



Universidad Nacional
Federico Villarreal

Vicerrectorado de
INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**“EL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE Y OPONIBILIDAD
FRENTE A LOS TERCEROS EN LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ESTRELLA DE
BARBADILLO DISTRITO DE ATE AÑO 2013-2014”**

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:
PROCESOS JURÍDICOS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

TESIS PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:
MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

AUTOR:
CAQUI QUIÑONES, EUGENIO ANASTACIO

ASESORA:
ORELLANA VICUÑA, ROSMERY MARIELENA

JURADO:
PAULETT HAUYON, DAVID SAUL
DÍAZ PÉREZ, JOSÉ JOAQUÍN
GONZALES LARA, LIDER ALAMIRO

Lima - Perú
2020

ÍNDICE

Titulo	1
Autor	1
Asesor	1
Índice de Tablas	4
Índice de Figuras	5
Índice de Gráficos	6
Resumen (Palabras Claves)	8
Abstract	9
I.- Introducción	10
1.1.- Planteamiento del Problema	11
1.2.- Descripción del problema	12
1.3.- Formulación del Problema	16
Problema general	16
Problema específicos	16
1.4.- Antecedentes de la Investigación	16
Antecedentes Internacionales	16
Antecedentes Nacionales	20
1.5.- Justificación de la investigación	23
1.6.- Limitaciones de la investigación	24
1.7.- Objetivos de la investigación	25
Objetivo general	25
Objetivos específicos	25
1.8 Hipótesis	25
II.- Marco Teórico	27
2.1 Marco Conceptual	27
III.- Método	57
3.1.- Tipo de Investigación	57

3.2.- Población y muestra	58
3.3.- Operacionalización de variables	58
3.4.- Técnicas Instrumentos de Recolección de Datos	61
3.5.- Procedimientos	61
3.6.- Análisis de datos	62
3.7.- Consideraciones Éticas	63
IV.- Resultados	64
V.- Discusión De Resultados	72
VI.- Conclusiones	74
VII.- Recomendaciones	76
VIII.- Referencias	77
IX.- Anexos	82

ÍNDICE DE TABLAS

TABLAS

1. Operacionalización de las Variables	60
2. Dimensión: Características	64
3. Dimensión: Ordenamiento Jurídico	68
4. Dimensión: Oponibilidad	70

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURAS

- | | |
|---|----|
| 1. Conceptualización de la Oponibilidad | 42 |
| 2. Tipos de Efectos | 49 |

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICOS

1. Dimensión: Características	67
2. Dimensión: Ordenamiento Jurídico	69
3. Dimensión: Oponibilidad	71

TÍTULO

**“EL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE Y
OPONIBILIDAD FRENTE A LOS TERCEROS EN LA ASOCIACIÓN DE
VIVIENDA ESTRELLA DE BARBADILLO DISTRITO DE ATE AÑO 2013-2014”**

AUTOR:

CAQUI QUIÑONES, EUGENIO ANASTACIO

LUGAR

**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ESTRELLA DE BARBADILLO DISTRITO DE
ATE**

RESUMEN

El presente trabajo titulado “El Contrato de Compra Venta de bien Inmueble y Oponibilidad frente a los Terceros, tuvo como objetivo general analizar el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate. En este sentido, se puede decir que, en Perú la norma establece que la propiedad es susceptible a enajenaciones y/o ventas, se puede transferir, ceder y para facilitar que otra persona obtenga la propiedad de la cosa que se enajena, no se requiere de ciertas formalidades documentaria exigible.

En cuanto a la metodología empleada en la investigación, se puede decir que, está enfocada bajo el método cuantitativo, orientada hacia un estudio descriptivo – explicativo, encuadrada en una tipología de campo no experimental, donde se utilizó un muestreo no probalístico o dirigido, seleccionando a 20 directivos de la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo, Distrito Ate y 20 personas que han celebrado con esta asociación contratos de compra venta de inmuebles.

El autor llego a la conclusión que, en el contrato de compra venta el que vende es obligado a transferir la propiedad de un bien al que compra y éste a pagar un precio en dinero, está concebida en nuestra legislación como la institución jurídica, mediante la cual el propietario de un bien, en el ejercicio de las potestades que le otorga dicha titularidad, se obliga a trasladar su derecho de propiedad a la esfera de propiedad de un tercero a cambio de una prestación económica; en este sentido se puede decir que según el estudio realizado la compra venta de bienes inmuebles en la asociación de vivienda estrella de barbadillo en el distrito de Ate, se ejecutan cumpliendo ciertas formalidades con el fin de hacer algún tipo de simulación, pero que su verdadera realidad o naturaleza están acompañadas de prácticas fraudulentas y en perjuicios de los compradores y terceros.

Palabras Claves: Derechos, propiedad, compra venta, tercero, oponibilidad

ABSTRACT

The present work entitled "The Contract of Sale of Real Property and Opportunity against Third Parties, whose general objective is to analyze the contract of sale of real estate and the enforceability against third parties, in the Housing Association Estrella de Barbadillo District Tie In this sense, it can be said that, in Peru, the norm establishes that the property is disposable, transferable, transferable and to facilitate that another acquires ownership of the thing that is disposed of, certain required documentary formalities are not required.

As for the methodology used in the research, it can be said that, it is focused under the quantitative method, oriented towards a descriptive - explanatory study, framed in a non-experimental field typology, where a non-probabilistic or directed sampling was used, selecting 20 executives of the Association of Housing Star of Barbadillo, Ate District and 20 people who have concluded with this association contracts for the sale of real estate.

The author concluded that, in the contract of sale the seller undertakes to transfer ownership of a good to the buyer and the latter to pay its price in money, is conceived in our legislation as the legal institution, through which the The owner of a good, in the exercise of the powers granted by said ownership, undertakes to transfer his right of ownership to the sphere of property of a third party in exchange for an economic benefit; In this sense, it can be said that according to the study carried out the sale of real estate in the association of housing star of Barbadillo in the district of Ate, they are executed fulfilling certain formalities in order to make some kind of simulation, but that their true reality or nature are accompanied by fraudulent practices and to the detriment of buyers and third parties.

Keywords: Rights, property, purchase sale, third party, enforceability

I. INTRODUCCIÓN

Actualmente y luego de una constante evolución desde el Derecho Romano se puede afirmar con mucha precisión, que la propiedad es una institución importante para el Derecho Civil, puesto que es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, donde este debe ser ejercido en conformidad con el interés social, el colectivo y dentro de los límites o extremos de la Ley. Es una cuestión de capital para los adquirentes y acreedores de derechos y para el sistema judicial en su conjunto, el estudio y establecimiento de un sistema de transferencia de propiedad que cuente con todas las garantías necesarias.

Es importante destacar que, dentro de la legislación peruana, el sistema de transferencia de propiedad inmueble es influenciada de manera absoluta del “sistema declarativo” o también denominado como sistema “espiritualista francés” y que se ve plasmado en el artículo 949° del Código Civil.

En Perú la norma dicta que la propiedad puede ser enajenada, transferida, cedida, y, para facilitar que otra persona obtenga la propiedad de la cosa que se enajena, no es necesaria formalidad alguna y ninguna solemnidad es exigible, en cuanto a documento se refiere. Tampoco es necesario la tradición salvo en caso de bienes muebles, a pesar de lo antes planteado cabe mencionar que dentro del sistema jurídico peruano existe una serie de normas que regulan de manera clara y precisa los contratos de compra venta, desde su naturaleza, estructura, tipología y sus efectos, dentro de los cuales serán desarrollados en el presente trabajo investigativo, hasta llegar a la oponibilidad de los terceros.

Para dar respuesta al presente trabajo de investigación se tomó en consideración estructurarlo de la siguiente manera: I parte, denominado Introducción, donde se presenta el Planteamiento, Descripción y Formulación, Antecedentes, Justificación, Limitaciones, Objetivos y las Hipótesis de la Investigación. Seguidamente la II parte, conformado por el Marco Teórico, el cual contiene el Marco Conceptual.

En la parte III se encuentra el Método, que contiene el Tipo de Investigación, Población y Muestra, Operacionalización de las Variables, Instrumentos de Recolección de Datos, Procedimientos y su Análisis de los Datos. En la parte IV: Resultados, en la V parte la Discusión de los Resultados, seguidamente el apartado VI las Conclusiones y en la VII parte las Recomendaciones, para finalizar se encontrarán en el apartado VIII las Referencias y en la IX parte los Anexos.

1.1. Planteamiento del Problema

En Perú, una alta tasa de crecimiento demográfico es una condición que obliga a las personas buscar espacios para la construcción de sus viviendas, y así protegerse de las diferentes eventualidades naturales, pero a veces no corren con suerte y se genera una serie de problemas, dentro de los cuales, se encuentra la compra de un terreno.

Es de gran preocupación encontrar varios problemas referidos a la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles, ya que existe una deficiente regulación en esta materia, lo que influye de manera directa sobre la seguridad jurídica que se tiene frente a la enajenación de un bien. Tomando en consideración lo dispuesto por el Código Civil que define a la propiedad como el poder jurídico que reconoce utilizar, disponer y reclamar un bien. Según el Artículo 923 del Código Civil, debe ejecutarse de manera armoniosa considerando el interés social, enmarcado en la Ley.

Es así que para la legislación peruana, el sistema de transferencia de propiedad inmueble es influencia absoluta del “sistema declarativo” o también denominado como sistema “espiritualista francés” y que se ve plasmado en el artículo 949° del Código Civil, donde se expone que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado acreditando ser propietario de él, salvo diferente disposición legislativa; en donde prevalece la voluntad y que considera que el simple pacto de voluntades entre las partes es suficiente para que se ejecute la trasmisión de la propiedad, el solo consentimiento perfecciona la entrega.

De esta forma, una vez realizado el contrato el vendedor tendrá la obligación de otorgar la posesión efectiva del bien en beneficio del comprador automáticamente. Entonces la propiedad se transfiere al momento de perfeccionar el contrato, sin embargo, el contrato por ser ordinario, está oculto al conocimiento de terceras personas, entonces ello genera mucha incertidumbre e inseguridad, puesto que solamente se le otorgaría una “propiedad relativa” entre las partes debido al desconocimiento del contrato frente a terceras personas y solamente con la inscripción en los registros públicos se efectivizaría su propiedad absoluta.

1.2. Descripción del Problema

Universalmente, con la aparición de la moneda se inició la adquisición de riquezas, lo que le dio paso a la compraventa, siendo el resultado de ese logro la constitución de manera crucial de la adquisición de propiedad y con ello la riqueza: al respecto, Rojina (1977), opina que económicamente, la compraventa establece una de las maneras de adjudicación de riqueza.

De igual forma, haciendo mención a Bonnacase, quien distingue entre los derechos reales y los personales, estimando que los derechos reales son formas de apropiación del patrimonio y los personales son formas de uso del servicio. Conforme a este criterio los contratos traslativos de dominio al transmitir derechos reales, constituyen formas específicas de adquisición de riqueza y, al transferir la posesión establecen la fuente fundamental de apropiación de bienes.

Para Díez y Guillon (2012), los bienes son aquellos objetos que no necesariamente son corporales, pero son susceptibles de valorarse económicamente, pueden ser objeto de protección legal y son usados por otros para satisfacer sus necesidades. En este sentido, las normas a las que se hace referencia son los derechos reales como ordenanza reguladora de las relaciones que establecen las personas con motivo del uso y aprovechamiento de los terceros con que atienden sus requerimientos.

Respecto de estos bienes, cuya utilización es básica para el hombre, los artículos 885° y 886° del Código Civil peruano, recogen la distinción entre bienes

muebles e inmuebles. Siendo preciso señalar, la opinión de Cuadro (1995), que dado a su naturaleza la clasificación de los bienes muebles e inmuebles ha sido en virtud, entre otras, al traspaso de la propiedad de los bienes, con el consentimiento de las partes, mientras que en los muebles se necesita el requisito de la tradición. Asimismo, los bienes inmuebles son susceptibles de ser dados en garantía real de hipoteca, Artículo 1097° del Código Civil Peruano.

