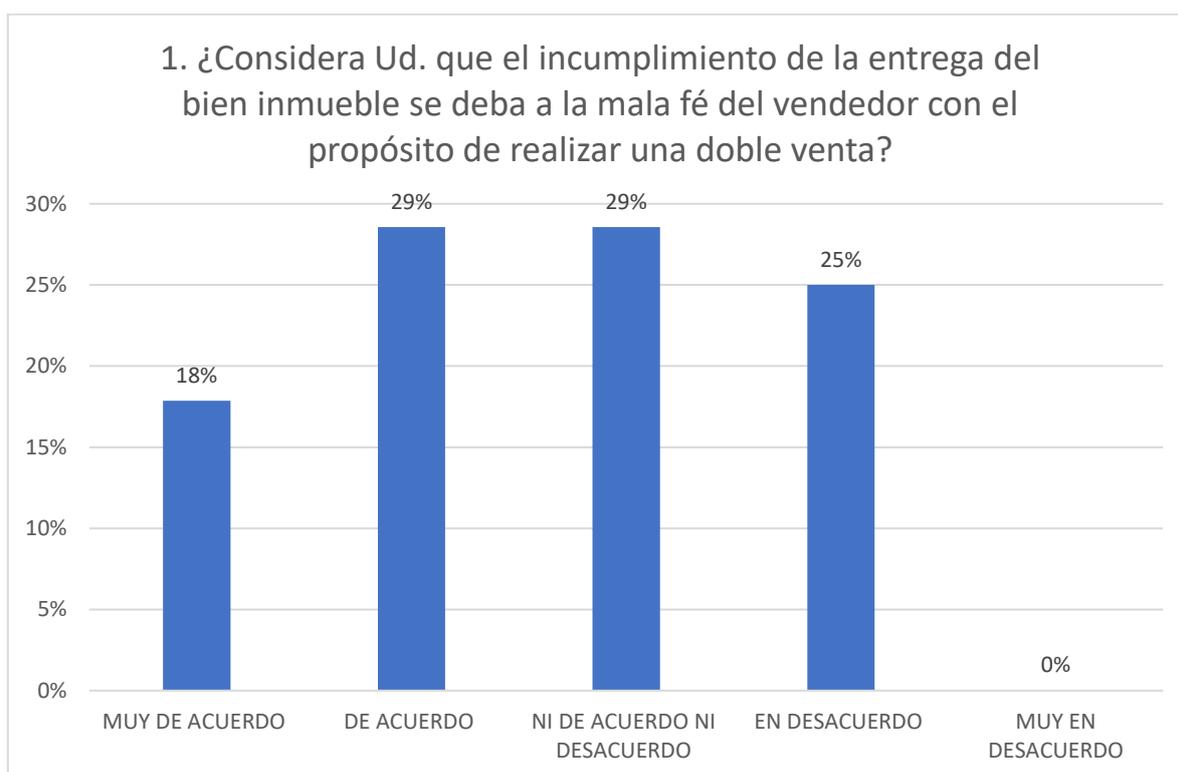
### 4.1 Análisis e interpretación de resultados

Del estudio investigado se ha tenido como resultados alcanzados de la encuesta realizada, del análisis y de la muestra de total de 28 personas, se ha obtenido una representación de 100% en cuanto a confiabilidad, ya que dicha evaluación fue realizada en base al cuestionario que ha tenido 20 preguntas lo siguiente.

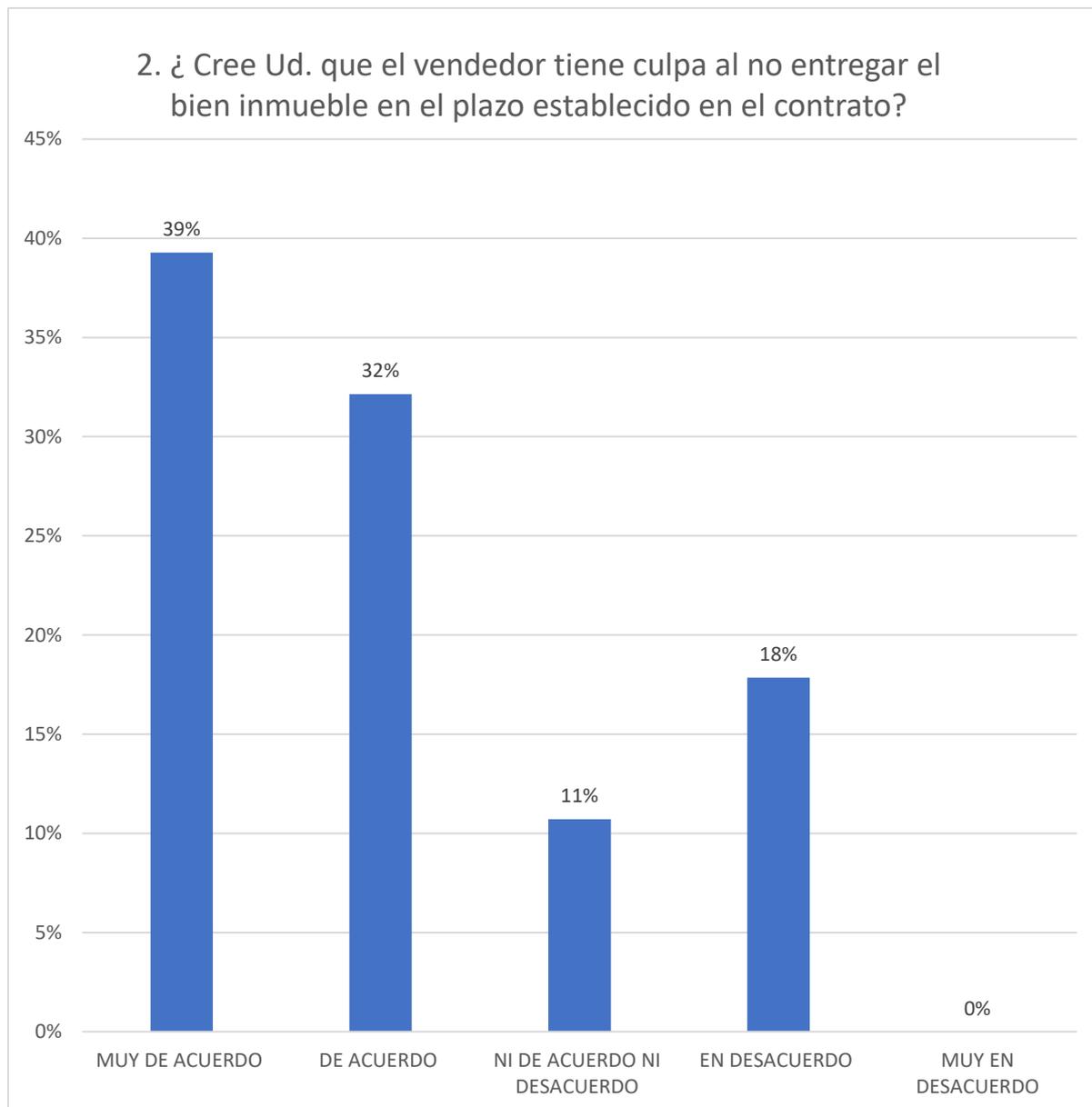
De la dimensión transferencia real del bien inmueble

#### Figura 1

*De la mala fe del vendedor*



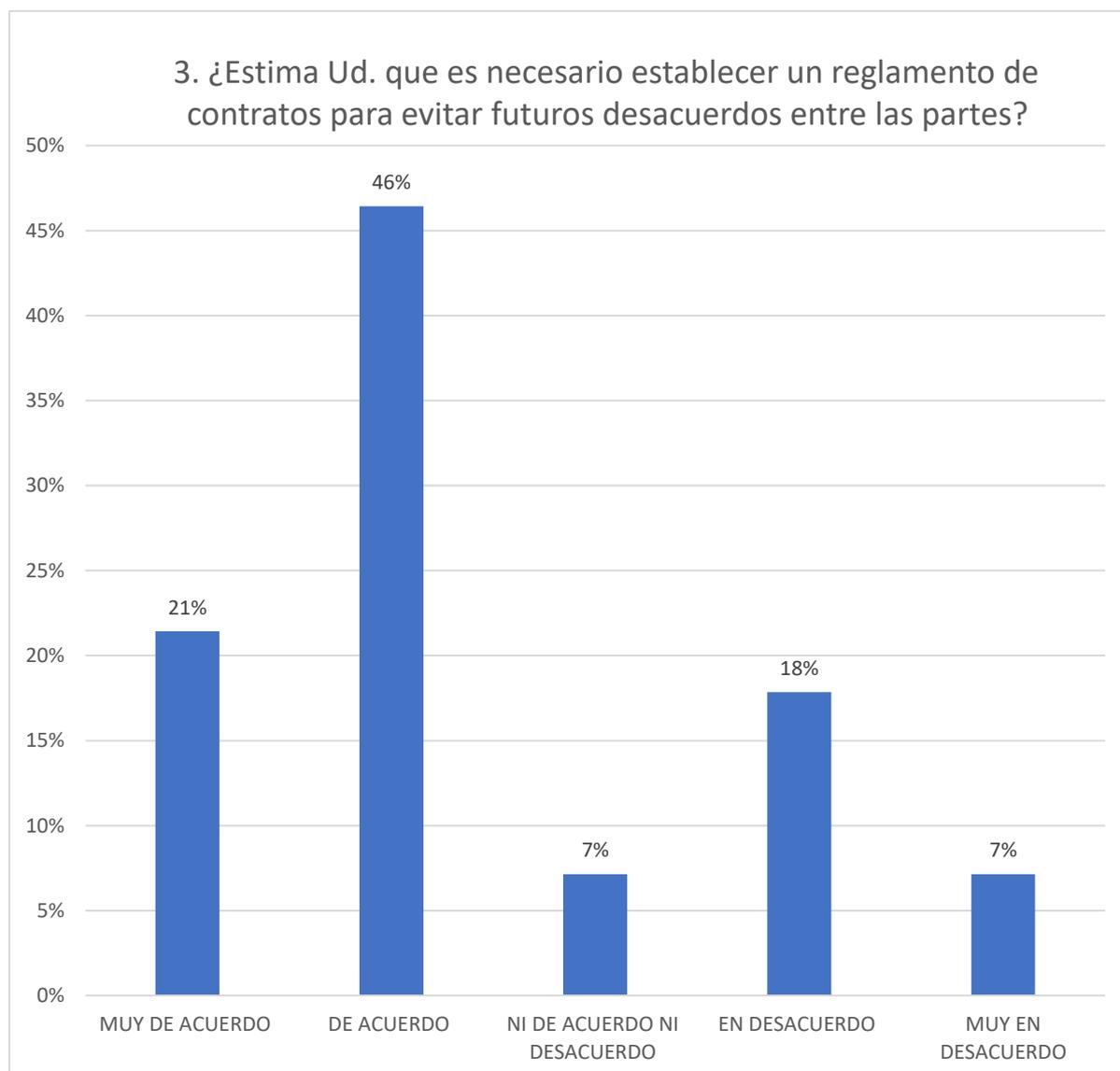
**Interpretación:** De la encuesta realizada el 18% de los abogados consideran que el incumplimiento de la entrega del bien inmueble se debe a la mala fe del vendedor con el propósito de realizar una doble venta, por otro lado, se obtuvo además que el 29 % se encuentran de acuerdo, otro 29% de los encuestados se encuentran en un punto neutral, 25 % se encuentran disconformes y un 0% muy en conformidad.

**Figura 2***De la culpa del vendedor*

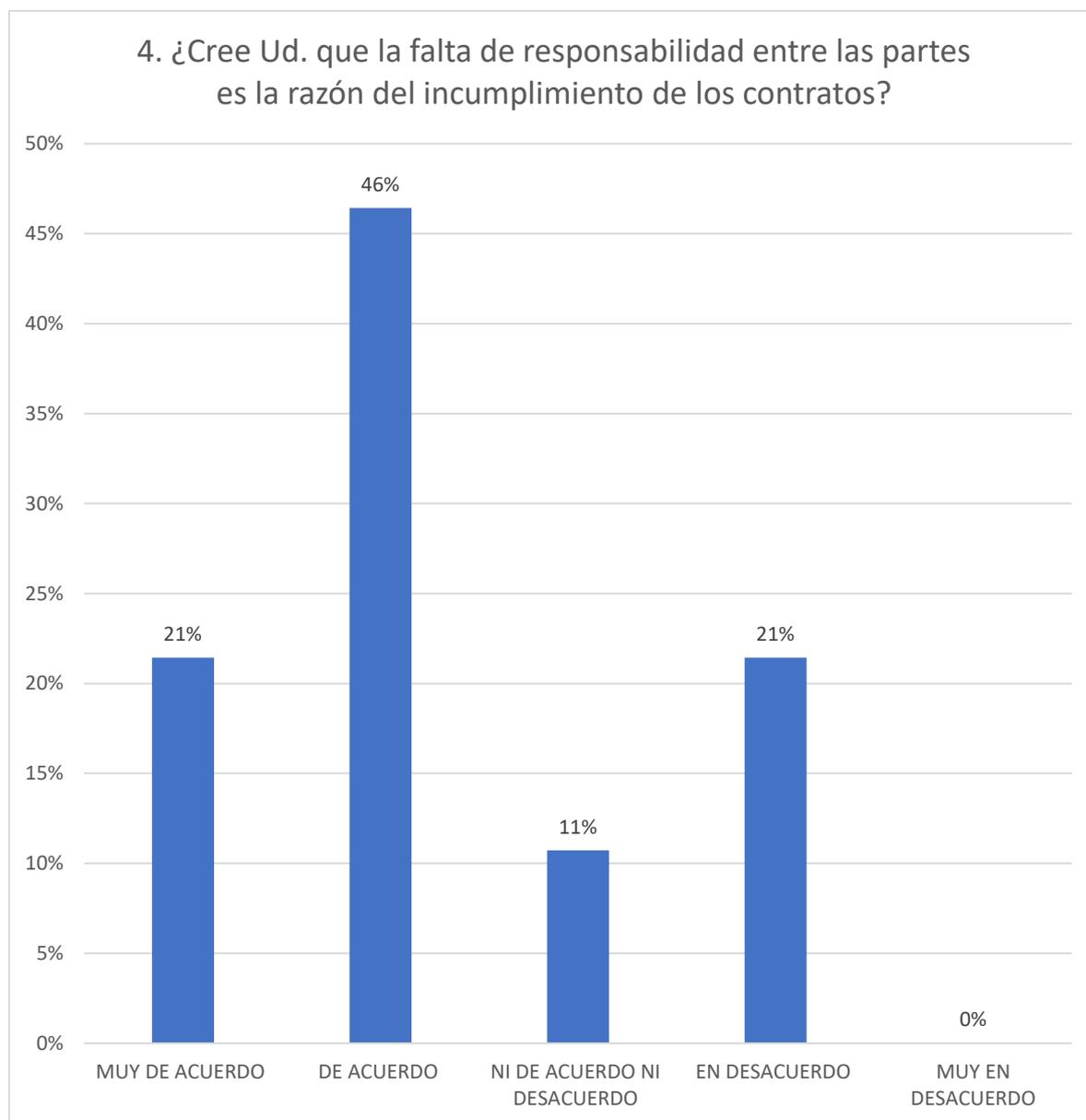
**Interpretación:** El gráfico número 2 demuestra que el 39% está muy de acuerdo indicando que el vendedor tiene culpa al no entregar el bien en el plazo convenido, de la misma forma el 32% están de acuerdo con lo señalado, el 11% ni de acuerdo ni desacuerdo, un porcentaje de 18% manifiestan su desacuerdo y un 0% muy en desacuerdo.

**Figura 3**

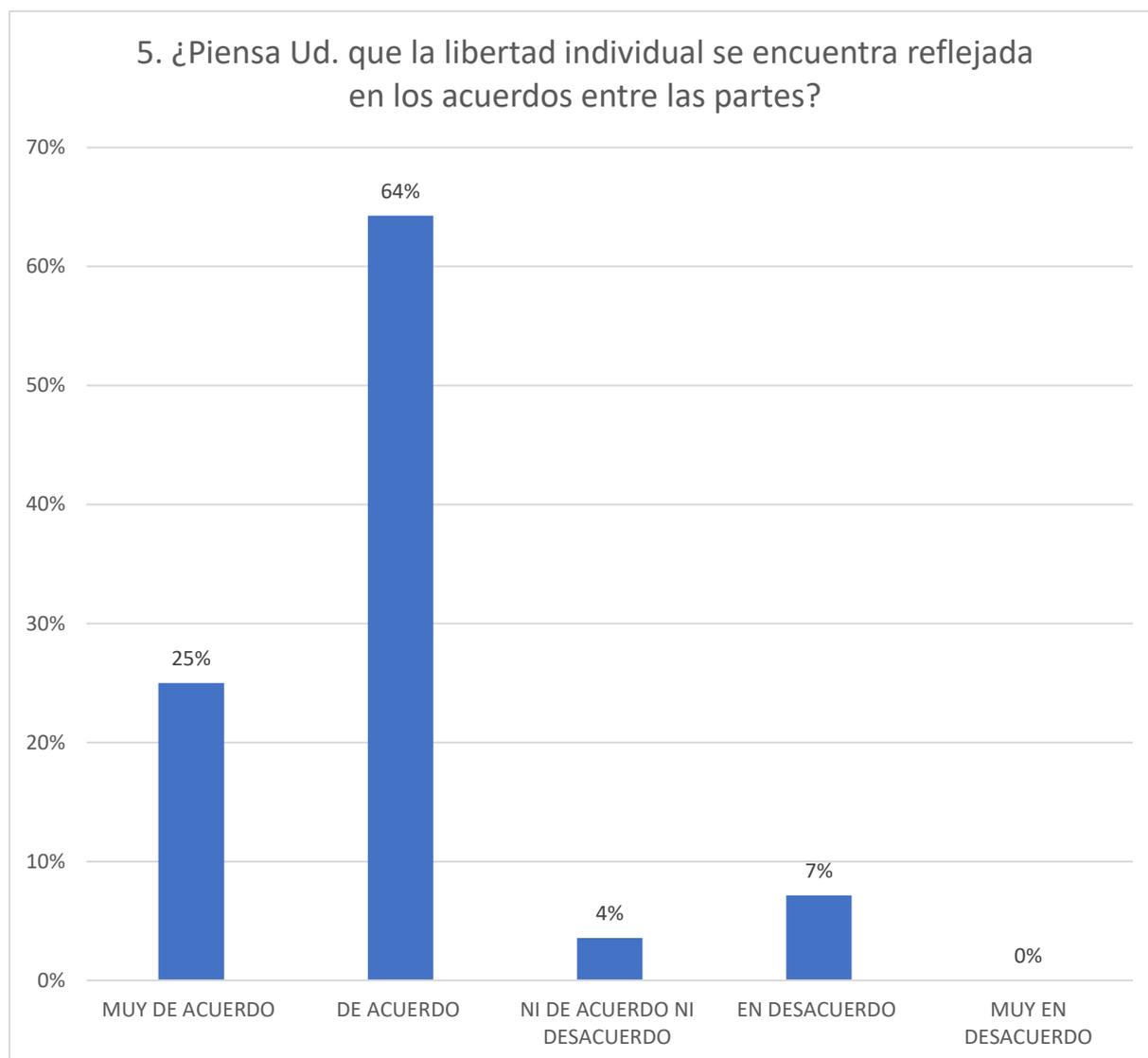
*Del reglamento de contratos*



**Interpretación:** La presente figura indican que un 21% de los encuestados confirman que se debe establecer un reglamento de contratos para evitar futuros desacuerdos entre las partes, con un mayor porcentaje se encuentran los profesionales que están de acuerdo con un 46%, el 7 % ni de acuerdo ni desacuerdo, el 18% se encuentran en desacuerdo, y un 7% muy en desacuerdo.

**Figura 4***De la falta de responsabilidad*

**Interpretación:** La encuesta muestra que el 21% creen que el motivo de los incumplimientos de los contratos se debe a la irresponsabilidad de las partes contratantes, se refleja una aprobación de un 46 %, un 11% tienen una idea neutra, por otro lado, el 21% no lo consideran correcto y el 0% en disconformidad.

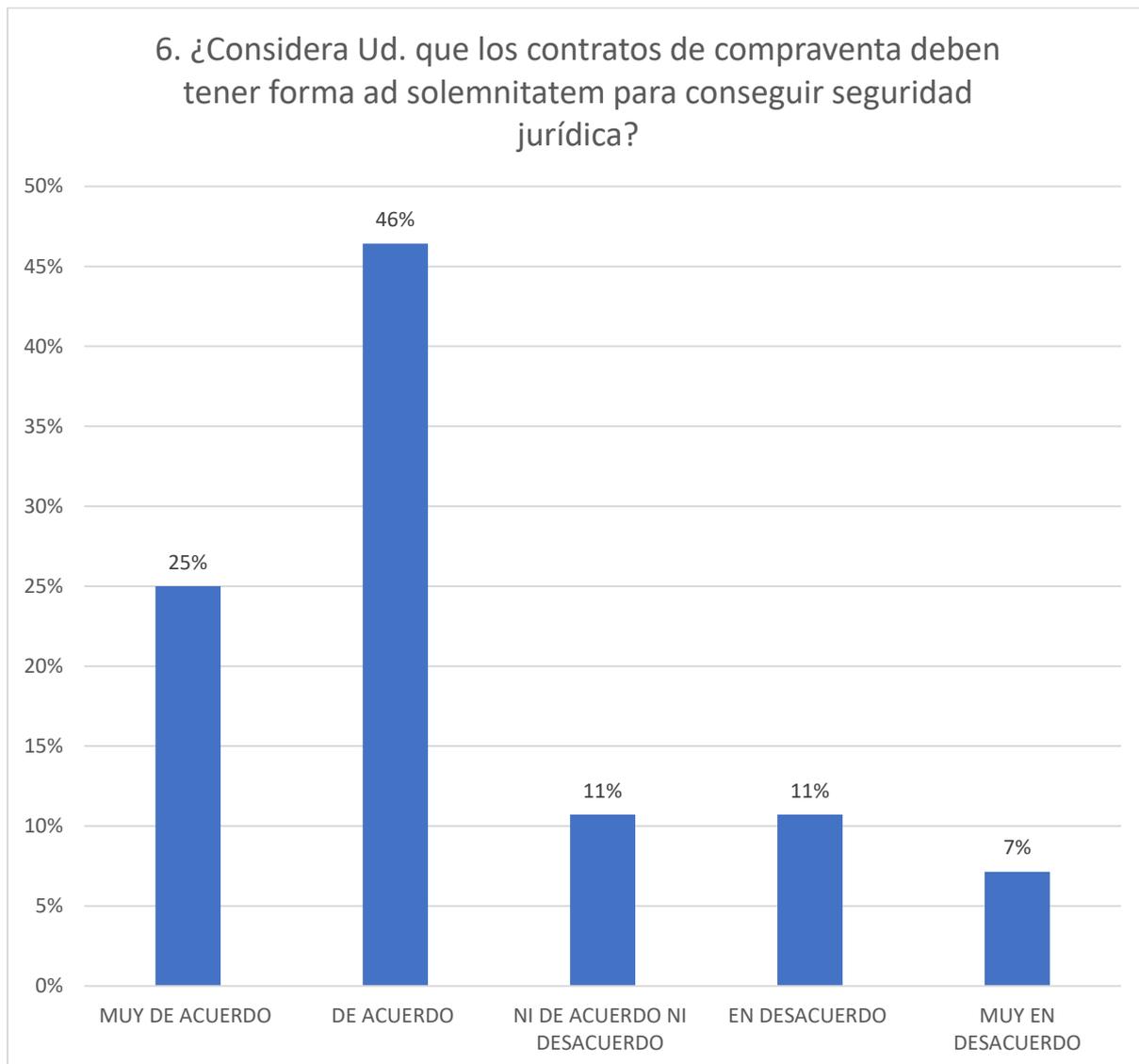
**Figura 5***De la libertad individual***Interpretación:**

En el siguiente gráfico demuestra que el 25% de abogados piensan que la libertad individual se encuentra reflejada en los acuerdos entre las partes, un 64 % de ellos se encuentran de acuerdo, y con un pensamiento imparcial un 4%, un 7% piensan que la libertad de las partes no se encuentra en los acuerdos y ninguno considero la opción del muy en desacuerdo.

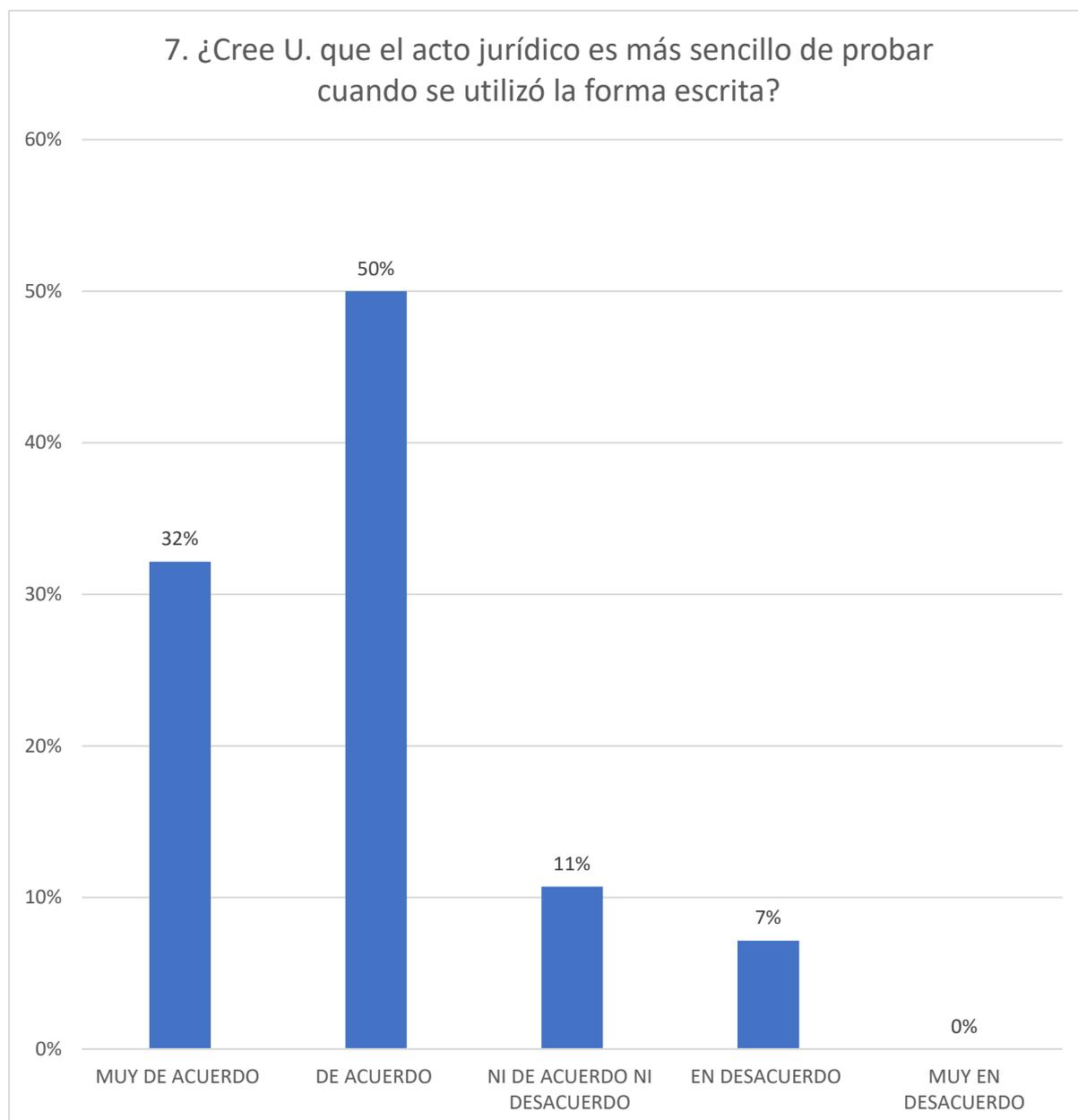
## De la dimensión forma de los contratos