Uno de estos derechos reales es la propiedad, derecho que recae sobre todo bien, siendo definida en el Artículo 923° del Código Civil peruano como un poder unitario del que sus facultades son manifestaciones del mismo, en este sentido es el más amplio poder de denominación que el orden jurídico permite tener sobre los bienes.

Por tanto, la posesión es un poderío unitario porque confiere sobre el bien un señorío general respecto de la cosa, siendo efectos de ser propietario. En este sentido, Mazeaud (1978), sostiene que es el derecho que va a permitir que su titular pueda realizar cualquiera de los atributos que la Ley o la doctrina le conceden como son: utilizar, disponer, deleitarse y reivindicar.

En Perú, la Ley determina que una propiedad es enajenable, transferible, cedible y para dar facilidad a que otra parte adquiera la propiedad de la cosa que se enajena, no es necesario seguir una formalidad en específico, ni tampoco es exigible una solemnidad documentaria. Por otro lado, no es precisa la tradición salvo en caso de bienes muebles, materializándose el tracto sucesivo.

En tal virtud, es preciso conocer que una gran cantidad de propietarios no poseen título o documento que contenga su derecho, lo que permite concluir que los traspasos o transferencias de propiedad se realizan dentro del campo de lo clandestino, es decir de lo oculto, en vista que no poseen la publicidad jurídica registral. De ahí que la inscripción resulte relevante por la suficiente publicidad que ofrece al hacer evidentes las transferencias, limitaciones y afectaciones de la propiedad inmueble para lograr una mayor seguridad del intercambio jurídico económico.

Sin embargo, la situación se complica más con el hecho de que solo es suficiente que el comprador y el vendedor se pongan de acuerdo sobre el inmueble, materia del contrato y el precio, es decir, que consumado el contrato nace el derecho a favor del acreedor respecto al bien y, por lo tanto, también adquiere la titularidad o mejor derecho a la propiedad.

El artículo 1402° del Código Civil peruano que prescribe: “El objeto de los contratos es crear, modificar o extinguir obligaciones”, con lo que, llevado a la mencionada problemática, el contrato de compraventa de bien inmueble solo crearía la obligación de traspasar la propiedad, mas no transferiría por si solo derechos reales, estando plasmado esto en el artículo 1529° del C.C.: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

Asimismo otros artículos como el 1549° establece que : “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de propiedad del bien”, el artículo 1567°: “El riesgo de la pérdida de los bienes ciertos, no imputables a los contratantes, pasa al comprador desde el momento de su entrega” y el 1135°: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”.

Pondrían en cuestionamiento el sistema de transferencia de propiedad que rige en el País, habiendo generado dos corrientes simultaneas reguladas al interior de nuestra legislación civil. Ante esta realidad normativa, la libertad de forma en cuanto a contratos de compraventa de bienes inmuebles, plasmada en artículo 949° del C.C. es origen de posibles afectaciones a la seguridad jurídica de los contratantes adoleciendo principalmente del problema de la falta de publicidad de la adquisición del bien inmueble frente a terceros, posibilitando así, el fraude inmobiliario y el tráfico de terrenos, ya que el consenso, por más de que en la

legislación actual perfeccione el contrato, podría carecer de seguridad jurídica, así como tampoco otorga oponibilidad del derecho real.

En cuanto a nuestro actual Código Civil, en el artículo 1135°, se establece que: Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Lo anterior, conlleva a que aquella persona propietaria del bien pueda perder los derechos que tenga sobre el mismo si ésta no toma la inscripción como medida diligente de seguridad de sus derechos. Así, se evidencia un déficit normativo que deja en evidente indefensión a los acreedores del bien inmueble adquirido de buena fe.

Esta problemática plasmada se presenta en toda la geografía peruana, y se observa muy notoriamente en el Distrito Ate, específicamente en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo; donde los lotes de terrenos son vendidos hasta más de tres veces cada uno, perjudicando de esta manera a los primeros y segundos acreedores, quienes pierden su inversión.

Los contratos de compra y venta tienden a ser abusivos, ya que no superan el control de contenido previsto, en especial, para los contratos realizados con condiciones generales en los que se vea intervenido un consumidor. Hechos que motivan a llevar a cabo investigaciones como la presente tesis, para servir de guía a personas que desconocen sus derechos, por lo que son susceptibles a vulneración de los mismos, como en caso de pobladores de la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo, Distrito de Ate. Por cuanto con el presente análisis de los contratos de compra venta y su relevancia se busca principalmente establecer nuevas tendencias jurídicas que brinde beneficios a la población.

1.3. Formulación del Problema

Problema General

¿Cómo se lleva el procedimiento en el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, en el lapso de 2017 – 2018?

Problemas Específicos

- ✓ ¿Cuáles son las características del contrato de compra venta de bien inmueble en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018?
- ✓ ¿Cuáles son los criterios adoptados en jurisprudencia nacional respecto al contrato compra venta de los bienes inmuebles?
- ✓ ¿Cómo es la oponibilidad frente a los terceros en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018?
- ✓ ¿Qué medidas se pueden proponer para garantizar la oponibilidad de terceros en los contratos de compra venta en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate?

1.4. Antecedentes

Antecedentes Internacionales

Cortés, M y Picado, S. (2015). En su trabajo titulado: “*Análisis del pacto de retroventa como garantía mobiliaria e inmobiliaria*”. El objetivo general de esta investigación es analizar el pacto de retroventa como garantía mobiliaria e inmobiliaria desde la doctrina, la normativa, la jurisprudencia y el derecho contrastado, con el propósito de diseñar propuestas y recomendaciones que permita enriquecer el uso de esta figura en la economía de Costa Rica de una forma más expedita, sin ocultar actividades de crédito que estén fuera de los parámetros legales permitidos por el ordenamiento jurídico del país.

La investigación es llevada a cabo basándose metodológicamente en un análisis doctrinal, en primer lugar, analizando libros, periódicos, revistas y los datos que se logren recabar mediante consulta de internet. Seguidamente se empleará el estudio comparativo de la figura jurídica del pacto de retroventa entre la legislación costarricense y en otros países como Argentina, Chile y España, con la intención de determinar similitudes, divergencias y nuevas perspectivas o conocimientos.

Aunado a ello, se ejecuta una investigación de campo por medio del estudio de la jurisprudencia que los tribunales costarricenses han emanado, así como entrevistas no estructuradas a profesionales en derecho, especialistas en la materia de contratos, entidades bancarias y prestamistas.

Se concluye que la figura del pacto de retroventa como garantía mobiliaria e inmobiliaria es una forma de obtener liquidez y de incrementar las inversiones en la economía costarricense, haciéndose uso de la figura de una manera más expedita y sin la necesidad de tener que encubrir u ocultar actividades de crédito que se encuentren al margen de la Ley como lo es un préstamo mercantil prendario o hipotecario con pacto comisorio como relación subyacente.

Sin embargo, para ello se considera que es necesario hacer mejoras y reformas urgentes, no solo respecto a la normativa que lo regula, dado que son muchos los vacíos o imprecisiones en torno a la figura, sino también a nivel de conocimiento y estudio de la figura por parte de los profesionales en derecho.

Ceballos, D. (2014). En su trabajo de investigación que lleva por nombre: "*Promesa de compra-venta de los bienes inmuebles según la Legislación Ecuatoriana*". Este trabajo tuvo como objetivo general analizar los contratos de compra y venta de los bienes inmuebles en Ecuador. Se encuentra sujeta a las normas de la Constitución, Código Civil en particular el Libro IV De las Obligaciones en general y de los Contratos, razón que lleva a revisar conceptos y jurisprudencia inherente a la Promesa de Compra Venta de bienes inmuebles.

Se concluye que el contrato que establece promesa de compraventa es un vínculo jurídico, que esencialmente debe constar por escrito y por medio del cual se desprenden obligaciones de hacer jurídico, que busca perfeccionarse con la celebración de un contrato futuro, estableciendo una determinada época, especificado en sus elementos esenciales y partiendo que al momento de celebrarse no sean de aquellos que la ley declara ineficaces.

La promesa de compraventa se determina como un contrato que permite agilizar la realización de un negocio, y garantizará a las partes si se lo realiza dentro del marco jurídico de la Ley. El desconocimiento de la Ley, crea una gran afectación en la sociedad, ya que como se pudo revisar en esta tesis, existen muchos casos donde se elaboran contratos de promesa de bienes inmuebles mediante documentos privados, desconociendo la nulidad que se produce al no poder celebrar escritura pública

La promesa se refiere a la voluntad de prometer celebrar un contrato, constituyéndose en una de las especies de los contratos, donde se obtiene expresiones de la voluntad, compromisos y ofrecimientos de dar, hacer o no hacer. La imposibilidad de celebrar un determinado contrato de compraventa de un inmueble entre las partes, justifica la utilidad del contrato de promesa como una herramienta frente a estas situaciones.

Penut, J. et al (2014). En su trabajo titulado: *“Eficacia del marco regulatorio jurídico del derecho de los consumidores, aplicable a los contratos de compraventa de lotes o parcelas en el área Metropolitana de San Salvador”*, cuyos objetivos generales fueron Identificar en qué medida el ordenamiento jurídico garantiza los derechos de los adquirentes de lotes o parcelas del área Metropolitana de San Salvador. Contribuir para la creación de un ordenamiento jurídico capaz de proteger de manera efectiva los derechos de los lote habientes a través de reformas a la Ley de Protección al Consumidor, como la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Estos autores concluyen que: En la mayoría de los países alrededor del mundo sufren de un crecimiento en la población mayor a la capacidad inmobiliaria, aunque la realidad de El Salvador no es muy distinta a la de otros países la diferencia radica en las medidas que se han tomado para contrarrestar los abusos de los lotificadores y ser vigilantes de los derechos de los consumidores.

El Salvador es un país con una alta tasa demográfica que demanda una vivienda digna donde poder realizarse como seres humanos y que el Estado por mandato constitucional se encuentra en la obligación porque ello se cumpla, siendo así que es hasta el año 2012 que el Gobierno de esa época crea políticas para la protección de lotehabientes, con la creación de una Ley especial tendiente a establecer un procedimiento uniforme para la obtención de permisos y requisitos para la constitución de lotes.

Dichos esfuerzos se han quedado cortos puesto que en la realidad siguen apareciendo lotificaciones ilegales o sin reunir las condiciones legales que éstas requieren, violentando de esta manera los derechos de los lotehabientes al realizar contratos de compraventa de un lote o parcela.

La práctica y la jurisprudencia establecen que aunque existan Leyes tendientes a la protección de los derechos de los lotehabientes, estas solas no pueden combatir los abusos de la necesidad de la población de tener una vivienda digna donde desarrollarse y establecerse tal cual lo manda la Constitución de la República, que al mismo tiempo los mismos son objeto de estos abusos por la falta de información oportuna al momento de comprar un lote o una parcela, las políticas debe tender no solo a erradicar las lotificaciones ilegales sino también a prevenir que más personas sean objeto de violaciones a sus derechos como consumidores, creando una conciencia sobre sus derechos y asimismo sobre la capacidad adquisitiva que cada uno posee.

Antecedentes Nacionales

Braithwaite, S. (2018). En su trabajo de investigación titulada: *“La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la Legislación Civil Peruana”*. El objetivo general determinar si la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada, y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano. Con respecto a la parte metodológica, fundamentalmente se empleó la investigación científica, el mismo que permitió desarrollar todos los aspectos importantes de la tesis, partiendo desde el primer paso que es el planteamiento del problema, hasta la contrastación de la hipótesis.

La compilación de la información del marco teórico, la contribución brindada por los especialistas relacionados con cada una de las variables: compraventa del bien ajeno y ordenamiento jurídico, el mismo que clarifica el tema, así como también amplía el panorama de estudio con el aporte de los mismos respaldado con el empleo de las referencias bibliográficas que validan el trabajo de investigación. En adición, en lo que concierne al trabajo de campo, se halló que la técnica e instrumento utilizado, ayudo a facilitar el desarrollo del estudio, culminando esta parte con la comprobación de las hipótesis.