**Figura 6**

*De la forma ad solemnitatem*



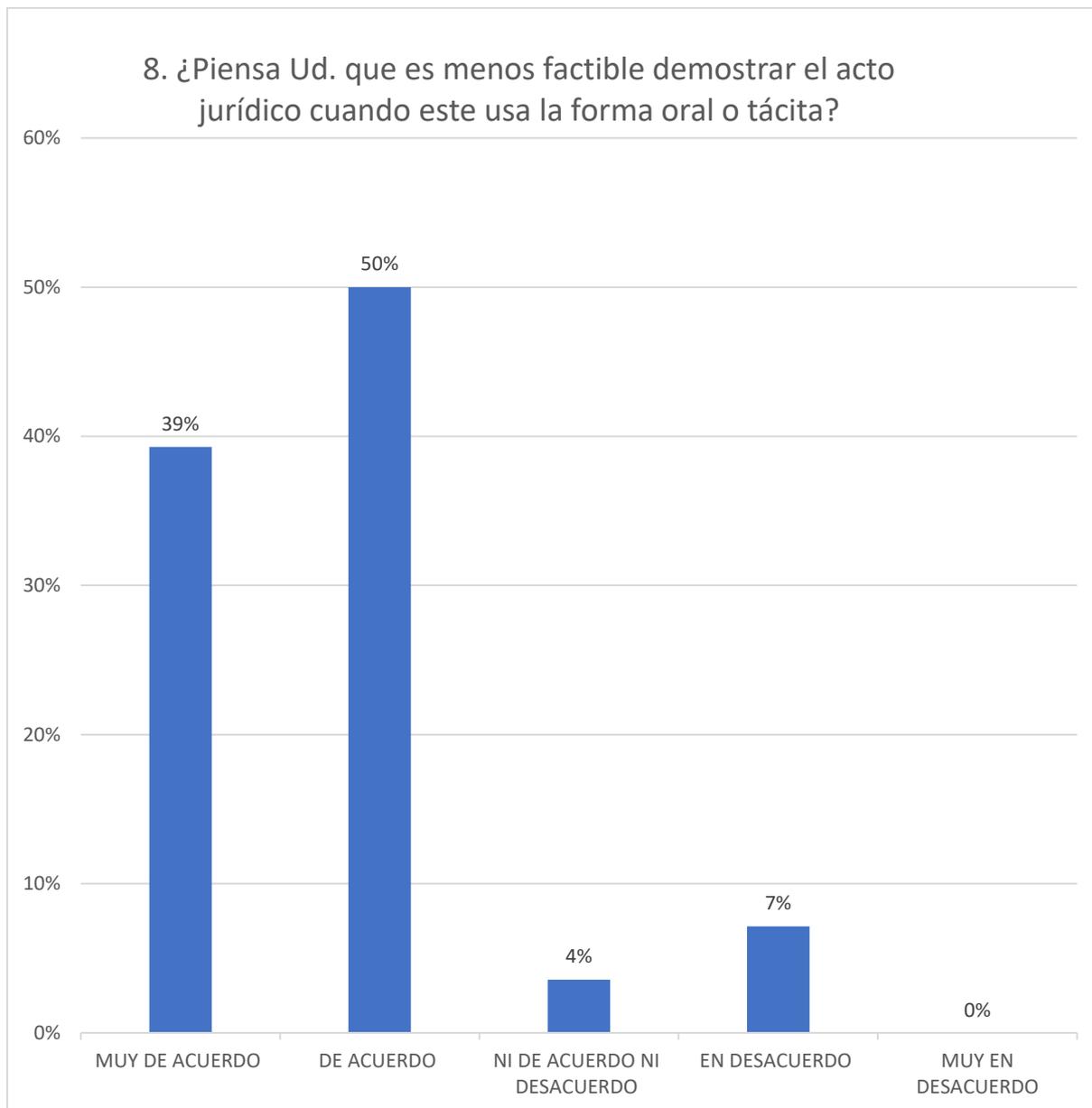
**Interpretación:** Vemos en el gráfico 6 que el 25% de los consultados consideran que los contratos de compraventa deben tener solemnidad para conseguir seguridad jurídica, siguiendo un 46% con un de acuerdo, solo el 11 % consideran un ni de acuerdo ni desacuerdo y para finalizar un 7% se consideran en muy desacuerdo con la interrogante.

**Figura 7***De la forma escrita*

**Interpretación:** En el siguiente cuadro expresa que un 32% cree que el acto jurídico es más sencillo de probar cuando se utilizó la forma escrita, con un mayor porcentaje esta del mismo modo de acuerdo con un 50%, un 11% ni de acuerdo ni desacuerdo, por otra parte, un 7% está en desacuerdo y un 0% muy en desacuerdo.

**Figura 8**

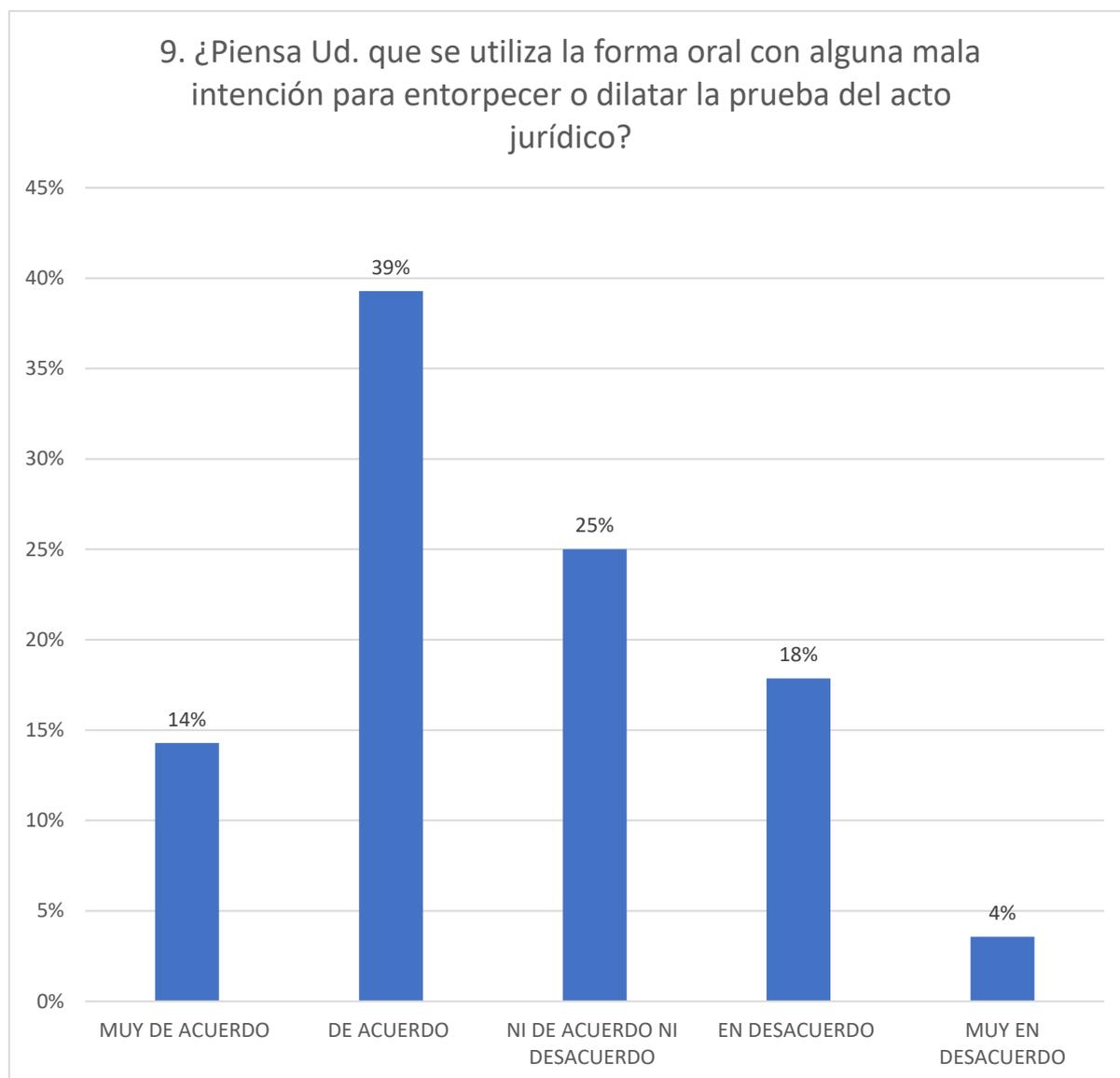
*De la forma oral o tácita*



**Interpretación:** De acuerdo al siguiente gráfico demuestra que el 39% piensa que tiene menor factibilidad demostrar el acto jurídico si se usa la forma oral o tácita, asimismo el 50 % están de acuerdo, el 4% de los encuestados se encuentran en ni de acuerdo ni desacuerdo, un 7% de forma contraria están en desacuerdo y un 0% en muy en desacuerdo.

**Figura 9**

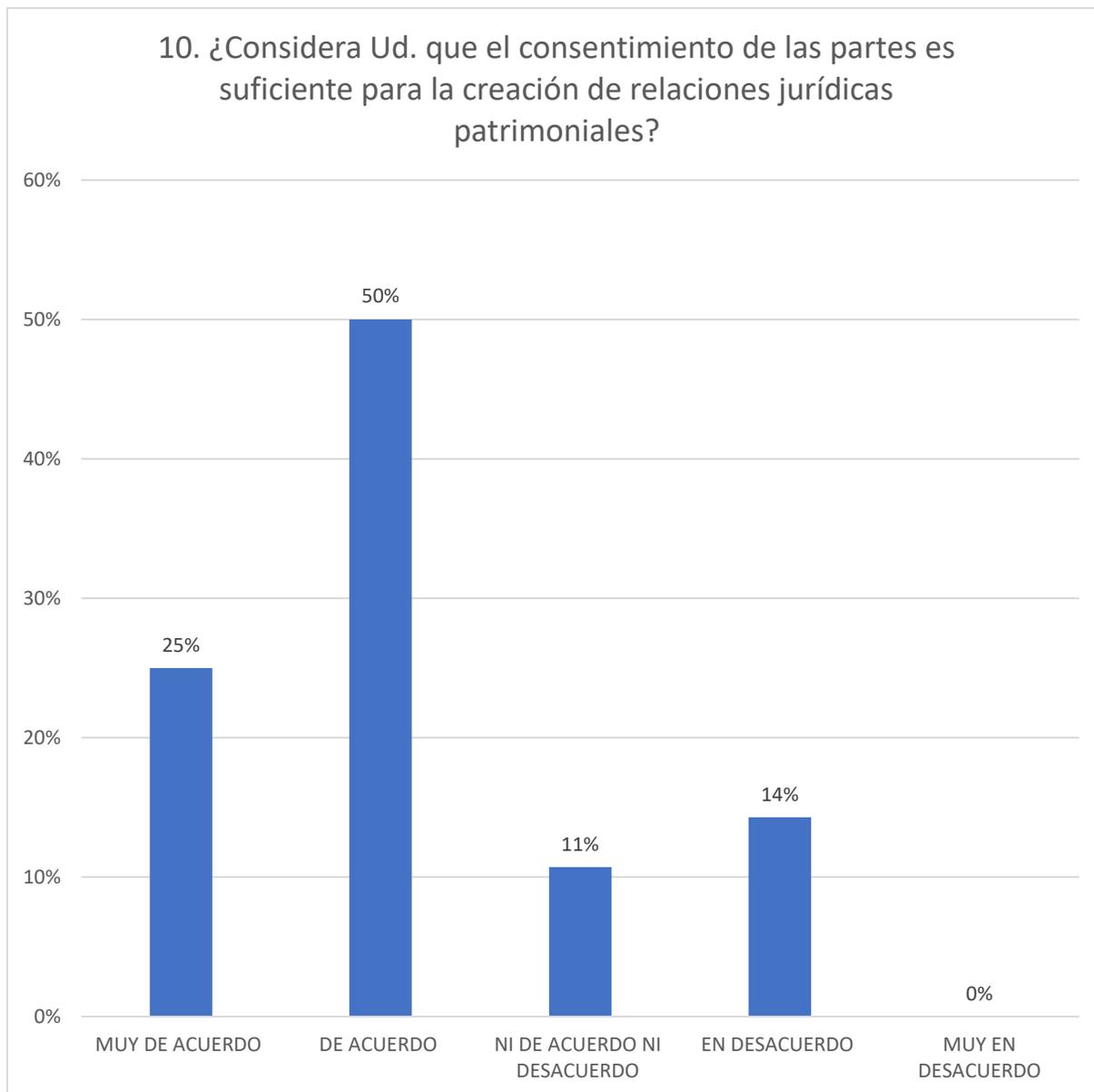
*De la mala intención para entorpecer o dilatar la prueba del acto jurídico*



**Interpretación:** El cuadro muestra que el 14% piensa que se utiliza la forma oral con alguna mala intención para entorpecer o dilatar la prueba del acto jurídico. Otro 39% está de acuerdo con la interrogante, ni de acuerdo ni desacuerdo se encuentra un porcentaje del 25 %, un 18 % no están de acuerdo y una medida de 4 % está muy en desacuerdo.

**Figura 10**

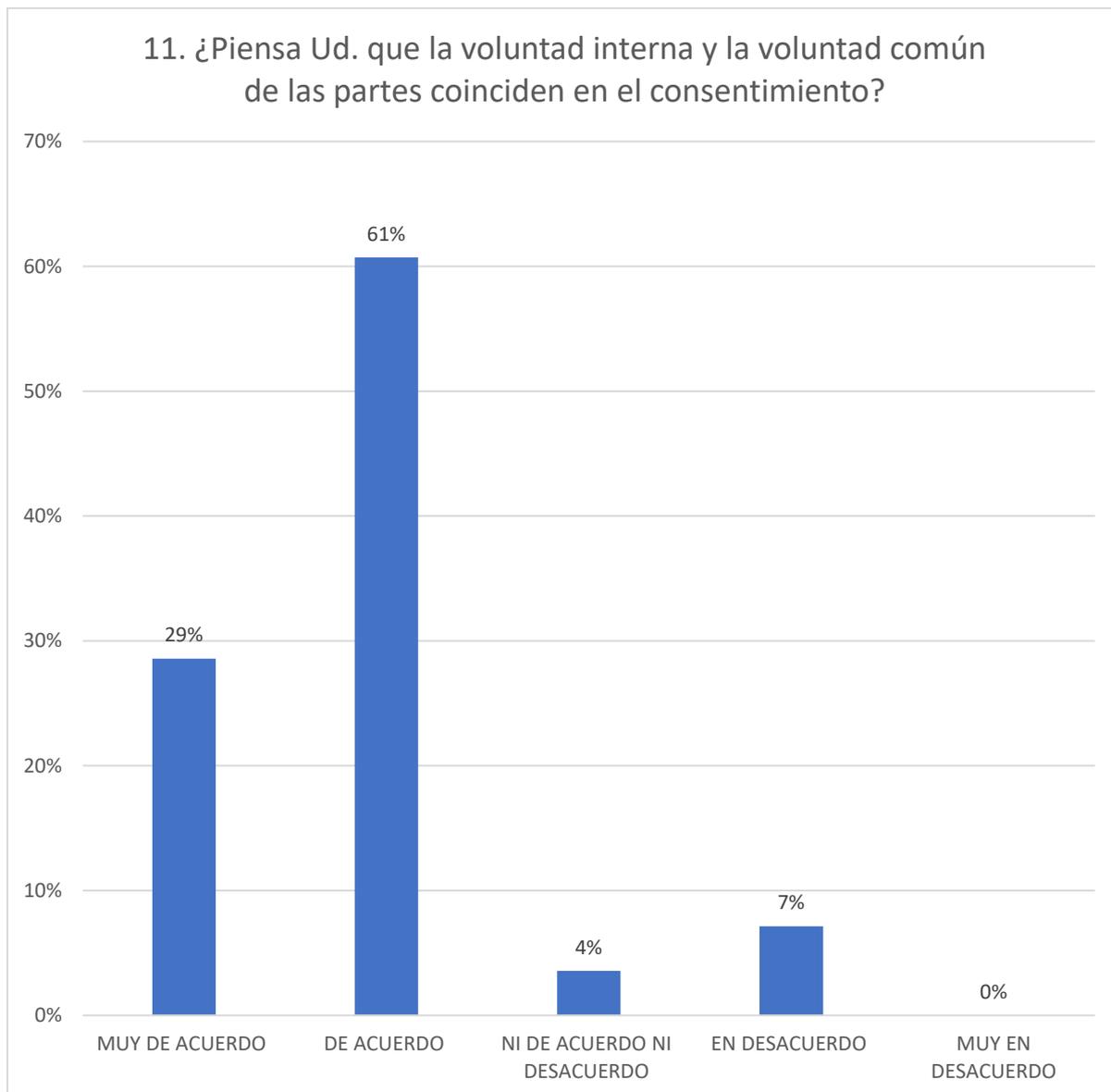
*Del consentimiento de las partes*



**Interpretación:** El gráfico 10 evidencia que un 25 % considera que solo con el acuerdo de las partes es preciso para crear de relaciones jurídicas patrimoniales, de igual manera un 50 % de ellos están de acuerdo, el 11% ni de acuerdo ni desacuerdo, desde otro punto de vista el 14 % se encuentran en desacuerdo y un 0% en muy en desacuerdo.

**Figura 11**

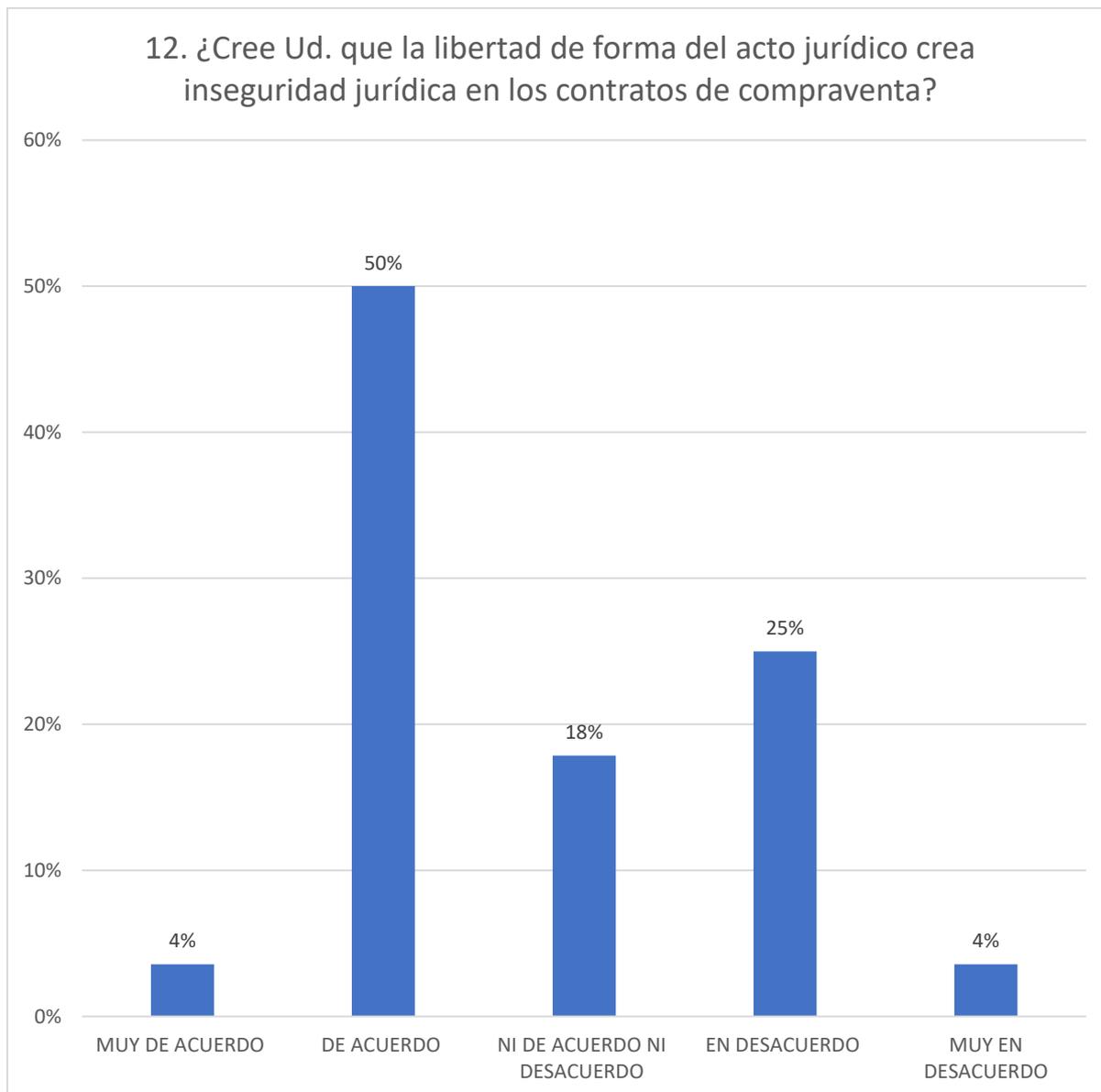
*De la voluntad interna y la voluntad común de las partes*



**Interpretación:** El presente gráfico menciona que un 29% de los encuestados piensan que la voluntad interna y común de los sujetos coinciden en el acuerdo, un 61% también están de acuerdo con ello, solo un 4% ni de acuerdo ni desacuerdo, mostraron su desacuerdo un 7 % para finalizar con 0 % en la opción muy en desacuerdo.

**Figura 12**

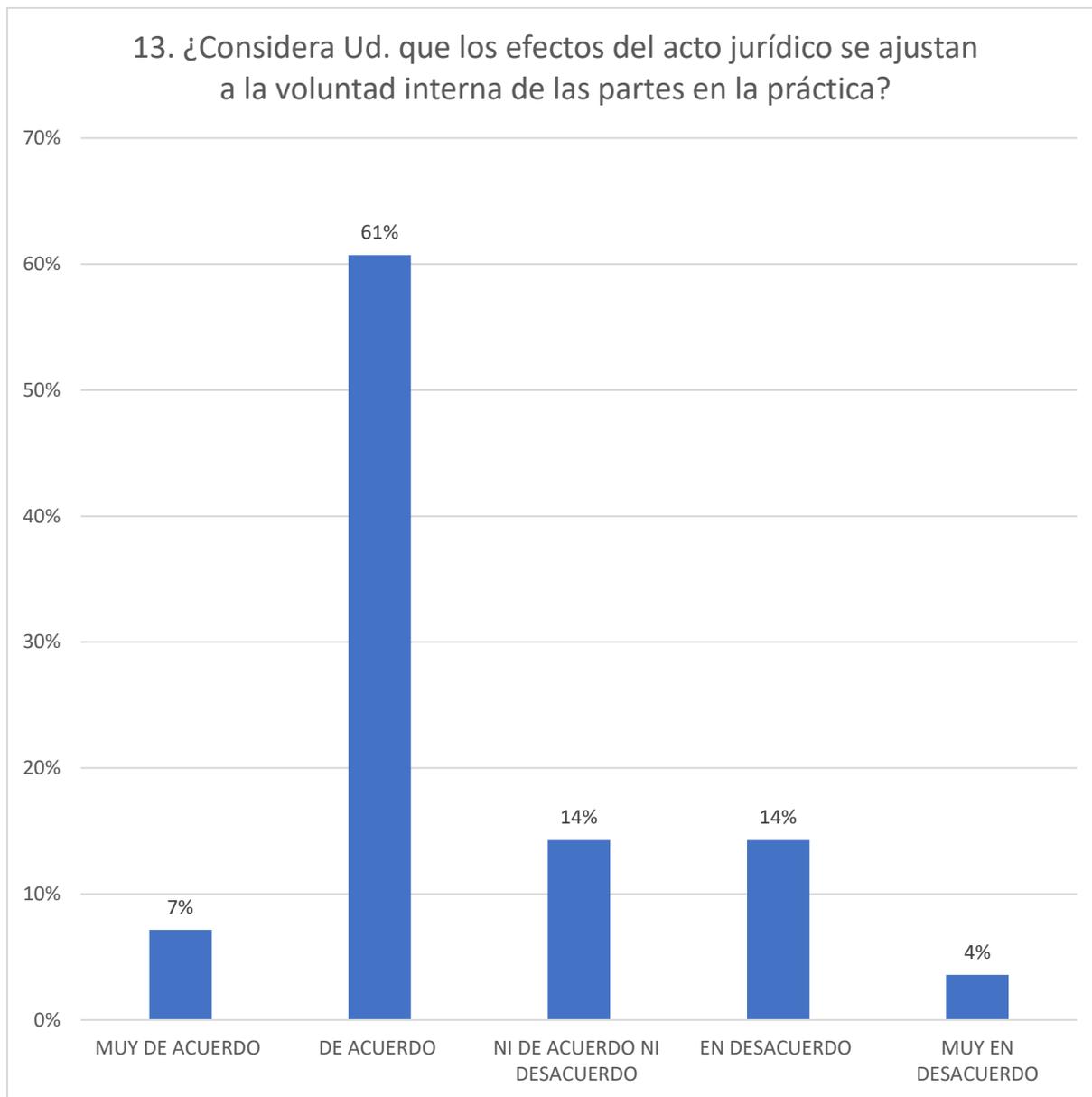
*De la libertad de forma del acto jurídico*



**Interpretación:** El gráfico 12 refleja que un 4% de la población encuestada cree que la libertad de forma del acto jurídico crea inseguridad jurídica en los contratos de compraventa, con un porcentaje de 50 % de ellos están de acuerdo, el 18% ni de acuerdo ni desacuerdo, al contrario, con un 25 % se encuentran los abogados que están en desacuerdo, y con 4 % muy en desacuerdo.

### Figura 13

*De los efectos del acto jurídico*

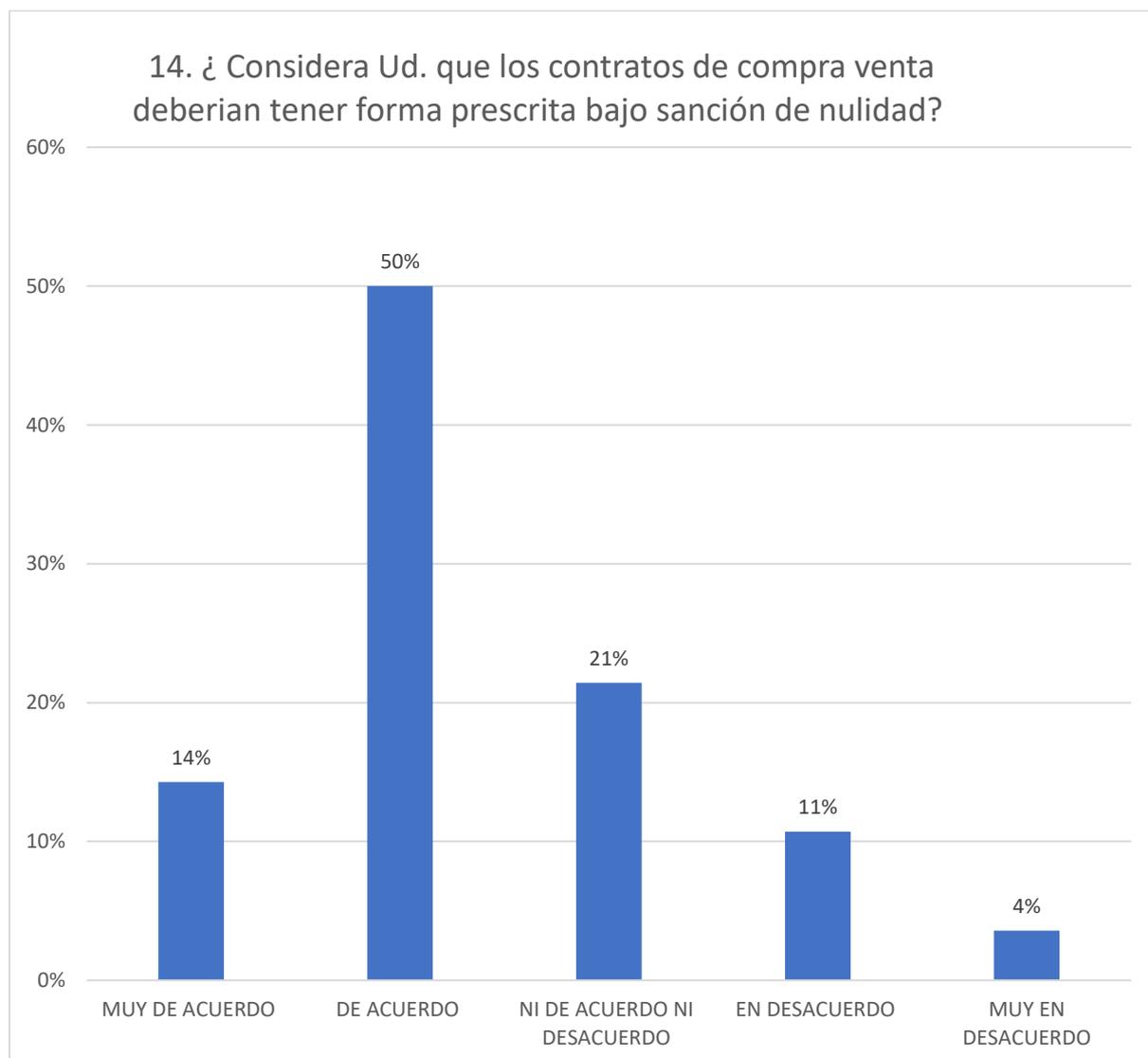


**Interpretación:** El presente gráfico presenta que un 7% consideran que los efectos del acto jurídico se ajustan a la voluntad interna de las partes en la práctica, un 61 % se encuentran de acuerdo con lo mencionado, un 14% ni de acuerdo ni desacuerdo, por otro lado, en desacuerdo se encontró un 14% y en muy desacuerdo con un 4%.