Esta autora concluye que: el análisis de los datos permitió demostrar que la realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos. Se ha establecido que la existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa, garantiza la convivencia humana en la sociedad.

Los datos permitieron establecer que la capacidad de las partes en el acto jurídico de la compraventa, está respaldado con la existencia en la norma de relaciones de validez, subordinación y coordinación. g. En conclusión, se ha determinado que la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano.

Correa, J. (2018), con su trabajo titulado: *“Nulidad de la compraventa de bien inmueble ajeno en el Código Civil Peruano de 1984”*. Cuyo objetivo general fue establecer el fundamento jurídico que imposibilita la transferencia de propiedad de bienes inmuebles ajenos a través de la compraventa en el Código Civil Peruano de 1984 y convierte a dicho negocio jurídico en nulo, al optar de manera errónea por la subsistencia de dos sistemas de transferencia contrapuestos: el de la traditio y el del solo consensus.

Metodológicamente, estuvo centrada en una investigación descriptiva e interpretativa, con diseño estadístico experimental utilizando la técnica de análisis de textos descriptivo y cualitativo. Los métodos utilizados fueron el comparativo, interpretativo y dogmático.

Se llegó a la conclusión de que el Código Civil Peruano de 1984 ha acogido en su seno la existencia de un Sistema Mixto de Transferencia de Propiedad, el cual opera en dependencia de la naturaleza del bien objeto del contrato. Para los bienes muebles ha optado por el sistema de la traditio y para los bienes inmuebles el sistema del solo consensus, sin que para ello medie explicación plausible alguna.

El Código Civil Peruano de 1984 ha dispuesto que el contrato de compraventa es uno con efectos obligacionales, restándole algún efecto real. Y contradictoriamente dicho supuesto colisiona con el sistema de solo consensus cuando hablamos de transferencia de bienes inmuebles.

Los presupuestos para la celebración de un contrato de compraventa de bien inmueble ajeno son tres: El bien debe hallarse determinado, esto es, individualizado de tal manera que se permita conocer su situación material; debe haber entrado en vigor la exigibilidad de la obligación de enajenar y por último (presupuesto que no se cumple) el transmitente debe ser el propietario del bien; por lo que no se aplica la regla si se trata de bienes ajenos o en los cuales el enajenante carece temporalmente del poder de disposición.

Según el sistema adoptado, la compraventa se concibe como solo un título, y este no es suficiente por sí solo para convertir al comprador en propietario. Esto último requiere la utilización de un modo válido de adquisición, que puede consistir en la tradición o en la inscripción registral, según la naturaleza lo que se haya vendido.

Morales, N. (2018). En su tesis titulada: *“La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”*. El objetivo general de esta investigación fue demostrar que la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la presente tesis, se consideró el tipo de investigación básica/pura dado que la finalidad de esta investigación radica en esbozar nuevas teorías y/o complementar las existentes. Para tal fin, se utilizó el cuestionario como instrumento de investigación. La muestra estuvo comprendida por 40 (cuarenta) abogados colegiados con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector privado, que representaron a la población antes mencionada. De acuerdo a los objetivos de la presente investigación, el diseño es descriptivo, no experimental y transversal.

Concluye que la regulación sobre el tema no es la adecuada. Y que sobreponer la promoción del negocio inmobiliario sobre la seguridad jurídica de quienes intervienen en el contrato de compraventa no es la forma más ventajosa de regular la transferencia de bienes inmuebles. Aun cuando basta sólo el consentimiento de las partes para producir el efecto real traslativo, es inevitable afirmar que solo con la inscripción se consuma absoluta y eficazmente el derecho de propiedad en tanto recién con esta inscripción tendríamos la posibilidad efectiva de oponer el carácter absoluto y pleno del derecho real de propiedad.

Partiendo de la realidad que el derecho a la propiedad es el derecho real por excelencia, la regulación sobre este derecho constitucional debería estar orientada a procurar su inmediatez, y garantizar su exclusividad. Entonces, o existe un derecho constitucional real pleno en tanto la transferencia de propiedad inmueble no funja como mecanismo de oponibilidad adecuado que permita al adquirente gozar de la calidad erga omnes.

El traspaso de la propiedad en el contrato de compraventa genera inseguridad jurídica al adquirente ya que el mismo no puede enfrentar el derecho adquirido ante todos, y es que el modo de transferencia de la propiedad no le permite gozar del carácter erga omnes del derecho real, en tanto no se le da notoriedad o publicidad al acto jurídico celebrado, ello en virtud a que el sistema de transferencia de bienes inmuebles al que nuestro ordenamiento jurídico se ha adherido, como en la mayoría de instituciones, es al francés, hablamos pues del consensualismo.

1.5. Justificación de la Investigación

Esta investigación tiene por objetivo de resolver las cláusulas del contrato de compra venta de bien inmueble y oponibilidad del derecho frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, en los años 2017 – 2018.

Justificación Teórica

Esta investigación tiene como propósito complementar la doctrina existente que describe el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles y reúne diversas opiniones de autores acerca de la efectividad del mismo, añadiendo el desarrollo del posible perjuicio que el sistema acogido por la legislación peruana ocasionaría en los celebrantes de este tipo de contratos, por lo que representa un gran aporte para futuras investigaciones.

Justificación Práctica

Esta investigación busca brindar una solución inmediata a mediano y corto plazo al gran problema que se refleja en la realidad actual, con respecto al “fraude inmobiliario” lo que se ve materializado en la basta cantidad de procesos judiciales

originados por la figura de concurrencia de acreedores de un bien inmueble, lo mismo que es originado debido a que la legislación actual que regula los contratos de compraventa de este tipo de bienes, lo posibilita.

Esto reflejado en los problemas de una falta de adecuación de la realidad con la norma y a la contradicción dentro de nuestro sistema normativo civil; así el motivo primario de la presente tesis es brindar una alternativa de solución al origen de la problemática, lo que llevaría a mejorar de sobremanera nuestra legislación civil.

Justificación Metodológica

A través de su ejecución se pretende plasmar los conocimientos adquiridos y desarrollo de las herramientas de investigación a fin de analizar y desplegar las variables propuestas buscando contrarrestar el problema recogido con la hipótesis formulada. Además, esta investigación puede servir como referente a otras personas que quieran trabajar en el tema tratado.

Importancia

Esta investigación radica su importancia en lo trascendental del tema en la actualidad, del contexto de la problemática encontrada en la realidad social de los múltiples problemas de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y distintos casos de fraude de propiedad. Además, busca ser una base, para una futura modificación del actual sistema normativo, lo que se plasmaría en una propuesta del autor ante la problemática de afectación de derechos existentes, contribuyendo a aminorar los problemas sociales producto de la figura de fraude antes señalada.

1.6. Limitaciones

La investigación se limita por falta de material bibliográfica en abundancia, ya que las instituciones como bibliotecas de las Universidades restringen el acceso a la información; por otro lado acceder rápidamente entrevista con los especialistas, así como el trabajo de campo en recolección de datos dificulta por desconfianza de la población proporcionar documentación sustentadora de la investigación, sin

embargo estas limitaciones se ha superado a través de sistemas de internet, así como también con los auxiliares y entrevista con los dirigentes.

1.7. Objetivos de la Investigación

- **Objetivo General**

Analizar el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 - 2018.

- **Objetivos Específicos**

- ✓ Especificar las características del contrato de compra venta de bien inmueble en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018.
- ✓ Examinar los criterios adoptados en jurisprudencia nacional respecto al contrato compra venta de los bienes inmuebles.
- ✓ Determinar la oponibilidad frente a los terceros en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 - 2018.
- ✓ Proponer medidas que garantice la oponibilidad de terceros en los contratos de compra venta en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate.

1.8. Hipótesis

Hipótesis General

El procedimiento en el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, en el lapso de 2017 – 2018, es llevado de manera fraudulenta

Hipótesis Específicas

- Las características del contrato de compra venta de bien inmueble en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018 son las necesarias para su celebración.
- Los criterios adoptados en jurisprudencia nacional respecto al contrato compran venta de los bienes inmuebles, se encuentran plasmados en la Constitución Política de Perú y el Código Civil.
- La oponibilidad frente a los terceros en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018, es nula.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Marco Conceptual

Contrato Compraventa

El contrato de compraventa debe ser entendido, según sus antecedentes, para de esta manera comprender su naturaleza, por ello se revisa su regulación en el Derecho Romano y en el Derecho Francés. Los autores franceses sostienen que en el derecho romano el contrato de venta era donde el vendedor aseguraba y garantizaba la posesión pacífica y continua del comprador a título de propietario, ello no implicaba la transmisión de la propiedad, y si las partes convenían esta situación (transferencia de la propiedad) no se estaría frente a un contrato de venta, sino a un contrato de tipicidad atípico.

En efecto, de lo que se trataba en el Derecho Romano era de “entregar” al comprador la cosa, el bien, no de hacerlo propietario, sin embargo, esta situación fue superada por el Código Civil de Napoleón de 1804, que recoge la idea de que una de las formas de obtención de la propiedad es el efecto de las obligaciones.

Asimismo, se establece que la obligación de entregar el bien se perfeccionaba con el consenso de las partes contratantes, y que dicha situación convierte al comprador en propietario. De igual manera, se establece que la transferencia del derecho de propiedad es una consecuencia directa de la compraventa. De esta forma, para los romanos la compraventa consistía en la obligación que asumía una de las partes de entregar una cosa mediando el pago de un precio que la otra prometía pagarle.

El contrato tenía por finalidad entregar la cosa mediante la “traditio”, esta es la forma como se perfeccionaba la entrega del bien, es por ello que algunos doctrinarios no dudan en manifestar que no podía transferirse la propiedad sólo con una obligación jurídica, sino que era indispensable un acto material.

En el nuevo derecho francés, se regulan dos situaciones, por un lado, se establece que el contrato de compraventa se perfecciona sólo con el consentimiento de las partes, es decir, basta que estas determinen la voluntad de transferir y pagar el precio respectivamente, dejando de lado la formalidad de la “traditio”; y, por otro lado, se establece que su finalidad es la transmisión del derecho de propiedad.

A pesar de que se cuestionó el carácter innovativo del Código Francés respecto a que el contrato de compraventa seguía consistiendo en entregar sólo la posesión de la cosa, como en el derecho romano, una interpretación sistemática del mismo hizo posible distinguir la nueva dimensión del contrato de compraventa en el Código Napoleónico.

De lo antes planteado, con respecto a la compra venta, el Código Civil Peruano señala en su artículo 1529° que, el vendedor se exige a traspasar la propiedad de un bien al que está haciendo la compra y éste a pagar su valía en dinero. A su vez, en la Casación N° 1368-99-Junín, se ha establecido que, en el Derecho Privado, la compraventa es un contrato consensual, que se perfecciona sólo con el consenso de las partes, esto es, cuando opera el acuerdo entre el bien que es materia de transmisión y el precio, lo que no debe confundirse con el instrumento que sirve para probar el referido contrato de compraventa.

Para De la Puente (2006), la palabra venta y la palabra compra están indiscutiblemente unidas y comprenden dos aspectos de una igual realidad doctrinaria. En ese sentido, se podría afirmar sencillamente venta o se podría afirmar sencillamente compra, dado que la primera importa sucesivamente la segunda y viceversa.

Entonces, por lo anteriormente planteado, se puede concluir que el contrato de compra venta, es una institución jurídica, mediante la cual el propietario de un bien, en el ejercicio de las potestades que le otorga dicha titularidad, se obliga a trasladar su derecho de propiedad a la esfera de propiedad de un tercero a cambio de una prestación económica. En la legislación peruana, el contrato de compraventa,

siguiendo la concepción del Derecho Francés Moderno, implica la transferencia de la propiedad de un bien en virtud del pago de un precio, establecido en el artículo 1529° del Código Civil.

Castillo (2003), siguiendo la clasificación sugerida por De la Puente (2006), define a la compraventa como un contrato simple, ya que da lugar únicamente a una relación jurídica; principal, dado que no depende de ningún otro contrato; consensual, en virtud a que requiere únicamente del concierto de voluntades; de ejecución inmediata, de acuerdo a lo regulado por los artículos 1552° y 1558° del Código Civil: Oportunidad de la entrega del bien y forma, tiempo y lugar del pago del precio, respectivamente; y oneroso.