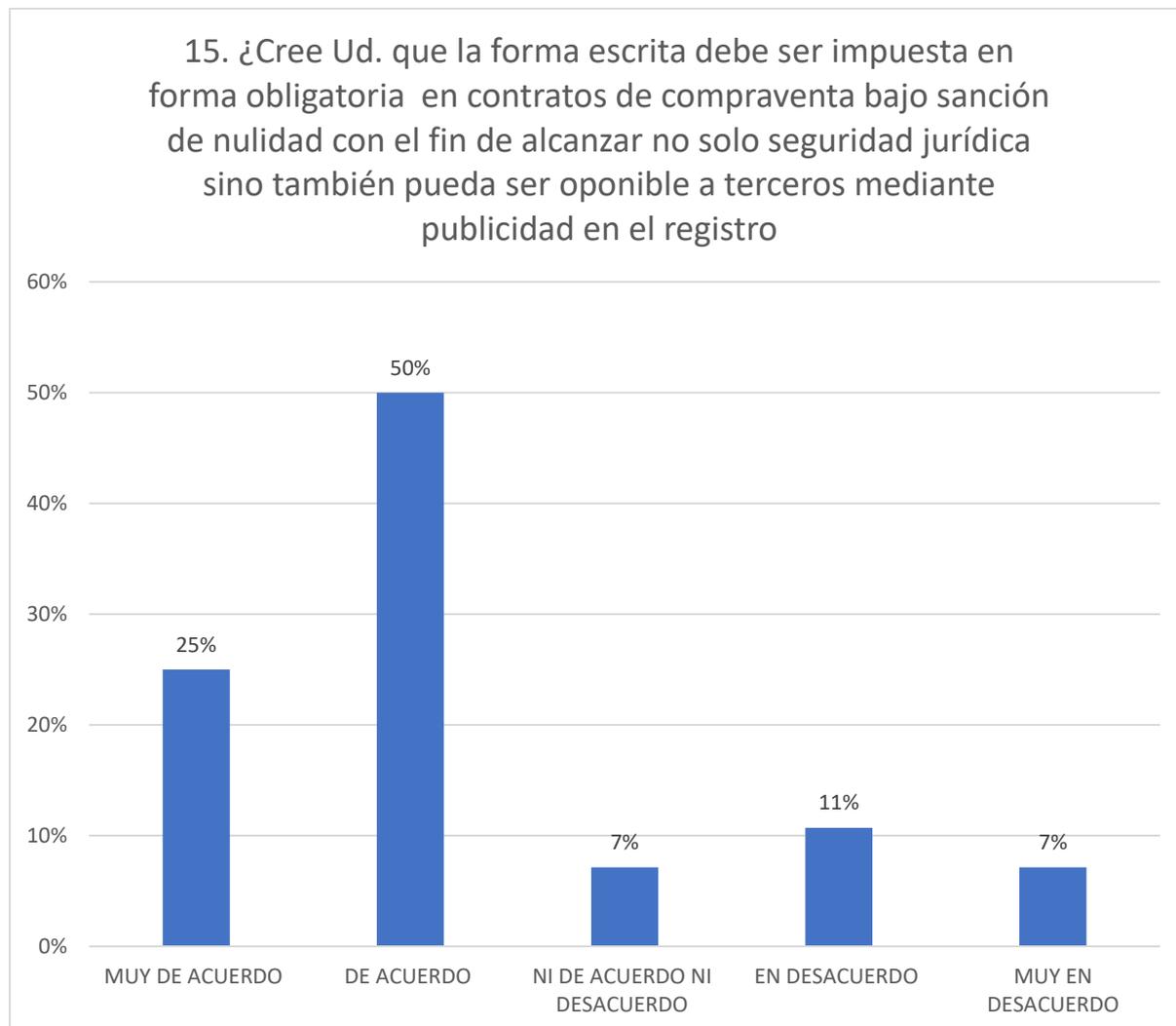
## De la dimensión inejecución de las obligaciones

**Figura 14**

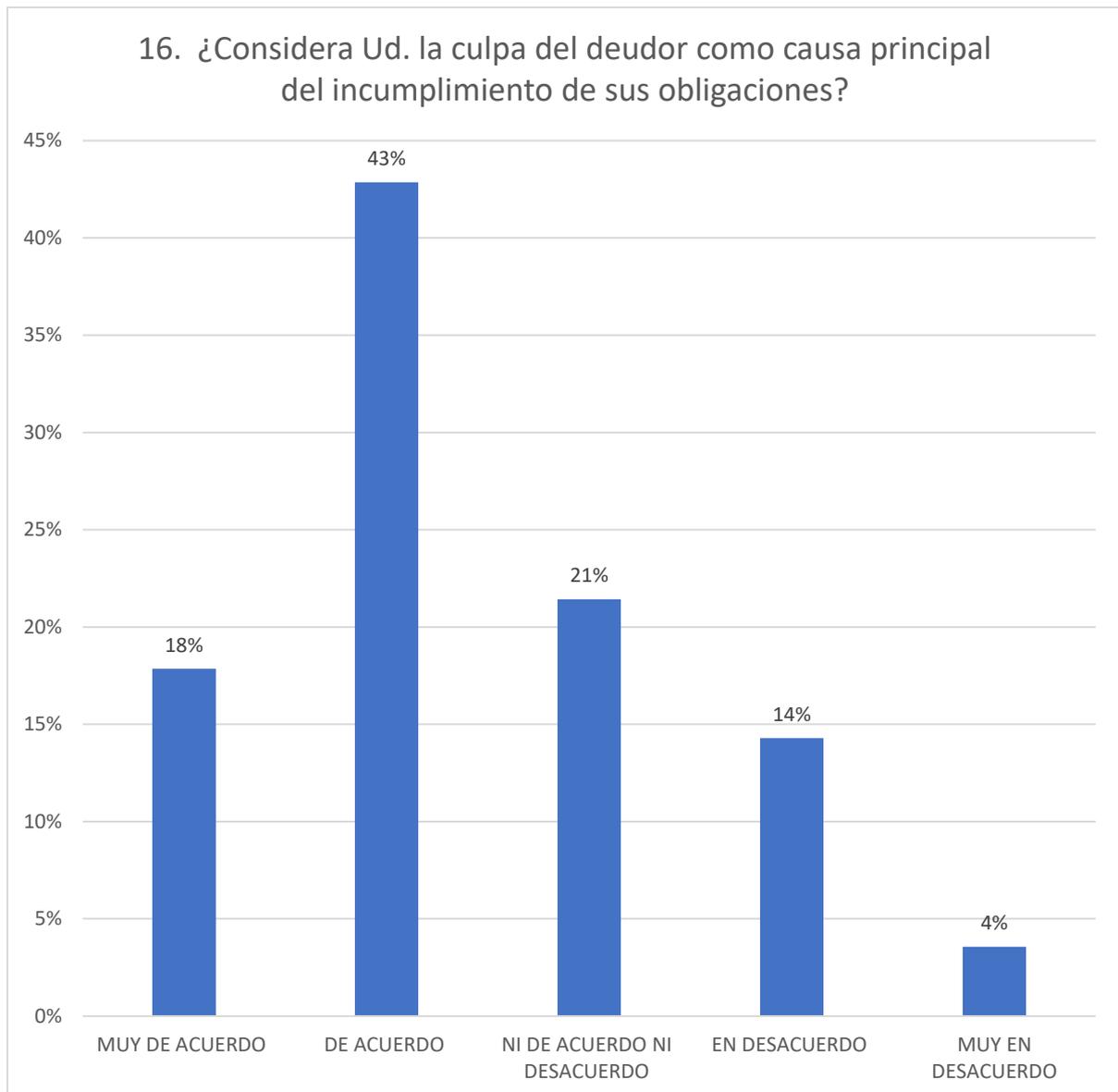
*De la forma prescrita*



**Interpretación:** Las respuestas que presenta el gráfico 14, muestra que un 14% considera que los contratos de compraventa deberían tener forma prescrita bajo sanción de nulidad, con un 50 % los abogados consideran que los contratos de compraventa deberían tener forma prescrita bajo sanción de nulidad, un 21 % ni de acuerdo ni desacuerdo un 11 %, por lo demás un 4 % muy en desacuerdo.

**Figura 15***De la forma escrita*

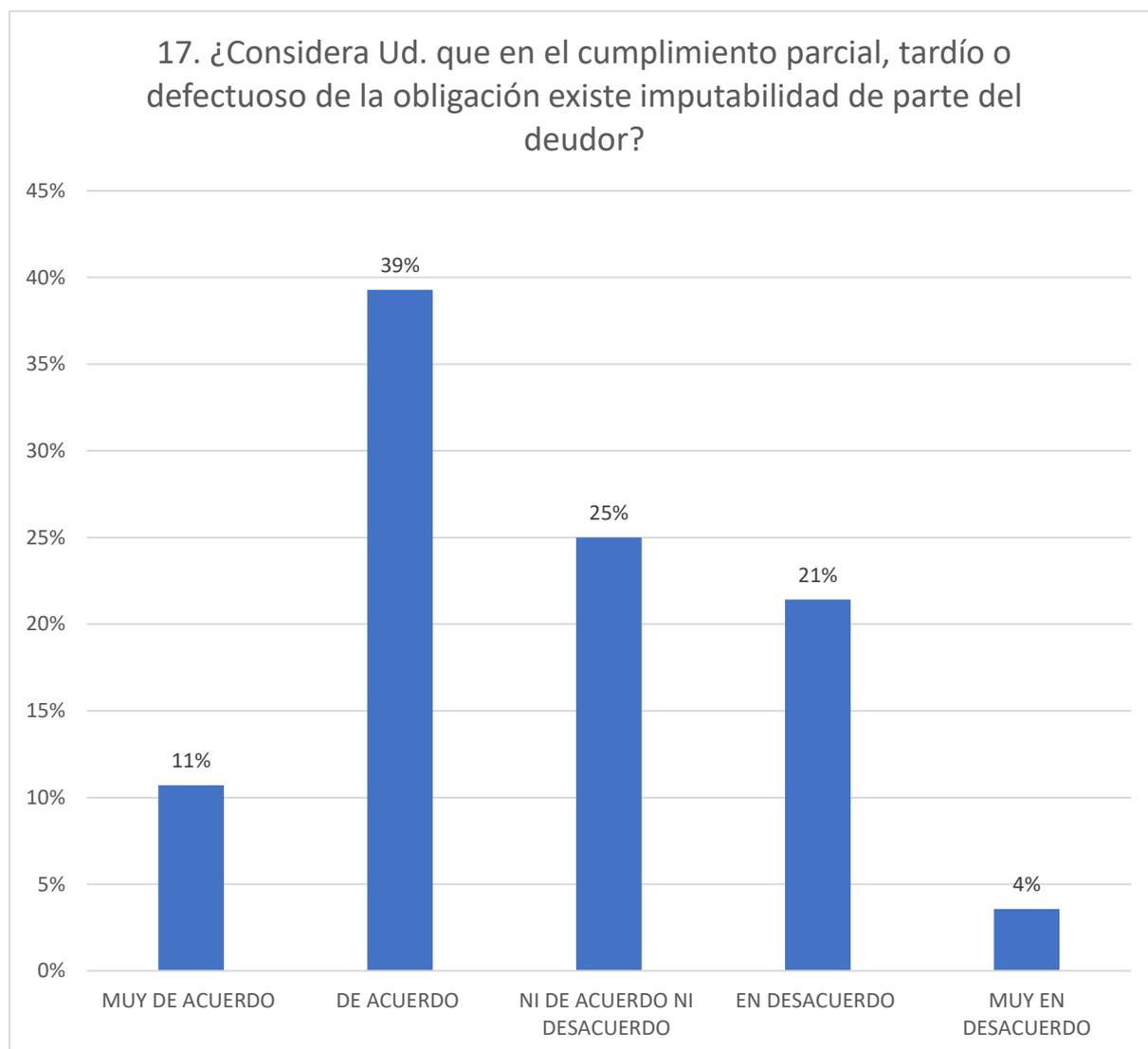
**Interpretación:** El cuadro N.º 15 representa con un 25% con la opción muy de acuerdo a los encuestados que creen que la forma escrita debe ser impuesta en forma obligatoria en contratos de compraventa bajo sanción de nulidad con el fin de alcanzar además de seguridad jurídica pueda ser oponible a terceros mediante publicidad en el registro, se muestra también con un porcentaje del 50 % estuvieron de acuerdo, 7% ni de acuerdo ni descuerdo, en contraste tenemos un 11% que están en desacuerdo y a un 7% muy en desacuerdo.

**Figura 16***De la culpa del vendedor*

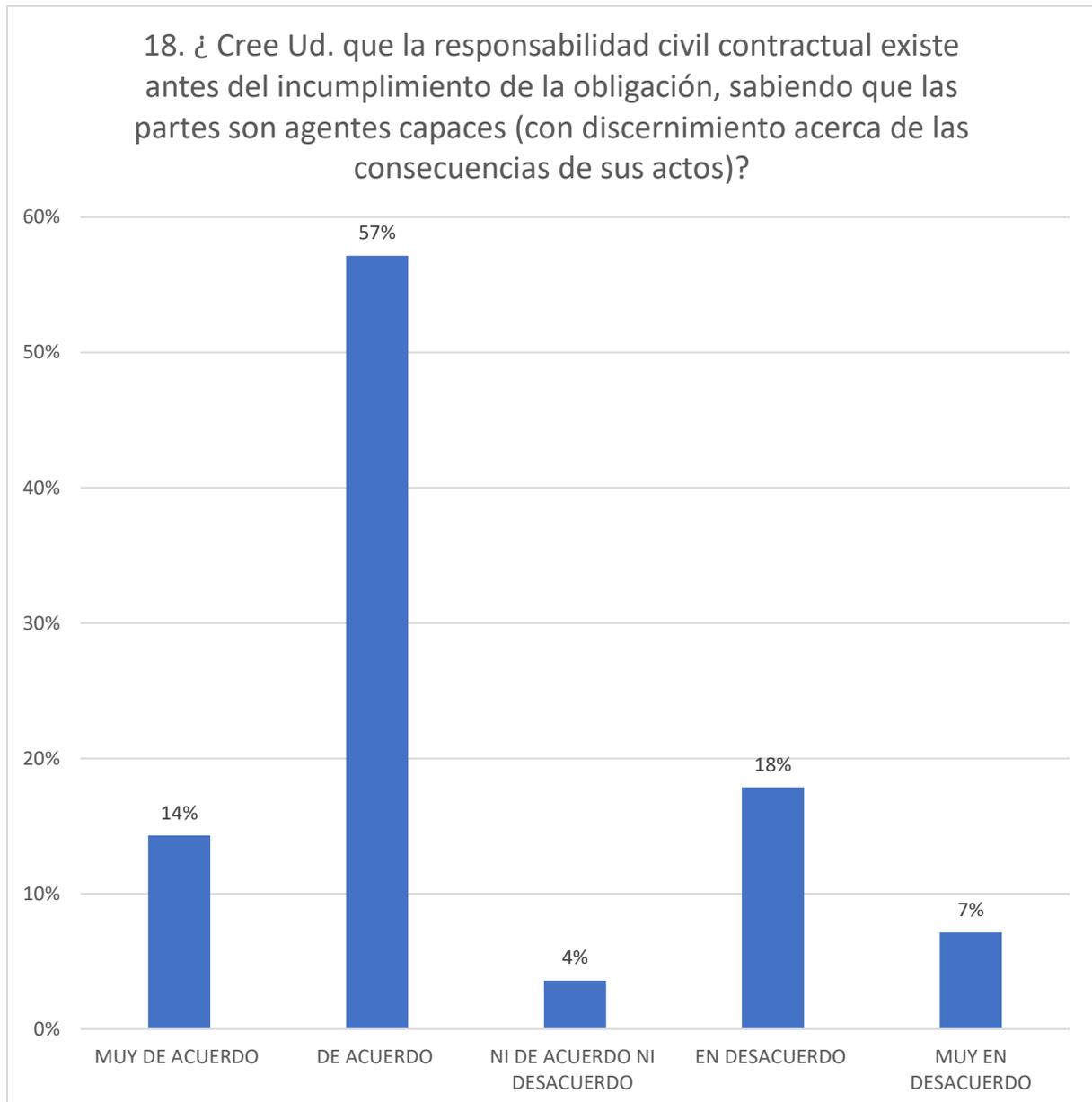
**Interpretación:** El resultado de la encuesta representa a un 18 % de abogados que consideran la culpa del deudor como causa principal del incumplimiento de sus obligaciones, asimismo un 43% señalaron estar de acuerdo, 21 % ni de acuerdo ni desacuerdo, en desacuerdo se muestra a un 14 % y un 4% muy en desacuerdo.

**Figura 17**

*De la imputabilidad de parte del deudor*



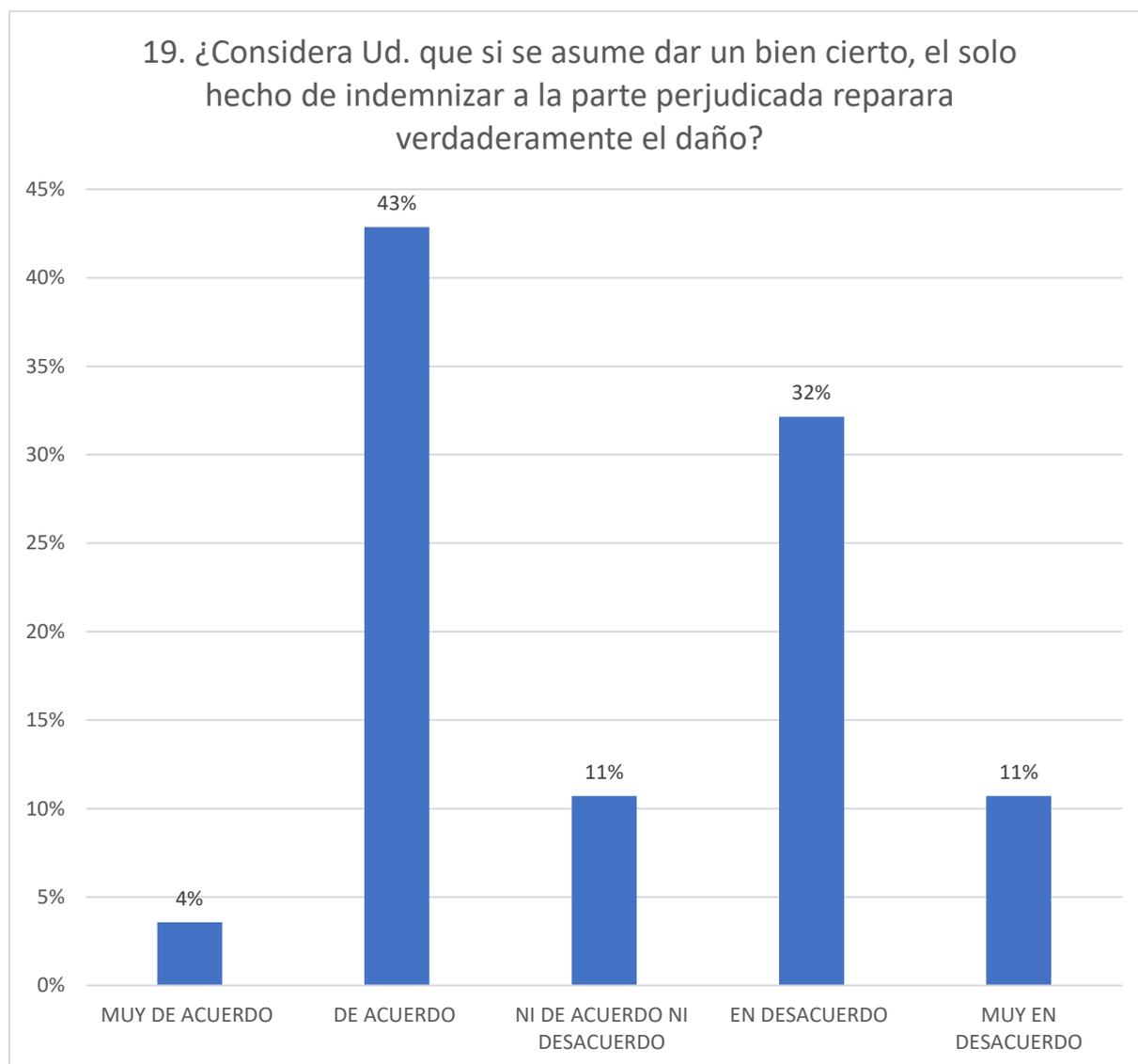
**Interpretación:** En el gráfico 17 se muestra que el 11 % está muy de acuerdo considerando que existe responsabilidad del deudor cuando este no cumple de forma oportuna, lo entrega con falla o incompleto, el 39 % está de acuerdo con la cuestión formulada, un 25 % ni de acuerdo ni desacuerdo, por el contrario, un 21% se encuentran en desacuerdo y un 4% muy en desacuerdo.

**Figura 18***De la responsabilidad civil*

**Interpretación:** Un porcentaje de 14 creen que el compromiso contractual existe antes de que se ejecute la obligación, de la misma forma un 57 % consideran la consulta con un de acuerdo, el 4% optaron por la opción ni de acuerdo ni desacuerdo, y con un porcentaje de 7% muy en desacuerdo.

## Figura 19

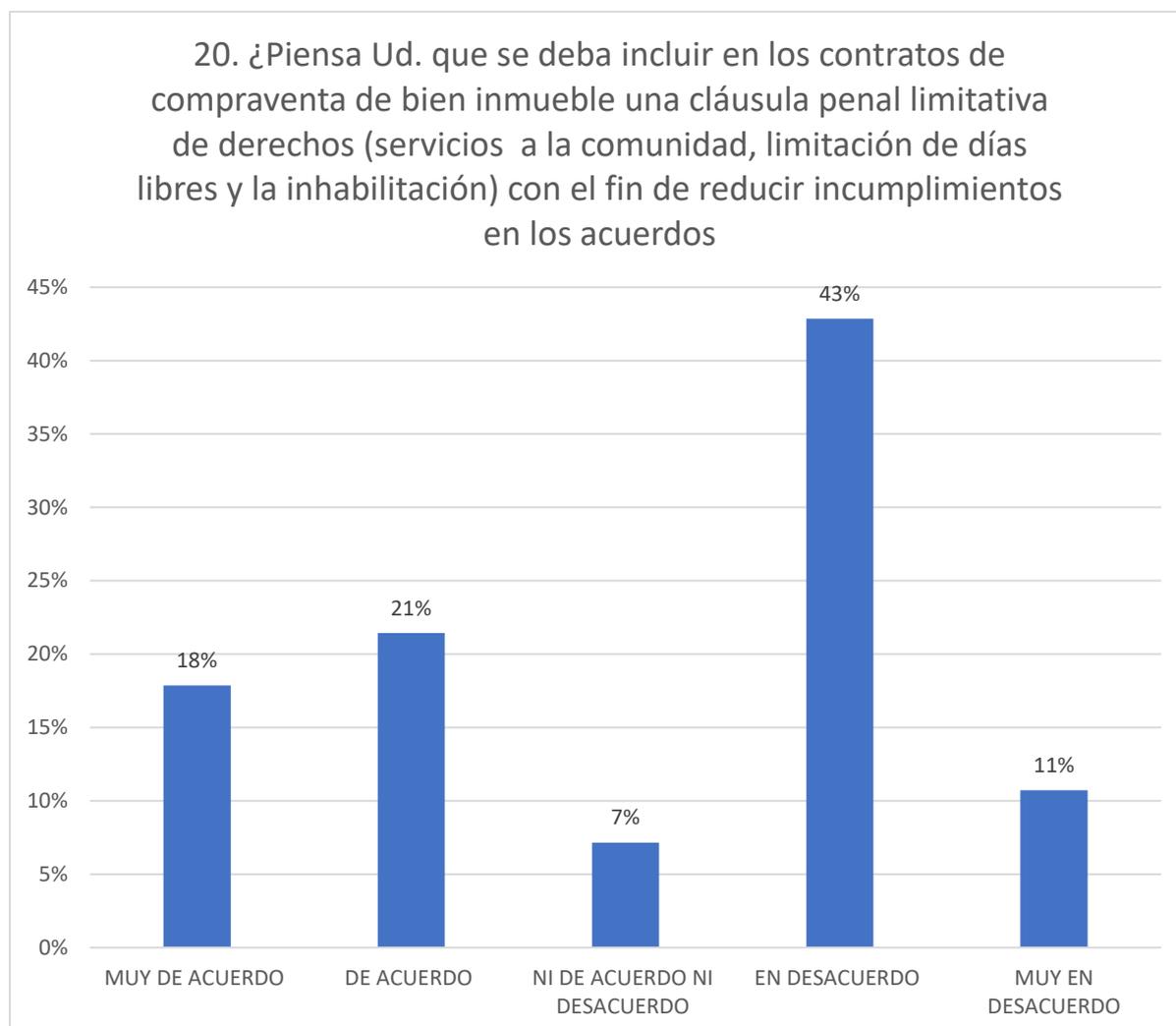
*De la reparación verdadero del daño*



**Interpretación:** El gráfico indica que solo un 4% consideran que el solo hecho de indemnizar se reparará verdaderamente el daño, están de acuerdo con ello un 43% de los encuestados, un 11 % decidieron optar por una posición imprecisa, cabe resaltar que el 32% consideran que solo la indemnización al perjudicado no reparará verdaderamente el daño, el 11 % está muy en desacuerdo con la interrogante.