Para Cabanellas (2006), habrá compraventa cuando uno de los sujetos intervinientes se obligue a transferir el dominio de una cosa a la otra, y esta se obligue a aceptarla y a pagar un precio cierto en dinero por ella. En cambio, Castán (1986), advirtió al respecto que, el contrato de compraventa se configura en el Derecho como un contrato consensual, bilateral, oneroso, traslativo de dominio y mayormente conmutativo. A su vez, Sánchez (2016) sostiene que el contrato de compraventa es entendido, desde una perspectiva legal, como una reciprocidad, por un lado, de un precio equivalente, y, por otro lado, de la trasmisión de la propiedad de una cosa.

De acuerdo a las definiciones presentadas con anterioridad, se puede concluir que la compraventa es un contrato eminentemente consensual, plasmado en legislación civil no precisa una formalidad para su celebración, por el contrario, instituye que basta el consentimiento de los sujetos para su perfeccionamiento; es bilateral, dado que es necesario el concierto de dos voluntades; es obligacional, pues surge la obligación del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa mientras que es obligación del comprador el pagar un precio en dinero; es oneroso (Romero, 2008), dado que tiene un costo para los celebrantes.

Características del Contrato de Compraventa

La compraventa es un contrato considerado como el más usado, las personas no se dan cuenta de la importancia de este contrato, la relación económica que genera y es por eso también que presenta características que lo hacen diferente de los demás contratos. De La Puente, M. (1991), es quien ha caracterizado el contrato compra y venta de manera más completa, a continuación, se exponen de manera detallada cada una de estas.

a) En cuanto al Nombre

Los contratos, en relación al nombre, son clasificados en nominados e innominados. El contrato de compraventa por su nombre es un contrato nominado. Este ha estado regulado desde que apareció el primer cuerpo jurídico en el país, donde el nombre sufrió algunas variaciones, su concepto no. La imagen de la venta siempre ha estado unida a la de trasladar la propiedad o bien. Otros alegan que el contrato que no tiene nombre depende a su vez del hecho de que el contrato no está sujeto a una disciplina propia.

b) En cuanto a su Regulación

El contrato típico es el contrato que posee una reglamentación propia que lo asemeja a los demás. Esto es, la manera de ser del contrato, la Ley determina a un fenómeno por medio de elementos y datos característicos, que lo valoran y le atribuyen una regulación jurídica unitaria concreta.

Por contraposición, es contrato atípico el que, tiene una identificación propia y reúne los requisitos necesarios para ser contrato, no ha merecido aún recepción legislativa por medio de una norma particular. El contrato atípico es producto de las necesidades de las partes que, haciendo uso del artículo 1354 del Código Civil, elaboran un contrato distinto a los regulados para normalizar sus relaciones.

Así, De la Puente opina que estas conceptualizaciones corresponden al tipo legal, pero puede existir también una social. La tipicidad legal no puede generarse, al menos nunca lo ha sido, de manera espontánea. Es inadmisibles que el legislador considere, de pronto, que debe crear un contrato y lo regule en el ordenamiento legal, sin otro sustento que

su convicción personal. La realidad es que la tipicidad legal se nutre de contratos creados por los particulares al margen de la Ley, con características propias y distintas de los tipos legislativos.

Por otro lado, la tipicidad social es, pues, el reconocimiento doctrinal y jurisprudencial, que encuentra su base en la costumbre, de contratos perfectamente identificables, que crean (regulan, modifican o extinguen) obligaciones especiales adecuadas a la finalidad de cada tipo de contrato, el cual determina que se apliquen reglas comunes a los de un mismo tipo, aun cuando cada uno de estos contratos no contenga una regulación completa.

Los instrumentos de la tipicidad social son similares a los de la tipicidad legal. Basta que resulte claramente del contrato la voluntad de las partes de celebrar un contrato típico social, para que sean aplicables a dicho contrato las reglas propias que la doctrina y la jurisprudencia han reconocido a ese tipo contractual.

c) En cuanto a su Estructura

La estructura de la compraventa siempre ha sido la de un contrato simple, ya que se le considera como un tratado que da lugar a una sola correspondencia legal, que consiste en el compromiso del vendedor en transferir la propiedad del bien, y la del comprador de pagar el precio en dinero estipulado por el acuerdo. Según este criterio, los contratos se especifican en simples y complejos. Es contrato simple el que establece una sola relación jurídica personal.

Por otro lado, el contrato es complejo cuando agrupa varios contratos diferentes. Esta agrupación puede dar lugar, a su vez, a dos clases de contratos: los contextuales y los vinculados. Son contratos contextuales los de forma escrita que, teniendo absoluta autonomía entre sí, figuran en un mismo documento. Por ejemplo, si en una sola escritura pública se celebran conjuntamente un contrato de constitución de sociedad anónima, uno de división y partición y uno de compraventa. Cada contrato, sigue independiente del demás sujeto a su propia disciplina legal, sin que las incidencias que sucedan a uno intervengan en los otros.

Los contratos son vinculados cuando, además de conservar su propia identidad,

están vinculados por alguna naturaleza (jurídica, económica, funcional, entre otras), impuesta por el ordenamiento jurídico o por voluntad de las partes. En cambio, un contrato de constitución de una sociedad anónima puede estar relacionado de manera voluntaria a otro de locación de servicios de gerencia, cuando las partes acuerdan en celebrar el segundo para el mejor cumplimiento del primero.

d) En cuanto a su Contenido o Área

Los contratos se catalogan en civiles, comerciales y especiales. Los civiles son los que se encuentran regidos por el Código Civil, por estar subordinados en él o por ser aplicable las destrezas generales del contrato civil. Los contratos son comerciales al estar reglamentados por el Código de comercio. También aquellos atípicos que por vincularse con los típicos comerciales, quedan incorporados en las disposiciones sobre los contratos de comercio (contratos atípicos comerciales).

Finalmente, son contratos especiales son los que hallan su disciplina en normas que regulan las actividades especiales, entre las que se tiene la pesca, minería, finanzas, la agricultura y comunicación. Estos contratos también pueden ser típicos (cuando están regulados legal o socialmente) o atípicos (cuando no lo están).

e) En cuanto a su Autonomía

Por su autonomía es un contrato principal, porque no depende de otro contrato y así ha sido desde que se reguló la compraventa en el Código de Santa Cruz, en 1836, hasta el Código Civil vigente. De acuerdo con este criterio, los contratos se clasifican en principales, accesorios y derivados.

Los contratos principales son los que no dependen legalmente de otros contratos, cumpliendo con una finalidad concreta, tales como la compraventa, el arrendamiento, el mutuo, la prestación de servicios. Con solo firmar un contrato principal se pueden alcanzar el efecto requerido por los contratantes, sin necesidad de ningún otro acto legal adicional.

En contraposición a esta tipología, se encuentran los accesorios o auxiliares, estos no pueden celebrarse de manera independiente, tienen por objetivo ser complemento de otro

contrato. Entre el contrato principal y el accesorio existe una relación de causa a efecto, explicando de esta manera el nexo de la accesoriedad. Los ejemplos más comunes de contratos accesorios son los contratos de garantía.

Sin embargo, en un contrato de compraventa puede garantizarse la obligación de pagar el precio, mas no la de transferir la propiedad del bien; en un contrato de mutuo, puede garantizarse la obligación de devolver un bien de la misma especie, pero no la de pagar los intereses; en un contrato de arrendamiento, puede garantizarse la obligación de pagar la renta, mas no la de devolver el bien.

Por otro lado, no es indispensable la existencia de un contrato principal para que pueda existir un contrato accesorio, ya que el convenio garantizado puede no provenir de un contrato sino de alguna otra fuente de las obligaciones.

f) En cuanto a su Formación

Considerando este criterio, se clasifican en consensuales, formales y reales, según se celebren por el beneplácito de las partes involucradas, se requiere de un formalismo especial o la entrega de un bien. Dentro de este orden de ideas, el contrato de compraventa es consensual porque se ejecuta solamente con el beneplácito de las partes, y se sigue con la formalidad impuesta por las partes, pero no porque la Ley lo exija.

Es importante tener claro las diferencias existentes entre la celebración y el perfeccionamiento del contrato, situaciones que puede darse en el mismo instante, pero que no es lo mismo. La celebración o culminación del contrato es la concurrencia de las manifestaciones de voluntad para formar el consentimiento. El perfeccionamiento, es la congruencia en que el contrato, ya cumplido, origina sus efectos, es decir crea, regulariza, transforma o liquida una relación legal patrimonial.

g) En cuanto al Tiempo

La naturaleza de la compraventa, lo hace ser, en principio, un contrato de cumplimiento inmediato. Por otra parte, de conformidad con el artículo 1552, el vendedor está obligado a conceder el bien inmediatamente después de celebrado el contrato y el

comprador tiene, en virtud del artículo 1558, el compromiso de pagar el precio al contado al momento de la entrega del bien. Pero también puede tratarse de un contrato de ejecución diferida, si las partes así lo han pactado, ya que las normas mencionadas son de carácter dispositivo y no imperativo.

En cuanto a su duración, este contrato es uno de realización instantánea, ya que las prestaciones deben cumplirse en un sólo momento, aun si las partes estipularan aplazar alguna de las prestaciones, es decir, no puede convertirse mediante acuerdo de partes en un contrato de duración, salvo en lo relacionado a la ejecución del pago del precio a plazos.

h) En cuanto a su Negociación

Este razonamiento da lugar a una categorización que muy importante en la vida actual, catalogándose en contratos de negociación previa, por adhesión y los celebrados con arreglo a cláusulas generales de contratación.

i) En cuanto al Rol Económico

La compraventa es un contrato de cambio, ya que su principal función es el tráfico de la riqueza; de igual forma es un contrato de disposición, porque el vendedor está obligado a transferir la posesión del bien al comprador, consiguiendo a cambio la correspondiente contraprestación.

Son contratos de disposición los que están destinados a justificar la disminución del capital del patrimonio de una persona. En contraposición, los contratos son de administración cuando tienen por esencia las rentas o frutos de los bienes, sin trastornar su naturaleza ni su destino.

En este criterio se agrupan una serie considerable de contratos que no poseen mayor vinculación entre sí. Contratos de cambio son aquéllos destinados a la circulación de la riqueza y pueden presentar las cuatro modalidades tradicionales de doy para que des, doy para que hagas, hago para que des y hago para, que hagas, a la que puede agregarse la más moderna de doy y hago para que des y hagas, por medio de las cuales se materializan los contratos más usuales del tráfico actual, como los de compraventa, permuta, locación de

servidos, arrendamiento, etc. También se encuentra incluido en este tipo de contratos la donación.

j) En cuanto a su Función

En referencia a este criterio, se clasifican en constitutivos, modificatorios, reguladores, y extintivos. La compraventa es un contrato substancialmente constitutivo, este puede formar parte, por excepción, de uno modificatorio; pero nunca será un contrato resolutorio, ya que siempre generará el compromiso de transferir la propiedad, por una parte y la de pagar el precio, por otra.

k) En cuanto a los Sujetos a quienes Obliga

Se trata de un contrato individual, ya que las obligaciones derivadas de él, solo causan afectación a quienes lo celebran.

l) En cuanto a la Prestación

Tradicionalmente este criterio estuvo fundamentado en la obligatoriedad y no en la prestación. De acuerdo con él, los contratos se tipifican en unilaterales y bilaterales; siendo unilateral aquél en que una sola de las partes queda obligada, a diferencia del bilateral donde las dos partes están obligadas recíprocamente. Como señala el Código Civil de 1984, se trata del contrato con cánones recíprocos en lugar del contrato bilateral.

m) En cuanto a la valoración

El contrato de compraventa es, esencialmente, un contrato oneroso.

n) En cuanto al Riesgo

Por el riesgo, la compraventa es un contrato conmutativo, porque la existencia y cantidad de precio que deben cumplir las partes son conocidas de antemano. Por esto, la compraventa, se concreta de manera aleatoria. La aleatoriedad en la compraventa puede virar en alrededor del bien y del precio.

En lo que respecta al bien, se hace referencia a los supuestos de compraventa de bien futuro en los cuales se asumieran riesgos relacionados a la cantidad del precio o con

las condiciones del bien vendido, a los supuestos de compraventa de bienes sujetos a litigio, en los que se asuma el riesgo del resultado del litigio; y a los casos en que se venda un bien que se encuentre en peligro de dejar de existir y se asuma aquél.

Y en lo que respecta al precio, la compraventa puede ser aleatoria, en la medida que se pacte algún área con relación al monto del precio, tal como será analizado por nosotros al abordar el tema referido al costo estipulado en el contratado.

Ordenamiento Jurídico

El concepto de ordenamiento jurídico, proviene de la unificación de un conjunto de normas e instituciones de manera organizada y coherente de tal forma que adquieran preeminencia por la perspectiva que ocupan en el mismo. Al respecto Soriano (1987) lo conceptualiza como el sistema de normas e instituciones jurídicas actuales en un grupo social uniforme e independiente, destacando como características del mismo la unidad, la plenitud y la coherencia.

Asimismo, se puede decir que es son las normas vigentes en una nación. También es conocido con el nombre de derecho, con lo que se demuestra que, siendo las normas el mayor componente del mismo, se incluyen lo relacionado con este, tal es el caso de las reglas jurídicas: doctrinas, técnicas, principios generales, entre otro. en este sentido, no debe identificarse la norma con la conceptualización de Ley escrita; sino evidenciarse en la formulación realizada por un tribunal al momento de decidir un caso.

De esta forma, Soriano (1987), opina que las normas integrantes de un ordenamiento jurídico no forman un conjunto de preceptos. En otros términos, el derecho efectivo de un estado, no es una agrupación de normas, destinadas a resolver los problemas sociales, sin que estén vinculadas. Por el contrario, esa diversidad de normas, constituye un todo sistemático y ponderado, es decir, un sistema.

En opinión de Kelsen (2009), la norma primordial de un ordenamiento jurídico, es el origen del cual se producen normas jurídicas, para él, el ordenamiento jurídico se encuentra estructurado de acuerdo a las relaciones básicas de fundamentación y derivación lógica de forma piramidal, en cuyo vértice se encuentra la norma hipotética fundamental sobre la cual reposa la validez de todo el ordenamiento jurídico.

De igual manera, Bobbio (1999), lo define la integración de normas jurídicas valederas. Para comprobar si una norma corresponde al ordenamiento jurídico hay que llegar hasta la norma fundamentada. Al respecto, expresa que la norma fundamental es el razonamiento superior que permite implantar la eficacia de una norma a un ordenamiento, es decir, es el fundamento de validación de las normas del sistema.

De otro lado, Kelsen (2009) afirma que el ordenamiento jurídico es el conjunto de normas jurídicas o vigentes que rigen en un lugar determinado. Además, presenta características en un sentido de unidad, plenitud, coherencia y sobre todo una estructura jerárquica; y está integrado por normas como: Leyes generales, normas particulares e individuales, lo cual tienen una relación fundamental ya que se derivan unas de otras.

Por tal consideración, cada norma está condicionada sistemáticamente por otras. El orden es la consecuencia de una previa construcción teórica-instrumental. Al percibirse el derecho concreto aplicable en un lugar y espacio determinado como un orden coactivo, se acredita la conformación de una totalidad normativa unitaria, vinculada, que se encarga de ordenar la vida existencial en interferencia intersubjetiva.

Ordenamiento Jurídico del Contrato de Compraventa en Perú
Constitución Política del Perú

Artículo 2: 16. Toda persona tiene derecho: A la propiedad y a la herencia. La propiedad es el derecho sobre las cosas que reside en usarlas; disfrutarlas, es decir, percibir sus ganancias; y darles el uso necesario.

Artículo 70. El derecho de propiedad es inviolable. El Estado le da garantía a la propiedad; ejerciéndolo de manera armónica con el bien común y dentro de los límites establecidos por las normas jurídicas. No se puede privar a nadie de su propiedad, únicamente, por causa de seguridad nacional o requerimiento público, declarado por la Ley, esto pagado en efectivo por compensación del perjuicio. El Estado de señalar el modo de expropiación.

Código Civil

Libro VII: Fuentes de Obligación. Sección Primera: Contratos en General.

Título XI: Promesa de la Obligación o del hecho de un Tercero

Artículo 1470. Promesa de la obligación o del hecho de un tercero. Se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente.

Artículo 1471. La indemnización como prestación sustitutoria. En cualquiera de los casos del artículo 1470, la indemnización a cargo del promitente tiene el carácter de prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero.

Artículo 1472. Pacto anticipado de indemnización. Puede pactarse anticipadamente el monto de la indemnización.

Sección Segunda: Contratos Nominados. Título I: Compraventa. Capítulo Primero: Disposiciones Generales.

Artículo 1529. Definición. Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Artículo 1530. Gastos de entrega y transporte. Los gastos de entrega son de cargo del vendedor y los gastos de transporte a un lugar diferente del de cumplimiento son de cargo del comprador, salvo pacto distinto.

Artículo 1531. Condiciones del contrato. Si el precio de una transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé. Si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa, si es menor.

Capítulo Segundo: El Bien Materia de la Venta

Artículo 1537. Compromiso de venta de bien ajeno. El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1471.

Artículo 1538. Conversión del compromiso de venta de bien ajeno en compraventa. En el caso del artículo 1537, si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrario.

Artículo 1539. Rescisión del compromiso de venta de bien ajeno. La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiera el bien, antes de la citación con la demanda.

Artículo 1540. Compraventa de bien parcialmente ajeno. En el caso del artículo 1539, si el bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio.

Artículo 1541. Efectos de la rescisión. En los casos de rescisión a que se refieren los artículos 1539 y 1540, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido, y pagar la indemnización de daños y perjuicios sufridos. Debe rembolsar igualmente los gastos, intereses y tributos del contrato efectivamente pagados por el comprador y todas las mejoras introducidas por este.

Artículo 1542. Adquisición de bienes en locales abiertos al público. Los bienes muebles adquiridos en tiendas o locales abiertos al público no son reivindicables si son amparados con facturas o pólizas del vendedor. Queda a salvo el derecho del perjudicado para ejercitar las acciones civiles o penales que correspondan contra quien los vendió indebidamente.

Bienes inmuebles

Avendaño (2006), sostiene, en los comentarios al Código Civil, que los bienes son la esencia de los derechos reales; definiéndolos como todo ente, tangible o intangible, que son tomados en consideración por la Ley, en cuanto compone o puede componer objeto de relaciones jurídicas subjetivas. En ese sentido, podemos afirmar que los bienes son objetos susceptibles de valoración económicamente. Señala Avendaño (2006), que el concepto de bien involucra a los derechos (bienes inmateriales) y a las cosas (bienes corporales).

Biondi (1961), anota las siguientes características respecto a los bienes:

- Son diferentes al sujeto, esta característica encuentra justificación dado que en la antigüedad las personas eran consideradas cosas susceptibles de apropiación.

- Tienen relevancia jurídica, se refiere a las facultades que pueden ejercerse, a través de las relaciones jurídicas, sobre el bien.
- Proporcionan utilidad, los bienes tendrán que ser ventajosos a los individuos, en virtud de ello deben ser aptos de apropiación.
- Son susceptibles de apropiación, la susceptibilidad de adquisición está establecida por la razón de ser del objeto o por el mercado.
- Su tráfico debe ser lícito, el tránsito de los bienes debe estar reconocido por el ordenamiento jurídico. Aquellos actos jurídicos celebrados con el objeto del comercializar bienes deben tener una finalidad lícita, caso contrario serían inválidos.
- Pueden ser futuros, respecto a esta característica nuestro ordenamiento legal no impide el tráfico de bienes a futuro, por el contrario, regula estas situaciones, tal es el caso de la compraventa a futuro.

Cabanellas (2006), sostiene que los bienes inmuebles son aquellos bienes que no se pueden transportar de un lugar a otro lugar sin su destrucción y/o menoscabo.

Oponibilidad frente a los Terceros

Oponibilidad

Vincenzo (2009) indica que un contrato puede considerarse oponible cuando produce algún efecto susceptible de tener alguna relevancia jurídica frente a terceros. En cambio, Torres (2015) por su parte, señala que la oponibilidad del contrato significa que la realidad creada (o modificada o extinguida) se puede hacer valer entre las partes y frente a terceros que manifiesten tener algún derecho en desacuerdo con el del adquirente.

Por lo tanto, la oponibilidad, en sentido amplio, es la repercusión que tiene las consecuencias del contrato en los terceros, como es el caso de la oposición *erga omnes* que se funda con la inscripción de bienes en el registro público. En sentido estricto, se encuentra referida al hecho de hacer valer los efectos del contrato frente a determinados terceros, quienes invocan un derecho que se confronta con el del adquirente.

En opinión de Vincenzo (2009), la oponibilidad debe ser entendida en relación a los efectos de los contratos y principalmente relacionados al principio de relatividad de estos, el cual queda neutralizado por un contraprinipio de fuerza superior que, actuando en el mismo plazo, lo pone fuera de juego.

Figura 1

Conceptualización de la Oponibilidad.

Oponibilidad en Sentido Amplio: repercusion de los efectos del contrato en terceros (oposicion *erga omnes*)

Oponibilidad en Sentido Estricto: Prevalencia de los efectos del contrato frente a determinados terceros

Fuente: Torres (2015).

Naturaleza Jurídica

En el artículo 948 de Código Civil peruano, se establece que una persona adquiere a *non dominus* de otra un bien mueble, cuya titularidad le corresponde un tercero que no lo inscribió en registros públicos. En este caso el contrato por el cual el adquirente se vuelve en el nuevo propietario del bien es oponible al tercero, quien, evidentemente, tiene un derecho en conflicto con aquel. Bajo estas consideraciones, en opinión de Bianca (2011), la oponibilidad implica la prevalencia del título contractual de adquisición sobre el título esgrimido por el tercero.

La autora citada con anterioridad considera que la oponibilidad se da en buena cuenta en los contratos de enajenación, en los cuales existe una adquisición derivada que no es sino una adquisición que presupone la titularidad anterior del derecho, o de una posición jurídica más amplia, en cabeza de un sujeto determinado, de no aplicarse esta regla, o desaparece el título del enajenante, la adquisición del adquirente entra en conflicto con la posición del tercero titular.

Por tanto, identifica algunas hipótesis en conflicto, por ejemplo, entre el transferente de un bien y el tercero que previamente lo había adquirido por prescripción adquisitiva; entre el donante (cuya donación fue declarada nula) y el tercero que adquirió de parte del donatario por compraventa; entre el adquirente de un bien y el verdadero propietario (que no conocía la transferencia); entre los adquirentes de un mismo bien, pero en ventas sucesivas de parte del causante; o entre el adquirente y los acreedores del transferente.

Estos casos por su complejidad no son de fácil solución, motivo por el que no se puede establecer una regla única de oponibilidad, pues dependerá del tipo de derecho y de conflicto. Consecuentemente, el legislador identificando factores comunes y evaluando un escenario determinado de ejercicio de derechos establecerá pautas para ponderar unos en lugar de otros. En líneas generales, se tendrán la prevalencia de la inscripción en el registro público, bienes inmuebles (artículo 1135), y bienes muebles (artículo 1136).

La oponibilidad, en tal orden, tiene razón de ser en la seguridad en el tráfico de bienes, toda vez que se pretende garantizar la protección de determinado derecho en la medida que se cumplan reglas diseñadas por el legislador con la finalidad de impedir que los intereses contrapuestos incidan en el correcto desarrollo del ordenamiento jurídico.

Autonomía de la Voluntad

En opinión de Betti (2000), la autonomía es entendida como la actividad y potestad de darse un ordenamiento, es decir, las relaciones e intereses propios,

ejercidas por el mismo ente o sujeto al que atañen tales relaciones e intereses. Se debe tomar en cuenta que dicha autonomía puede ser asumida por el propio ente o ser reconocida por una instancia superior como el Estado.