**Figura 20**

*De la cláusula penal limitativa de derechos*



**Interpretación:** El gráfico refleja que el 18% de abogados piensan que se debe incluir en los contratos de compraventa de bien inmueble una cláusula penal limitativa de derechos con el fin de reducir incumplimientos en los acuerdos, otro 21% se encuentra de acuerdo con la inclusión de la cláusula, el 7 % ni desacuerdo ni de acuerdo, por otro lado, la encuesta arrojó que un 43% de la población no se encuentran de acuerdo con dicha consulta, y un 11 % se encontraron muy en desacuerdo.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

### 5.1 Discusión

#### 5.1.1 *Discusión General*

Con los resultados obtenidos se puede demostrar que la problemática trazada como la falta de un régimen constitutivo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el registro de la propiedad inmueble – 2023, se determina que el régimen constitutivo contribuye positivamente sobre aquellos contratos, visto que aquellos que no se encuentran inscritos en el padrón de bienes raíces no obtienen firmeza jurídica, lo que se busca conseguir en la compraventa es la seguridad, esto se encuentra reflejado en los resultados de la encuesta, un 50% de los encuestados consideran que el acto jurídico es más sencillo de probar cuando se utiliza la forma escrita.

Además otro 50% cree que la libertad de forma del acto jurídico crea inseguridad jurídica en los contratos de compraventa, también un 39% de abogados piensan que se utiliza la forma oral con alguna mala intención para entorpecer o dilatar la prueba del acto jurídico, con respecto a lo dicho anteriormente se encontró coincidencia con la tesis de Riveros de la Cruz, S (2020), en su investigación titulada “La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina de Huancavelica 2020” de la Universidad Nacional de Huancavelica, Huancavelica - Perú, concluyó que al realizar la inscripción del título se consigue proteger la seguridad de la compraventa.

En cuanto a la publicidad que brinda el registro se encontró la siguiente coincidencia con la siguiente investigación de Buitrón y Cruz (2019), en su investigación titulada “La relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles en Villa El Salvador 2017 – 2018”, de la Universidad Autónoma del Perú de Lima – Perú obtuvo un porcentaje del 84% los cuales consideran al régimen obligatorio asegura que mediante la publicidad en el registro este genere el derecho de inscripción registral,

también se encontró similitud en la investigación de Diaz (2023), en su tesis titulada “el principio de seguridad jurídica en los contratos de compraventa para su inscripción en el registro de la propiedad municipal del cantón Otavalo en el año 2022” concluyó que la compraventa en las leyes ecuatorianas deben realizarse mediante escritura pública, lo cual no protege la propiedad del bien, solo se podrá garantizar la real propiedad del bien cuando quede incorporado en el registro de la propiedad para luego se cree la respectiva ficha registral. También se encontró semejanza con respecto al resultado obtenido por Reyes (2021) en su tesis “el sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021” señaló que a raíz del sistema constitutivo son muchos los beneficios que se obtienen como la garantía legal o jurídica, podrá haber oposición frente a terceros, menor carga judicial por temas litigiosos, entre otros.

### **Discusión 1**

El estudio determina que existe mala fe del vendedor cuando este no entrega el bien inmueble, asimismo se encuentra culpa del mismo al realizar la entrega del bien fuera del plazo establecido, se encontró similitud con Lavado y Mendoza (2019) en su investigación titulada “ Seguridad Jurídica del bien inmueble y la Inscripción Constitutiva en la Oficina Registral N° VIII Sede Huancayo – 2018”, de la universidad Peruana Los Andes, Huancayo, Perú concluyó que cuando se habla sobre transferencia del bien inmueble como un derecho real el código civil no brinda garantía en cuanto a su entrega. (art 949), asimismo comparto la idea de los autores con respecto a la garantía que no entrega la ley, además de lo indicado se obtuvo que el vendedor no está realizando la entrega del bien.

Por lo tanto, está incumpliendo con sus obligaciones, o si cumple con lo acordado lo hace fuera del plazo establecido, todo lo mencionado deriva en una situación de vulnerabilidad para los compradores, resultandos afectados. Por otra parte se encontró coincidencia con Casa (2021) en su investigación titulada “La doble venta del mismo bien inmueble por escritura

pública por parte del vendedor y el delito de estafa” Ibarra- Ecuador, indicó que el vendedor al realizar una doble venta no solo utiliza el engaño para inducir al error al comprador, sino que también se configura como un delito de estafa, al existir un aumento en su patrimonio y una disminución del patrimonio del comprador, también se indicó que el comprador realiza la acción de la doble venta con conciencia de su proceder y de la realidad, por tanto se actúa con dolo. El ceder el derecho de la propiedad y entregar el bien es la obligación del vendedor así lo señala la ley, al no hacerlo así se está violentado el ordenamiento jurídico.

## **Discusión 2**

De los resultados se desprende que el 46% de abogados encuestados consideran que los contratos deben tener forma ad solemnitatem con el fin de alcanzar seguridad jurídica, igualmente un 50 % cree que el acto jurídico es más fácil de probar cuando se utilizó la forma escrita, además se cree que este tipo de forma debe ser impuesta en modo obligatorio en los contratos bajo de sanción de nulidad y así poder oponerse a terceros mediante publicidad en el registro, se encontró coincidencia con las conclusiones de Nima (2019), en su investigación titulada a la escritura pública como eje del cambio: análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles de la Universidad de Piura, Lima, Perú, termina señalando que la forma escrita tiene una mayor beneficio en cuanto al contrato verbal, a pesar de que la forma escrita implique mayor gasto, se torna más completo y demore más tiempo.

## **Discusión 3**

La investigación indica que el vendedor actúa con mala fe cuando no cumple con la entrega del bien y esto porque aquel tiene la finalidad de volverlo a vender ello lo considera el 29 % de los encuestados, igualmente cuando el vendedor no cumple con la entrega del bien

dentro del plazo es considerado como irresponsabilidad del vendedor, así lo cree el 46% de los encuestados. El principal motivo de la inejecución de las obligaciones es la falta de responsabilidad, tomándose en mayor consideración de lado del vendedor, esto coincide con Vergara (2022) en su investigación titulada “La estafa y el incumplimiento contractual civil, un análisis de los elementos constitutivos del tipo penal de estafa” de la Universidad Libre de Colombia, Bogotá, Colombia, concluye que la estafa está cargada de dolo y este se relaciona con los incumplimientos contractuales, esto transgrede la voluntad de las partes quienes se obligaron contractualmente, faltando además a las cláusulas pactadas entre las partes. se reciben denuncias de estafa que pertenecen al ámbito civil, finalmente indica que existe relación entre la estafa y el incumplimiento contractual civil, ya que se obtiene beneficios cuando se incumplen los contratos lo cual resulta fraudulento.

#### **Discusión 4**

Del estudio realizado, con respecto a la relación que existe entre la irresponsabilidad que es una de las causas del incumplimiento y los contratos, se indica que una de las razones del incumplimiento de las obligaciones es la culpa de las partes, al no entregar el bien en un plazo establecido y hacerlo de forma tardía, con defecto o incompleto, lo cual conllevará a resarcir sus faltas a razón de que los sujetos participantes del contrato son capaces en todo sentido (uso de las facultades mentales), así lo cree el 57% de la población encuestada, las partes conocen las consecuencias de sus actos y más aun de sus obligaciones (responsabilidad civil contractual). Las consecuencias del incumplimiento serán las indemnizaciones la cual deberá ser entregada a la parte afectada.

## VI. CONCLUSIONES

6.1 En cuanto al objetivo general se comprobó que la falta de un régimen constitutivo si influye positivamente en los contratos de compraventa de bien inmueble, por no considerarse su matrícula de forma forzosa en el registro, los compradores de buena fe quedan vulnerables ante posibles actos fraudulentos uno de ellos es la doble venta del mismo bien. Con relación a los resultados y a la comparación de otras investigaciones se concluye que se necesita establecer un régimen constitutivo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en Perú y como finalidad de esta incorporación al sistema se logrará alcanzar seguridad jurídica a través de la publicidad de la transferencia por compraventa, la cual se generará luego del registro del acto.

6.2. Con referencia a la relación que existe entre la transferencia real del bien inmueble y el régimen constitutivo por la falta de un sistema obligatorio tiene una significación relevante debido a que se abre una brecha donde se vuelve más factible el no realizar la entrega del bien, en algunas ocasiones con tiempo de demora, en otros casos con defecto y en algunos otros la entrega del bien no llega a manos del vendedor a razón de que existen vendedores con malicia quienes vuelven a ofertar el bien a distintos compradores.

6.3. Con mención a la falta de un régimen constitutivo en nuestro sistema se puede observar el impacto influye significativamente porque genera esta ausencia en los contratos de compraventa de bien inmueble donde se usa la forma oral como medio de manifestación de voluntad, se torna complejo cuando el acto debe ser probado, sin embargo a pesar de ello no se puede negar la existencia del acto jurídico, que es la

expresión de la voluntad de los agentes, el documento sirve para probar de forma eficiente los actos jurídicos, es por ello que se considera que los contratos de compraventa de bien inmueble deben tener formalidad solemne con invalidación de acto si este no cumple con este requisito.

6.4. La falta de cumplimiento de las obligaciones se origina por la irresponsabilidad de las partes, con mayor frecuencia influye significativamente en el incumplimiento que viene por parte del vendedor o acreedor quien no cumple de manera eficaz con lo acordado entre las partes, lo cual generara desazón en el vendedor, además como indica Vergara la falta de ejecución de la responsabilidad vulnera los contratos, generando no solo daño material, sino que además transgrede las voluntades.

6.5. En cuanto a la irresponsabilidad en la inejecución de los contratos de compraventa y este como factor principal del incumplimiento del acto influye positivamente con los contratos cuando el agente deja de cumplir sus obligaciones. La responsabilidad civil contractual existe desde el momento de celebrarse el contrato (consentimiento) a razón de que los intervinientes son personas capaces con raciocinio y discernimiento de los efectos de sus actos, como consecuencia del incumplimiento se produce la indemnización a favor de la parte perjudicada.

## VII. RECOMENDACIONES

- 7.1 Se recomienda establecer en el código civil un régimen constitutivo u obligatorio con la finalidad de que los contratos de compraventa de bienes inmuebles tengan formalidad (escritura pública) y luego pueda inscribirse en la Superintendencia de los registros públicos (SUNARP) con el fin de obtener publicidad.
- 7.2 Se necesita reforzar la seguridad jurídica a través de la implementación al libro IX de Registros Públicos el Principio de Seguridad Jurídica, además la MODIFICACIÓN del artículo 1135 en cuanto a la preferencia al acreedor, se sugiere que la preferencia lo obtenga aquel primer real comprador así este no posea el bien. Con la incorporación del Régimen constitutivo las dobles ventas de bienes inmuebles se eliminarían lo cual produciría una mayor exactitud en el Registro.
- 7.3 Se sugiere agregar contenido al artículo 144 del código civil añadiendo un concepto claro y preciso sobre la formalidad ad solemnitatem a razón de su vacío, conjuntamente añadir a la sección de contratos en general la formalidad solemne para los contratos de bienes inmuebles siendo expuestos a quedar nulos si no que cumple con lo indicado, todo ello con la finalidad de obtener seguridad jurídica para las partes.
- 7.4 Se necesita el trabajo conjunto de las entidades públicas y privadas entre ellas Municipalidades, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y Notarias, para que brinden capacitación gratuita a través de abogados especializados de forma especializada en materia de “las obligaciones” bajo el concepto de “compromiso contractual para una mayor eficacia en los contratos” dirigido a los ciudadanos que se

encuentren en el Perú con el fin de concientizar la importancia del compromiso pactado entre las partes y sus consecuencias que se producen cuando estas obligaciones se dejan de cumplir. Asimismo, agregar, a la sección segunda (contratos nominados) título I Compra Venta la garantía específica de la ejecución de las obligaciones con mayor énfasis en la entrega del bien y la transferencia de la propiedad, todo ello con la intervención y apoyo de las autoridades competentes.

7.5 El apoyo del Ministerio de Justicia para brindar información, capacitación en temas como: absolución de interrogantes con respecto a la responsabilidad exigida por ley en los contratos de compraventa de bien inmueble, las consecuencias del incumplimiento de la obligación, todo ello a través de canales digitales e incorporación de módulos físicos en los establecimientos del Ministerio incluyendo las Municipalidades con el fin de que la población pueda acceder a información de manera clara, precisa y gratuita, con el principal objetivo que se genere responsabilidad y esto lleve a una mejor convivencia en nuestra sociedad evitando el pago de indemnizaciones por el incumplimiento de la obligación por la falta de responsabilidad en los ciudadanos.

## VIII. REFERENCIAS

- Anónimo (2017) comentarios al código civil. Tomo V.
- Avendaño, J/ Avendaño F (2017) Derecho reales (1ª ed.) [Descarga en PDF el libro «Derechos reales» de Jorge Avendaño V. y Francisco Avendaño Arana | LP \(lpderecho.pe\)](#)
- Arrieta, L (2021) Revista Iuris Fórum. Líneas definitorias del Torrens title. A propósito de su conexión con la ley núm. 108-05 de registro inmobiliario, del 23 de marzo de 2005 <https://www.pucmm.edu.do/publicaciones/Documents/revista-iuris/Lineas-definitorias-del-Torrens-title-A-proposito-de-su-conexion-con-la-ley-num-108-05-IF2.pdf>
- Barrantes, N (2016) Nociones elementales del acto jurídico 1ª edición. Adrus D&L editores S.A.C
- Buitron S, Y Cruz F. (2019) La relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de villa el salvador, 2017 - 2018 <https://hdl.handle.net/20.500.13067/680>
- Caicedo, E (2022) Derecho Registral Inmobiliario, Registro de la Propiedad y de la Seguridad Jurídica. 2da Edición Editorial Themis S.A Bogotá. Colombia. <https://es.everand.com/read/587966695/Derecho-inmobiliario-registral#>
- Castillo, M (2021) Tratados de los contratos típicos Tomo I, primera edición, editorial Gaceta Jurídica.
- Castillo, M (2008) lecciones de contratos. 1ª edición, libro Amigo
- Castillo M. (2021) Acto Jurídico, primera edición, Gaceta Jurídica
- Castillo (2017) Derecho de las obligaciones, primera edición digital, Pontificia Universidad Católica Del Perú, Fondo Editorial <https://es.everand.com/read/453388023/Derecho-de-las-obligaciones>

Casa, E (2021) La doble venta del mismo bien inmueble por escritura pública por parte del vendedor y el delito de estafa.

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/13575>

Chávez, M (2022) Introducción al Derecho Registral 1a edición, editorial universitaria.