La autonomía privada tantas veces enarbolada en nuestros tiempos, en razón a las implicancias que ha tenido en el mundo occidental la caída del bloque comunista, tiene, en realidad, un vasto y lejano antecedente como figura predominante en las relaciones contractuales de los particulares.

En Perú genéricamente se reconoce a la autonomía privada en el literal a del inciso 22 del artículo 2 de la Constitución: nadie está obligado a hacer lo que la Ley no manda ni imposibilita de hacer lo que no prohíbe. Asimismo, en material contractual, está expresado mediante la libertad de contratación que no es sino, tal como esbozamos, el imperio que tienen los particulares para decidir libremente sobre sus derechos patrimoniales, detallando con quién, de qué manera y en qué términos puede hacerlos, medidas que deben ser respetadas por el Estado, cuando no se infrinjan ciertos parámetros. La libertad de contratación puede ser:

a) Libertad de Contratar

Es conocida también como libertad de conclusión, está referida a la formación, o en todo caso, a las condiciones que valora el contratante para celebrar un pacto sin restricción de su voluntad. En opinión de Gutiérrez (2011), dicha atribución alcanza a su vez escoger con quien se celebra el contrato. En el ordenamiento peruano este tipo de libertad se encuentra regulado en el artículo 2, numeral 14 de la Constitución: Toda persona tiene derecho a contratar con lícitamente, siempre que no se quebranten Leyes de orden público.

Así como en el artículo 62 de la Constitución peruana, donde se establece que la libertad de contratación garantiza que las partes pueden negociar de forma válida según las normas actuales al tiempo del contrato. Las cláusulas contractuales no se pueden modificar por otras Leyes o disposiciones de cualquier índole.

Mediante los contratos-Ley, el Estado puede instaurar garantías y conceder seguridades. No pueden ser modificados legalmente, sin perjudicar la protección.

De todas formas, la protección a nivel constitucional de la libertad de contratar ha dado lugar a la incesante ola de inversión privada en el país, cuyo resultado a grandes rasgos ha resultado positivo, pero de manera orgánica aún no ha estado a la altura de las exigencias que comprometen las políticas estatales acorde a los tratados internacionales. La discusión inclusive llegó hasta los últimos años en gran medida en lo referido a los contratos-Ley.

La libertad de contratar no debe ser entendida de manera tajante, en el sentido que los contratantes siempre actuarán con total libertad de armas los elementos que conformarán el futuro contrato, puesto que en algunas ocasiones inclusive uno de estos voluntariamente limitará su participación. En efecto, se tiene como norma general lo determinado en el artículo 1351 del Código Civil, que establece que el contrato es el convenio de dos o más partes para fundar, regular, transformar o suprimir una relación jurídica patrimonial, del cual se infiere, que dos personas en ejercicio de su libertad deciden celebrar un contrato sin limitante alguna, salvo la establecida por las Leyes.

En conclusión, el compromiso que ejerce una persona, a partir de su libertad, al suscribir un contrato implica a su vez que pueda autoimponerse límites, los cuales pueden darse precedente a la conformación o en el contenido mismo del contrato. En ese sentido, importa que el contrato, precisamente por ese vasto margen de libertad, debiera propender a generar beneficios y riquezas, pero con plena consciencia que también acarreará pérdidas (cuando se ha incumplido los términos pactados), sin que ello justifique un trato leonino hacia una de las partes en favor de la otra.

b) Libertad Contractual

Es conocida también como libertad de configuración interna, está referida a la potestad de establecer los términos o condiciones del contrato. Según Gutiérrez (2011), esta se compone a su vez en:

- Libertad para decidir el tipo de contrato.
- Libertad para decidir la forma del contrato.
- Libertad para decidir la jurisdicción donde se resolverán los eventuales conflictos que nazcan del vínculo creado.
- Libertad para determinar el objeto del contrato.

Dentro del marco civil se encuentra reglamentado en el artículo 1354 del C.C. que señala que las partes pueden establecer libremente el contenido del contrato siempre que se haga de acuerdo a las normas legales, da carácter imperativo que conlleva a considerar que la libertad contractual es ejercida de manera autónoma, teniendo únicamente dos restricciones: i) que los contratos necesariamente tienen que ser lícitos y ii) que no se debe contravenir las normas de orden público. Rubio (1999).

Respecto del primer punto, lo celebrado por los particulares no puede oponerse a normas que detallan una determinada actuación. En cuanto, al segundo punto, para conocer el sentido de la restricción es necesario tener una definición clara de lo que entendemos por orden público. Para Rubio (2008), es un conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de observancia necesaria y de cuyos márgenes no puede disgregarse ni la dirección de los órganos del Estado ni la de los particulares, por lo que el Estado compromete sus facultades restrictivas y apremiantes, de ser necesario

Por su parte el Tribunal Constitucional (citado por Rubio, 2008) señala: El orden público es el conjunto de valores, principios y pautas de comportamiento económico, cultural y político, en sentido extenso, cuya finalidad es la conservación y apropiado desenvolvimiento de la vida. Es decir, consolida la variedad de

creencias, intereses y prácticas comunitarias encaminadas hacia un mismo fin: la realización social de los miembros de un Estado.

El autor citado con anterioridad, considera que el resguardo del orden público, como ese conjunto de valores destinados al desenvolvimiento normal de las actividades de los particulares, nos remite a entender, entonces, que los particulares dentro del libre albedrío en su desempeño deben seguir escrupulosamente lo señalado en las normas imperativas, que no son sino aquellas que ordenan una conducta

Lo señalado ha sido corroborado con la jurisprudencia nacional: La libertad contractual se encuentra limitada por los artículos 1354 y 1355 del C.C., porque existe siempre que no sea contraria a norma legal de carácter imperativo o que la Ley por consideraciones de interés social, público o ético puede imponer normas o limitar el contenido de los contratos.

En consecuencia, la libertad contractual, es la regla general, y los límites que se impone, la excepción, lo cual no evita que de manera autónoma las partes acuerden el precio del bien material de venta, la forma y el lugar en el que deberá cumplirse la obligación e inclusive las modificaciones que resulten necesarias.

Efectos de los Contratos

La manifestación de voluntad que cumple cada uno de los requisitos dispuestos por el C.C. dando lugar a la validez, es decir la perfecta conformación del acto. Del mismo modo, la eficacia, que está referida a la posibilidad de que el acto celebrado puede proveer los efectos jurídicos para los cuales ha sido destinado.

La validez, en consecuencia, concurre en primer orden y la eficacia en segundo, no pudiendo existir un acto que sea eficaz si previamente no ha sido catalogado como válido, salvo que se trate de casos de anulabilidad, donde la eficacia es transitoria, aunque, claro está, existirán determinados casos en los cuales el acto será válido, pero no logrará producir los efectos respectivos. En el

marco contractual dicha aseveración sigue el mismo orden, es decir, el contrato debe cumplir los requisitos exigidos dentro del ordenamiento.

Además, Roppo (2009), afirma que los efectos jurídicos son eso, modificaciones que el contrato determina en las posiciones jurídicas de las partes que consiste en crear entre las partes derechos y compromisos que antes no existían; modificar derechos y obligaciones preexistentes; en transferir a una parte derechos y obligaciones que antes le pertenecían; en extinguir derechos y obligaciones que precedentemente existían entre las partes.

Considerando que el contrato es una figura compleja, importa advertir que los efectos jurídicos no precisamente responden al contenido, para Bianca (2011) puesto a que se deben añadir los efectos integrativos que conformes a Ley o a otras fuentes externas concurren a disciplinar una relación que tiene en el contrato su supuesto de hecho constitutivo.

Según Márquez (1989), queda claro que el ámbito de normalidad de la celebración de un contrato es la consecuente generación de efectos jurídicos que, en otras palabras, son las situaciones jurídicas nuevas que corresponden, según la apreciación legislativa, a la finalidad económico-social del tipo de negocio y son, al mismo tiempo, las que parecen más adecuadas a la reglamentación de intereses que las partes normalmente han tenido en cuenta.

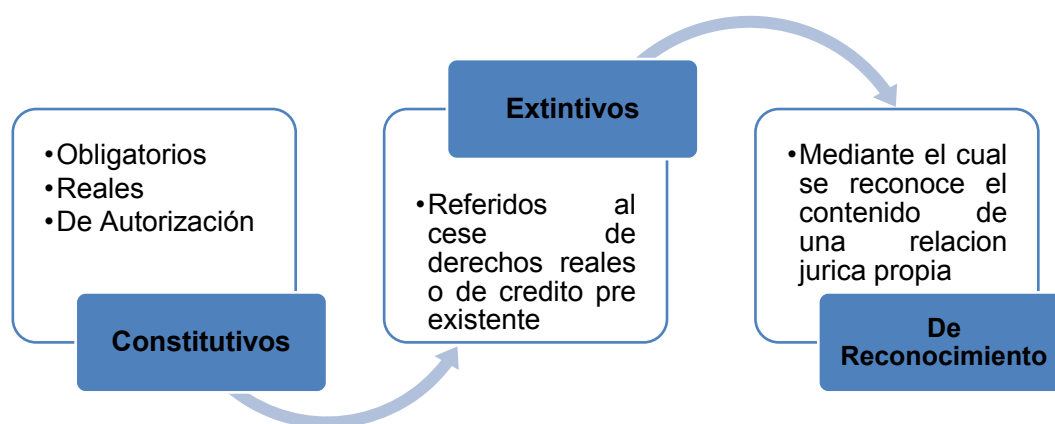
El despliegue de efectos jurídicos denota eficacia; la sujeción de las partes a dichos efectos denota vinculación. Eficacia y vinculación, aunque íntimamente ligados a los efectos jurídicos son conceptos distintos. En este contexto Roppo (2009) sostiene que el primero está referido a la cualidad para que se produzcan de manera regular, y el segundo, al lazo mediante el cual las partes se quedan supeditadas a realizar comportamientos y sufrir resultados coherentes con la aplicación del programa contractual, consecuentemente, se puede afirmar que un contrato aunque ineficaz implica la permanencia del vínculo entre las partes, no

pudiendo desconocer los efectos o los compromisos que se dieron con motivo de su celebración.

Al respecto, Bianca (2011), sugiere tres tipos de efectos, los cuales se presentan en la siguiente figura:

Figura 2

Tipos de Efectos.



Fuente: Bianca (2011), sugiere tres

Principio de Relatividad

Cada integrante de la relación contractual se compromete a un cierto número de obligaciones que cumplidos en el tiempo dinamizan los efectos del contrato, motivo por el que se cumple en toda regla su propósito: establecer, regular, transformar o suprimir una relación jurídica patrimonial. El objetivo de la autonomía de voluntad es precisamente generar un contexto libre de toda intervención exterior, en el que los terceros de ningún modo podrán intervenir o verse afectados con los efectos generados por un contrato entre particulares.

La irradiación de los efectos hacia la esfera jurídica de las partes es privada y concreta por lo que los contratos sólo surtirán efectos entre las partes y también para sus herederos, con la salvedad en cuanto si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles, que según Bianca (2011), es la regla que constituye el

legado de la intangibilidad tradicional de la esfera jurídica individual, que no puede ser modificada por actos negociales ajenos, sean ellos ventajoso o desventajoso.

Respecto de la transmisibilidad de los efectos a los herederos la jurisprudencia nacional ha señalado lo siguiente: Por la transmisibilidad que consagra el artículo 1363 del Código civil, los efectos del contrato alcanzan a los herederos de las partes que lo celebraron, salvo en aquellos casos en los que la primacía de la voluntad contractual de las partes, la disposición de la Ley, o el carácter *intuitu personae* del acto obligacional, determinen la intransmisibilidad de los derechos y obligaciones que emanan del contrato. Casación N^o 1412-99 (Diálogo con la Jurisprudencia, 2007, p. 495)

A esta concepción de ideas se le denomina principio de relatividad de los contratos, figura cuyos contornos, de manera poco usual se han mantenido a lo largo del tiempo, tomando en cuenta que el Código de Justiniano ya señalaba que el contrato es cosa ajena para los terceros, puesto que ni les beneficia ni les perjudica: *res inter alias acta aliis neque prodest neque nocere potest*, así lo manifiesta Pérez (2011).

Es importante señalar que la subsistencia de un contrato, implica, que dicha relación jurídica debe ser respetada, reconocida por la colectividad. Por lo que, Ortiz (2006) afirma que no puede entenderse este principio dejando de lado la posición de los terceros, quienes, eventualmente pueden ser favorecidos por acuerdos de otros.

Tercero

Ossorio (2003) señala de manera puntual que el tercero es aquella persona que no es ninguna de las dos o más que intervienen en trato o negocio de cualquier clase. Se diferencian también:

a) En sentido negativo: Debe ser leído en oposición a la noción de parte, es decir, quien no es parte es tercero, que no es sino aquella persona que no pertenece

a la relación jurídica contractual generada con motivo del centro de intereses para la consecución de efectos jurídicos.

b) En sentido positivo: Deben ser calificados como absolutos o relativos. En primer orden, aquellos totalmente extraños al contrato, en segundo orden, los que con posterioridad a la concertación del contrato comienzan relaciones jurídicas con las partes, a saber, los causahabientes a título singular, los acreedores de las partes, los terceros que se compromete a cumplir con una obligación, el tercero sobre cuyo patrimonio se ha concertado un contrato y aquel respecto del cual el contrato surte efectos particulares. Pérez (2011).

Asimismo, aunque no sean de corte estrictamente contractual, conviene hacer mención que también se identifica al tercero como interesado o perjudicado.

✓ **Tercero interesado.** Barajas (1984) señala que es la persona que sin ser parte en un juicio interviene en él para deducir un derecho propio, para coadyuvar con alguna de las partes si es llamada a ello o cuando tenga conocimiento de que cualquiera sea la resolución que se dicte por la autoridad judicial pueda causarle algún perjuicio irreparable

En el ordenamiento civil peruano, se le denomina intervención coadyuvante la que se configura cuando el tercero ingresa a un proceso por tener con una de las partes una relación jurídica sustancial, a la que no deban extenderse los efectos de la sentencia que resuelva las pretensiones controvertidas en el proceso, pero que pueda ser afectada desfavorablemente si dicha parte es vencida, puede intervenir en el proceso como coadyuvante de ella. (Artículo 97 del C.P.C.).

✓ **Tercero perjudicado.** Es la persona física o moral a la que se da el carácter de posible afectado en un juicio promovido para solicitar la protección de garantías constitucionales y a quien se emplaza para que comparezca si lo desea, a manifestar su interés en el mismo. Barajas (1984).

El ordenamiento constitucional peruano también acoge una figura similar en los procesos de amparo, cuando de la demanda apareciera la necesidad de comprender a terceros que no han sido emplazados, el juez podrá integrar la relación procesal emplazando a otras personas, si de la demanda o de la contestación aparece evidente que la decisión a recaer en el proceso los va a afectar.

La figura del tercero, no necesariamente esta desligada a la de parte por una cuestión simple: la relatividad del contrato que vincula a las partes crea una realidad - como se indicó, que no es ajena a los terceros. Si bien es cierto no las involucra, su sola existencia implica un reconocimiento de sus condiciones.

Teorías que fundamentan la Investigación

Teoría Retributiva

Las teorías retributivas puras de la pena son las primeras en aparecer históricamente. Ellas niegan a esta consecuencia jurídica todo contenido de corte utilitarista, considerando que ella es un fin en sí mismo, una consecuencia necesaria del ordenamiento jurídico.

La divergencia entre las teorías postuladas entre esta corriente se da en la razón por la que ha de sancionarse el quebrantamiento de la norma. Sus principales representantes son Kant (retribucionismo ético) y Hegel (restablecimiento de la voluntad general negada por el delincuente).

A. La Teoría Retributiva de Kant

La primera forma de retribución se puede encontrar en la teoría de Kant, a quien incluso puede considerársele un retribucionista puro, pues a entender de Kant la pena sólo servía para la realización del valor justicia, lo cual queda absolutamente claro al tomar su famoso ejemplo de la isla.

“Si la sociedad civil llegara a disolverse por decisión de todos sus miembros, como si por ejemplo un pueblo que habitara una isla se decidiera a

abandonarla y a dispersarse por todo el orbe, el último asesino detenido en una prisión debería ser ejecutado antes de esa disolución, a fin de que cada uno reciba su merecido, ya que de otro modo el crimen de homicidio recaería colectivamente sobre el pueblo que descuida imponer un castigo; porque entonces podría ser considerado como partícipe de esa violación pública de la justicia.

Es preferible que muera un hombre a que se eche a perder todo un pueblo; pues si se va a pique la justicia, no tiene sentido ya que vivan los hombres sobre la tierra: fiat iustitia ut perra mundos". (Sánchez 1999, p. 56).

Como se desprende de la lectura del anterior texto, para Kant la pena únicamente tiene un ideal de justicia, por lo cual entiende que ésta se deberá aplicar inevitablemente, aunque no resulte necesaria. De esa forma, la postura de Kant se aparta de todo criterio utilitarista, centrándose exclusivamente en la realización metafísica de la justicia. La razón de este apartamiento se da en la idea universal de los valores de Kant.

Si se toma en cuenta que para él existe un imperativo categórico que es común a toda sociedad, y el delito tendría una relación directa en contra del imperativo categórico, entonces se puede concluir que el delito es una infracción que no sólo atenta contra la sociedad en concreto donde se produjo. Por el contrario, el delito en realidad atentaría contra toda la humanidad, la misma que estaría obligada a sancionarlo.

De ahí que, sin importar la sociedad concreta en la cual se habría dado el hecho o que esta se disolviera, es necesario sancionar el delito, pues la afrenta no sólo afectó a la sociedad, sino a toda la universalidad. La principal crítica realizable a Kant es su extremo idealismo, pues a su entender la pena sólo debería ser impuesta por un criterio fundamentalmente racional.

Asimismo, el delito, al menos desde la perspectiva sostenida en este trabajo no siempre coincide con el imperativo categórico, toda vez que existen delitos que

corresponden a la identidad normativa de una sociedad en concreto y no necesariamente pueden ser delitos en una sociedad distinta. Es el caso del delito de bigamia, que para algunas sociedades es delictivo, pero que para otras por diversas razones no lo es.

B. La Teoría Retributiva de Hegel

A diferencia de Kant, Hegel expresa una postura retribucionista moderada en lo que respecta a la pena. La concibe como el resultado de un proceso dialéctico, donde la norma general que ha sido violentada representa una tesis, el delito cometido por la persona es una antítesis, siendo la pena la síntesis en este proceso.

Para Hegel, la pena no vendría a ser en sentido estricto un fin en sí mismo, como lo señala Kant, por ende, se guía por la necesidad social de esta y su utilidad, sin dejar de lado los criterios retribucionistas. Así, la postura hegeliana se adecua al principio de necesidad del Derecho penal, en tanto él concibe que la pena necesariamente tiene que aplicarse cuando vaya en contra del orden jurídico de una determinada sociedad, pero no porque con ella se alcance un ideal de justicia, sino con el fin de restaurar este orden social quebrantado por el delincuente con el delito.

Por ello, la retribución no sería de corte ética, sino de utilidad social, porque para Hegel la pena tiene la función de reafirmar al derecho, el cual fue violentado por el delincuente, y en tanto sirve para reafirmarlo es necesario penar al delincuente. Sólo mediante la pena se transmite un mensaje intersubjetivo a la colectividad de que el ordenamiento jurídico sigue en pie y, por ende, también la identidad social que se esconde tras las normas, consiguiéndose el efecto de estabilización de la sociedad.

Se logra llegar a afirmar, que para Hegel el criterio Kantiano de negación de una función de la pena resulta absurdo, porque ésta en realidad tiene una función a pesar que resulte inconcebible en el pensamiento Kantiano que la considera como un fin en sí mismo y por ende carente de funciones. El razonamiento es ilógico, ya que, aunque Kant no lo afirma la pena si está cumpliendo una función para él, que

es la de afirmar el ideal de justicia, por lo que no vendría a ser un fin en sí mismo sino un medio, que en su caso sería la afirmación de la justicia.

Tomando como base el ejemplo Kantiano de la isla, se llega a afirmar que, para Hegel, no hubiese sido necesario penar al delincuente, ya que la pena en realidad hubiese resultado inútil. Si bien con la pena se reafirmaría el ordenamiento jurídico quebrantado por el delincuente, ello resultaría inútil, porque la sociedad se va a extinguir y no requiere que se reafirme un ordenamiento jurídico que después de su inmediata disolución va a desaparecer. De pensarse al delincuente ello ya no respondería a ningún interés ni social ni individual, por lo que la pena sería innecesaria.

Definición de Términos Básicos

Oponibilidad. Referida al poder de sobreponerse a cualquier poseedor del bien cuyo título carezca de una fuerza como la que ostenta el titular del derecho real que contiene la inherencia.

Derecho Real. El derecho real es aquel que se ejerce sobre bienes o cosas, es decir, es la relación que existe entre la persona y la cosa. Existe cuando una cosa se encuentra sometida completa y parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra.

Derecho Personal. El derecho personal o de crédito es aquel que otorga la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera: a dar, suministrar, a hacer y a no hacer alguna cosa.

Seguridad Jurídica. Es la certeza del derecho que posee un individuo de que su situación jurídica no será modificada. Se entiende como la garantía otorgada al ser humano de que su persona, sus derechos y sus bienes no podrán ser violentados, y de que, si esto sucediese, la Sociedad les asegura la protección y reparación de los mismos.

Bien inmueble. Son aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden trasladarse de forma inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responde al concepto de fijeza.

Elementos Agravantes. Son circunstancias accidentales del delito, que pueden concurrir o no en el hecho delictivo, pero si lo hacen, se unen de forma inseparable a los elementos esenciales del delito incrementando la responsabilidad penal.

Engaño. Acción de engañar o engañarse.

Ilícito Penal. Es el hecho que tare como consecuencia una pena.

Ilícito. Es aquello que no está permitido legal o moralmente.

Inmueble. Se aplica a la propiedad que no puede separarse del lugar en el que está.

Poseción. Hecho o acto de poseer una cosa, tenerla o ser dueño de ella.

III. MÉTODO

3.1 Tipo de investigación

Según el objetivo de la investigación está enfocado bajo el método cuantitativo, orientada hacia un estudio descriptivo - explicativo. En este orden de ideas Bavaresco (1997) opina que las investigaciones descriptivas buscan conocer las características de una circunstancia dada, plantea objetivos concretos y formula hipótesis.

Con relación al tipo de investigación explicativa Chávez (2007), señala que son todos aquellos estudios que están orientados a recolectar informaciones relacionadas con el estado real de las personas, objetos, situaciones o fenómenos, tal cual como se presentan en el momento de su recolección. Al respecto, Hernández et al. (2014) señalan que se trata de detallar las propiedades significativas de sujetos, grupos, entidades o cualquier fenómeno que sea sometido a análisis.

Para Chávez (2007), el diseño de la investigación tiene como intención abordar el objeto de estudio como un fenómeno práctico para comprobar el enfoque teórico del problema con la realidad. Esta investigación se considera de diseño no experimental, ya que su finalidad es el análisis de las variables y no su manipulación, de la misma forma, este estudio tiene peculiaridades de diseño transeccional, porque se estudian y se describen datos alcanzados en un lapso de tiempo determinado, sin interrupciones. Así, Hernández et al. (2014) denominan la investigación no experimental a aquella donde no se varía de manera intencional la variable, analizando los fenómenos, tal como se dan en la realidad.

Asimismo, la investigación se encuentra encuadrada en una tipología de campo, que según Hernández et al. (2014), es la que se utiliza relacionada a los tipos de datos recogidos para realizar el estudio, además, los datos se toman directamente de la realidad. En cambio, para Tamayo y Tamayo (2004) el estudio de campo recoge los datos del contexto real por lo cual los denominados primarios,

su valor radica en que permiten certificar las auténticas situaciones en las cuales se han conseguido los datos, lo que facilita su revisión o transformación en caso de que surjan dudas.