Díaz, A. (2023). El principio de seguridad jurídica en los contratos de compraventa para su inscripción en el registro de la propiedad municipal del cantón Otavalo en el año 2022 (Bachelor's thesis).

<http://repositorio.utn.edu.ec/handle/123456789/14938>

Diccionario Jurídico Poder Judicial <https://iuslatin.pe/wp-content/uploads/2023/02/DICCIONARIO-JURIDICO.pdf>

González, M. (2018). La transferencia de dominio y el derecho a la seguridad jurídica (Master's thesis).

<http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9444>

Gonzales, G (2018) Derechos reales, 1º edición, ediciones legales

Incumplimiento y sistema de remedios contractuales / Aída Patricia Hernández Silva [y otros]; Carlos Alberto Chinchilla Imbett, Mario Grondona (editores). -- Bogotá: Universidad Externado de Colombia. 2021.

<https://es.everand.com/read/597324420/Incumplimiento-y-sistema-de-remedios-contractuales>

Infante, W. (2022) el contrato, primera edición, Instituto Pacífico Sac.

Kiper, C (2018) Manual de derechos reales, 2da edición. Actualizada, 2da edición revisada, Santa Fe, Argentina, Rubinzal - Culzoni Editores.

Lavado, R y Mendoza, A (2019) Seguridad Jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva en la oficina registral N.º VIII Sede Huancayo - 2018

<https://hdl.handle.net/20.500.12848/2171>

León, L, Torres M y Varsi E (2021) Nuevo comentario del Código Civil Peruano Tomo II, 1ª Edición, Instituto Pacífico S.A.C

Malaver R. (2022) Principios básicos del derecho civil patrimonial. 1ª edición, editorial Grijley

Muro, M (2016) Contratos civiles y obligaciones temas claves. 1ª edición, Lima, Gaceta jurídica.

[https://es.scribd.com/document/523151234/9-Contratos-Civiles-y-Obligaciones-](https://es.scribd.com/document/523151234/9-Contratos-Civiles-y-Obligaciones-Manuel-Muro-Rojo)

[Manuel-Muro-Rojo](https://es.scribd.com/document/523151234/9-Contratos-Civiles-y-Obligaciones-Manuel-Muro-Rojo)

Nina, D. (2019) La escritura pública como eje del cambio: análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles.

<https://hdl.handle.net/11042/4322>

Ortiz, V. (2021). *El procedimiento de la inscripción de arrendamiento de predios sujetos al derecho a la seguridad jurídica, derecho económico del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Cevallos* (Bachelor's tesis).

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/13058>

Página web. Instituto Nacional de defensa de la competencia y de la protección de la propiedad intelectual Sector inmobiliario: ¿cuáles son los problemas más reportados por los consumidores?

<https://www.gob.pe/institucion/indecopi/noticias/612220-sector-inmobiliario-cuales-son-los-problemas-mas-reportados-por-los-consumidores>

Real Academia Española (2014) Diccionario de la lengua española 23ª Edición, Edición del tricentenario. Editorial Planeta Colombiana. S.A.

Reina, V. (1960) Santa Biblia Reina – Valera 1960 [Jeremías 17:9-10 RVR1960 - Engañoso es el corazón más que todas - Bible Gateway](#) [Jeremías 17:9-10 RVR1960 - Engañoso es el corazón más que todas - Bible Gateway](#)

Reyes, L. (2021). El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo–2021.

Riveros, S. (2022). La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Huancavelica-2020.  
<http://repositorio.unh.edu.pe/handle/UNH/4738>

Sandoval, Y. y Silva K. (2023). La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/118783>

Soria, A (2016) Derecho de las obligaciones, 1ª edición, editor del proyecto editorial Universidad Peruana de ciencias aplicadas S.A.C

Torres, A (2017) Código civil, 1ª edición, Editorial Moreno S.A

Varsi, E (2017). Tratado de derecho reales. Parte General. Tomo 1 (1ª ed. Digital). Versión e-book 2017. <https://es.everand.com/read/384817778/Tratado-de-derechos-reales-Parte-general-Tomo-1#>

Vergara, J. (2022) La estafa y el incumplimiento contractual civil un análisis actualizado desde los elementos constitutivos del tipo penal de estafa.  
<https://hdl.handle.net/10901/23871>

Vidal, F. (2013) El acto Jurídico, novena edición, Gaceta Jurídica

Vivar, E., Berrospi S (2021) El derecho registral. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. <https://es.everand.com/read/557378126/El-derecho-registral>

## **IX. ANEXOS**

## Anexo A

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

#### TITULO: REGIMEN CONSTITUTIVO EN LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, LIMA - 2023.

**Autora: Bachiller Paredes Salazar, Katherine Aliva**

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Dimensiones	Indicadores	Metodología
<b>Problema general</b> ¿De qué manera el régimen constitutivo influye en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima – 2023?	<b>Objetivo general</b> Determinar la influencia del régimen constitutivo en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el Registro de propiedad inmueble, Lima - 2023.	<b>Hipótesis general</b> El régimen constitutivo influye positivamente en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima – 2023	<b>Variable 1:</b>  <b>RÉGIMEN CONSTITUTIVO</b>	Transferencia real del bien inmueble	No entrega del bien inmueble  Incumplimiento de los contratos Acuerdos entre las partes	<b>Enfoque de la investigación:</b> Cuantitativa  <b>Tipo de Investigación:</b> Básica, descriptiva  <b>Nivel de Investigación:</b> Descriptivo explicativo  <b>Diseño:</b> No experimental Transeccional descriptiva
<b>Problemas específicos,</b> 1.- ¿De qué manera la transferencia real del bien inmueble influye en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el Registro de Propiedad Inmueble, Lima – 2023	<b>Objetivos específicos</b> 1.- Determinar la influencia de la transferencia real del bien inmueble en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima - 2023	<b>Hipótesis específicas</b> 1.- La transferencia real del bien inmueble influye positivamente en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el registro de la propiedad inmueble, Lima - 2023		Forma de los contratos	Ad probationem  Ad solemnitatem  El consentimiento de las partes  Acto jurídico	
2.- ¿De qué manera el incumplimiento de los contratos influye con las causas de inejecución de obligaciones de la compra venta en el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima – 2023?	2.- Determinar la influencia del incumplimiento de los contratos con las causas de inejecución de obligación de compra venta en el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima – 2023	2.- El incumplimiento de los contratos influye positivamente con las causas de inejecución de obligaciones de la compra en el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima – 2023		<b>Variable 2:</b>	Inejecución de obligaciones	

<p>3.- ¿De qué manera el acuerdo entre las partes influye en la responsabilidad civil contractual de la compra venta del bien en el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima – 2023?</p> <p>4.- ¿De qué manera el consentimiento de las partes influye en el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados ante el Registro de la Propiedad Inmueble Lima – 2023?</p>	<p>3.- Determinar la influencia del acuerdo entre las partes en la responsabilidad civil contractual de la compra venta del bien en el Registro de la Propiedad Inmueble Lima – 2023</p> <p>4.- Determinar la influencia del consentimiento de las partes en el resarcimiento de los daños y perjuicios contractual ocasionado ante el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima – 2023</p>	<p>3.- El acuerdo entre las partes influye positivamente en la responsabilidad civil contractual de la compra venta del bien en el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima – 2023</p> <p>4.- El consentimiento de las partes influye positivamente en el resarcimiento de los daños y perjuicios contractual ocasionado ante el Registro de la Propiedad Inmueble, Lima – 2023</p>	<p><b>CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES</b></p>		<p>Responsabilidad civil contractual</p> <p>Resarcimiento Daños y perjuicios</p>	<p><b>Población:</b> Todos los ciudadanos del cercado de Lima</p> <p><b>Muestra:</b> Corresponde a 28 personas</p> <p><b>Estadístico de prueba:</b></p> <p><b>Técnica:</b> Encuesta</p> <p><b>Instrumento:</b> Cuestionario</p>
--	---	--	--	--	--	---

## Anexo B

### OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

**TITULO:** Régimen constitutivo en los contratos de compra venta de bienes inmuebles en el registro de la propiedad inmueble – Lima - 2023.

<b>Variables</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>
<b>V1</b> Régimen Constitutivo	Sistema de inscripción obligatoria de los derechos reales en el Registro, cuya inscripción está a cargo de un juez inmobiliario, está considerado como uno de los sistemas más completos, brinda seguridad jurídica ya que su inscripción es indiscutible.	Transferencia real del bien inmueble  Forma de los contratos	1. No entrega del bien inmueble 2. Incumplimiento de los contratos 3. Acuerdos entre las partes 4. Ad probationem 5. Ad solemnitatem 6. El consentimiento de las partes 7. Acto jurídico
<b>V2</b> Los contratos de compraventa de bienes inmuebles	Es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, las partes acuerdan una de ellas que es el comprador a entregar el dinero a cambio de que el vendedor no solo entregue la propiedad, pero debo indicar que no solo la propiedad si no el bien mismo como cosa	Inejecución de obligaciones	1. La invalidez del acto jurídico 2. Causas de inejecución de obligaciones 3. Responsabilidad civil contractual 4. Resarcimiento Daños y perjuicios

## Anexo C

### Encuesta Sobre: Régimen constitutivo y contratos de compraventa de bienes inmuebles

Buen día, estamos realizando una encuesta para evaluar: El régimen constitutivo y los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Conteste usted con honestidad, precisando que la encuesta es anónima.

#### Instrucciones:

A continuación, encontrarás una lista de preguntas de régimen constitutivo y los contratos de compraventa de bienes inmuebles EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - Lima- 2023. Deberás calificar tus respuestas marcando cada uno de los casilleros que se describen a continuación, de acuerdo con los siguientes puntajes:

Marca 1 si tu respuesta es MUY DE ACUERDO  
Marca 2 si tu respuesta es DE ACUERDO  
Marca 3 si tu respuesta es NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO  
Marca 4 si tu respuesta es EN DESACUERDO  
Marca 5 si tu respuesta es MUY EN DESACUERDO

<b>V<sub>1</sub> RÉGIMEN CONSTITUTIVO</b>					
<b>DIMENSIÓN: TRANSFERENCIA REAL DEL BIEN INMUEBLE</b>	<b>MD</b>	<b>DA</b>	<b>ND ND</b>	<b>ED</b>	<b>MD</b>
<b>INDICADOR: NO ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE</b>	1	2	3	4	5
1 ¿Considera Ud. que el incumplimiento de la entrega del bien inmueble se deba a la mala fe del vendedor con el propósito de realizar una doble venta del bien?					
2 ¿Cree Ud. que el vendedor tiene culpa al no entregar el bien en el plazo establecido en el contrato?					
<b>INDICADOR: INCUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS</b>					
3 ¿Estima Ud. que es necesario establecer un Reglamento de Contratos para evitar futuros desacuerdos entre las partes?					
4 ¿Cree Ud. que la falta de responsabilidad entre las partes es razón del incumplimiento de los contratos?					

<b>INDICADOR: ACUERDOS ENTRE LAS PARTES</b>					
5 ¿Piensa Ud. que la libertad individual se encuentra reflejada en los acuerdos entre las partes?					
<b>DIMENSIÓN: Forma de los contratos</b>	MD	DA	NA ND	ED	MD
<b>INDICADOR: Ad solemnitem</b>	1	2	3	4	5
6 ¿Considera Ud. que los contratos deberán tener forma ad solemnitem para conseguir seguridad jurídica?					
7 ¿Cree usted que el acto jurídico es más sencillo de probar cuando se utilizó la forma escrita?					
<b>INDICADOR: Ad probationem</b>	MD	DA	NA ND	ED	MD
8 ¿Piensa Ud. que es menos factible demostrar el acto jurídico de forma oral o tácita?					
9 ¿Piensa Ud. que se utiliza la forma oral con alguna mala intención para entorpecer o dilatar la prueba del acto jurídico?					
<b>INDICADOR: EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES</b>	MD	DA	NA ND	ED	MD
10 ¿Considera Ud. que el consentimiento de las partes es suficiente para la creación de relaciones jurídicas patrimoniales?					
11 ¿Piensa Ud. que la voluntad interna y la voluntad común de las partes coinciden en el consentimiento?					
<b>INDICADOR: Acto jurídico</b>					
12 ¿Cree Ud. que la libertad de forma del acto jurídico crea inseguridad jurídica en los contratos de compraventa?					
13 ¿Considera Ud. que los efectos del acto jurídico se ajustan a la voluntad interna de las partes en la práctica?					
<b>V2 CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES</b>					
<b>DIMENSION: INEJECUCION DE OBLIGACIONES</b>	MD	DA	NA ND	ED	MD
<b>INDICADOR: INVALIDEZ DEL ACTO JURIDICO</b>	1	2	3	4	5
14 ¿Considera Ud. que los contratos de compra venta deberían tener forma prescrita bajo sanción de nulidad?					

15 ¿Cree Ud. que la forma escrita debe ser impuesta de forma obligatoria en contratos de compra venta bajo sanción de nulidad con el fin de alcanzar no solo seguridad jurídica además pueda ser oponible a terceros mediante publicidad en el registro de propiedad inmueble?					
<b>INDICADOR: CAUSAS DE INEJECUCION DE OBLIGACIONES</b>					
16 ¿Considera Ud. la culpa del vendedor como causa principal del incumplimiento de sus obligaciones?					
17 ¿Considera Ud. que en los cumplimientos de forma parcial, tardía o defectuosa existe imputabilidad de parte del deudor?					
<b>INDICADOR: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL</b>					
18 ¿Cree usted que la responsabilidad civil contractual existe antes del incumplimiento de la obligación, conociéndose como agente capaz a uno de los elementos de validez del acto jurídico?					
<b>INDICADOR: RESARCIMIENTO DAÑOS Y PERJUICIOS</b>					
19 ¿Considera Ud. que, si se trata de una obligación de dar bien cierto, el solo hecho de indemnizar a la parte perjudicada reparara verdaderamente el daño?					
20 ¿Piensa Ud. que se deba incluir una cláusula penal limitativa de derechos (servicios a la comunidad, limitación de días libres y la inhabilitación) en los contratos de compraventa de bien inmueble con el fin de reducir incumplimientos en los acuerdos y así evitar el resarcimiento por daños y perjuicios?					