3.2. Población y Muestra

Toda investigación requiere el establecimiento del contexto donde se desarrolla, metodológicamente es necesario determinar el área donde se lleva a cabo la misma y, los sectores y sujetos a quien se dirigen los esfuerzos realizados. Dentro de este contexto, para Balestrini (2006) la población hace referencia a cualquier conjunto de elementos de quienes se intenta indagar y conocer las particularidades o alguna de ellas, para lo cual se hacen válidas las conclusiones obtenidas. Para tal fin, la población está constituida por los integrantes de la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo, Distrito Ate. También se trabajó con contratos de compra venta de bien inmueble tramitados en esta Asociación.

En opinión de Chávez (2007), la muestra de una investigación es una parte representativa de la población, que admite generalizar los resultados obtenidos en la investigación. El propósito de su determinación, es integrar las observaciones y mediciones de los sujetos, situaciones, organizaciones o fenómenos, los cuales forman parte de un universo mayor, para seleccionar la información oportuna del objeto de estudio, que resulta imposible recoger, por el tamaño y complejidad de la población. Sobre ésta base, para el cálculo de la muestra se utilizó un muestreo no probalístico o dirigido, donde se seleccionaron a 20 directivos Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo, Distrito Ate y 20 personas que han celebrado con esta asociación contratos de compra venta de inmuebles.

3.3. Operacionalización de las Variables

Variable Independiente: Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble.

Definición Conceptual: es una institución jurídica, mediante la cual el propietario de un bien, en el ejercicio de las potestades que le otorga dicha

titularidad, se obliga a trasladar su derecho de propiedad a la esfera de propiedad de un tercero a cambio de una prestación económica.

Definición Operacional: Es la transferencia de la propiedad de un bien en virtud del pago de un precio, establecido en el artículo 1529° del Código Civil.

Variable Dependiente: Oponibilidad Frente a los Terceros.

Definición Conceptual: Se refiere al hecho de hacer valer los efectos del contrato frente a determinados terceros, quienes invocan un derecho que se confronta con el del adquirente.

Definición Operacional: es la repercusión que tiene las consecuencias del contrato en los terceros, como es el caso de la oposición *erga omnes* que se funda con la inscripción de bienes en el registro público.

Tabla 1.

Operacionalización de las variables

Título: El Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble y Oponibilidad Frente a los Terceros en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate 2017-2018					
Objetivo general: Analizar el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 - 2018					
Variables	Definición conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Técnicas e Instrumento
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE	Es una institución jurídica, mediante la cual el propietario de un bien, en el ejercicio de las potestades que le otorga dicha titularidad, se obliga a trasladar su derecho de propiedad a la esfera de propiedad de un tercero a cambio de una prestación económica.	Es la transferencia de la propiedad de un bien en virtud del pago de un precio, establecido en el artículo 1529° del Código Civil.	Características	Nombre Regulación Estructura Contenido Autonomía Formación Tiempo Rol económico Función Sujetos obligados Valoración	Observación y revisión Bibliográfica Encuesta Cuestionario Estructurado
			Ordenamiento Jurídico	Normativa	
OPONIBILIDAD FRENTE A LOS TERCEROS	Se refiere al hecho de hacer valer los efectos del contrato frente a determinados terceros, quienes invocan un derecho que se confronta con el del adquirente	Es la repercusión que tiene las consecuencias del contrato en los terceros, como es el caso de la oposición erga omnes que se funda con la inscripción de bienes en el registro público.	Oponibilidad	Naturaleza Jurídica Autonomía de Voluntad Efectos de los contratos Terceros	

Fuente: El autor (2019)

3.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Las técnicas que se utilizaron fueron la observación y la encuesta. Con relación a estas, Sierra (2001) esboza que engloba los procedimientos usados en las ciencias sociales, no solo para revisar las fuentes de los hechos y datos de la investigación, así como para su registro. Por su parte, Tamayo y Tamayo (2004), expresa que es aquella donde el investigador puede recoger y observar datos.

La aseveración presentada por estos autores, explica el procedimiento apegado al estudio, debido a que se mantuvo un contacto directo con la muestra considerada para la investigación, con la finalidad de recabar y analizar los datos con la aplicación de un instrumento teórico-metodológico de la información solicitada a la fuente principal. Chávez (2007), plantea que la encuesta es un medio donde se recoge una información completa que se puede someterse a correcciones antes de su aplicación al estudio.

Con relación a los instrumentos de recolección de la información de ésta investigación se utilizó un cuestionario estructurado, con un nivel de Likert de 5 opciones de respuestas: Totalmente de Acuerdo (5); De Acuerdo (4); Neutral (3); En Desacuerdo (2); Totalmente en Desacuerdo (1).

3.5. Procedimientos

A continuación, se presenta el procedimiento establecido para la realización de la investigación:

- Establecimiento de los hallazgos que sustentan la problemática; además la enunciación de los objetivos.
- Construcción de las bases teóricas – conceptuales para darle sustento a las variables
- Elaboración del marco metodológico, encauzado a darle coherencia interna del estudio, y la preparación del instrumento de recogida de datos, aplicándole la validez y confiabilidad.
- Aplicación del instrumento.

- Procesamiento de los datos obtenidos a través de la estadística descriptiva.
- Presentación y análisis de los resultados
- Elaboración de conclusiones y recomendaciones.

3.6. Análisis de Datos

Se aplicaron las siguientes técnicas de procesamiento de datos:

1. **Ordenamiento y clasificación.** Se aplicó para tratar la información cuantitativa.
2. **Registro Manual.** Se aplicó para digitar la información de las diferentes Fuentes.
3. **Proceso computarizado con Excel.** Se aplicó para determinar diversos cálculos matemáticos y estadísticos de utilidad.
4. **Análisis Documental.** Esta permitió conocer, comprender, analizar e interpretar cada una de las normas, revistas, textos, libros, artículos de internet y otras fuentes documentales.
5. **Indagación.** Esta técnica facilita disponer de datos cuantitativos de cierto nivel de razonabilidad.
6. **Conciliación de Datos.** Los datos de algunos autores serán conciliados con otras fuentes, para que sean tomados en cuenta.
7. **Tabulación de cuadros con cantidades y porcentajes.** La información cuantitativa será presentada en tablas para poder analizarlo e interpretarlo.

8. Comprensión de Gráficos. Se utilizaron gráficos para presentar información. Los gráficos ayudaran a tener una visión rápida y global de los resultados obtenidos.

3.7. Consideraciones Éticas

Se consideró el anonimato de los nombres de las personas encuestadas.

IV. Resultados

Variable: Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble.

Tabla 2. Dimensión: Características

N ^o	Ítems	Totalmente de Acuerdo		De Acuerdo		Neutral		En desacuerdo		Totalmente en Desacuerdo	
		F	%	F	%	F	%	F	%	F	%
1	¿Cree usted que, la transferencia del derecho de propiedad es una consecuencia directa de la compraventa?	20	50%	20	50%	0	0%	0	0%	0	0%
2	¿Considera usted que, el contrato de compra venta implica la transferencia de la propiedad de un bien en virtud del pago de un precio, establecido en el artículo 1529° del Código Civil?	30	75%	10	25%	0	0%	0	0%	0	0%
3	¿Cree usted que los contratos de compraventa celebrados en la asociación de vivienda Estrella de Barbadillo en el distrito de Ate, se ajustan a la normativa que regula la materia?	0	0%	10	25%	10	25%	10	25%	10	25%
4	¿Considera usted que existen indicios de celebración fraudulenta de los contratos de compra venta en la asociación de vivienda Estrella de Barbadillo en el distrito de Ate?	15	38%	15	38%	10	25%	0	0%	0	0%
5	¿ Considera usted que, los contratos según su nombre se clasifican en nominados e innominados?	15	38%	25	63%	0	0%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		16	40%	16	40%	4	10%	2	5%	2	5%
Indicador: Regulación											
6	¿Considera usted que, se cumplen todas las condiciones legales para la celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la asociación vivienda estrella de Barbadillo en el distrito de Ate, según las características inmersas en el código civil peruano vigente?	10	25	15	37.5	10	25	5	12.5	0	0%
7	¿Considera usted que, la Ley le atribuye una regulación jurídica a cada contrato de compra venta según sus características?	20	50	10	25	10	25	0	0	0	0%
8	¿Cree usted que, es necesaria la tipicidad legal para nutrir los contratos creados por los particulares al margen de la Ley, con características propias y distintas según el objetivo de los mismos?	30	75	10	25	0	0	0	0	0	0%
Total de Indicador		20	50%	11.7	29.2%	6.67	16.7%	1.67	4.17%	0	0%

Indicador: Estructura											
9	¿Cree usted que, se encuentran plasmados todos los criterios adoptados en la jurisprudencia respecto a los contratos de compraventa de bienes inmuebles y apegados a la constitución y al código civil?	25	63%	10	25%	5	12.5%	0	0%	0	0%
10	¿Considera usted que, un contrato de compra venta se puede clasificar en simple y complejo, según la estructura que presenta?	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
11	Según su opinión, ¿Los contratos de compraventa son de estructura simple?	0	0%	30	75%	10	25%	0	0%	0	0%
12	¿Cree usted que, los contratos son vinculados cuando, además de conservar su propia identidad, están vinculados por alguna naturaleza (jurídica, económica, funcional, entre otras), impuesta por el ordenamiento jurídico o por voluntad de las partes?	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		26.3	65.6%	10	25%	3.75	9.38%	0	0%	0	0%
Indicador: Contenido											
13	¿Cree usted que, un contrato de compra venta se cataloga de contenido civil?	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Indicador: Autonomía											
14	¿Cree usted que, el contrato de compra venta es considerado como un contrato principal, porque no depende de otro contrato?	0	0%	30	75%	10	25%	0	0%	0	0%
15	¿Cree usted que, los contratos principales son los que no dependen legalmente de otros contratos, cumpliendo con una finalidad concreta?	0	0%	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		0	0%	35	87.5%	5	12.5%	0	0%	0	0%
Indicador: Formación											
16	¿Considera usted que, el contrato de compraventa es consensual porque se ejecuta solamente con el beneplácito de las partes, y se sigue con la formalidad impuesta por las partes, pero no porque la Ley lo exija?	30	75%	10	25%	0	0%	0	0%	0	0%
17	¿Cree usted que, existen diferencias entre la celebración y el perfeccionamiento del contrato?	0	0%	30	75%	10	25%	0	0%		0%
18	¿Cree usted que, a celebración o culminación del contrato es la concurrencia de las manifestaciones de voluntad para formar el consentimiento??	0	0%	30	75%	10	25%	0	0%	0	0%
19	¿Considera usted que, el perfeccionamiento es la congruencia en que el contrato, ya cumplido, origina sus efectos, es decir crea, regulariza,	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		17.5	43.8%	17.5	43.8%	5	12.5%	0	0%	0	0%

Indicador: Tiempo											
20	¿Cree usted que, la naturaleza de la compraventa, lo hace ser, en principio, un contrato de cumplimiento inmediato?	20	50%	20	50%	0	0%	0	0%	0	0%
21	¿Cree usted que, el contrato de compra venta también puede tratarse de un contrato de ejecución diferida, si las partes así lo han pactado, ya que las normas mencionadas son de carácter dispositivo y no imperativo?	0	0%	30	75%	10	25%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		10	25%	25	62.5%	5	12.5%	0	0%	0	0%
Indicador: Negociación											
23	¿Cree usted que, la compraventa es un contrato de cambio, ya que su principal función es el tráfico de la riqueza?	0	0%	30	75%	10	25%	0	0%	0	0%
24	¿Considera usted que, el contrato de compra venta es un contrato de disposición, porque el vendedor está obligado a transferir la posesión del bien al comprador, consiguiendo a cambio la correspondiente contraprestación?	15	37.5%	15	37.5%	10	25%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		7.5	18.8%	22.5	56.3%	10	25%	0	0%	0	0%
Indicador: Función											
25	¿Cree usted que, la compra venta es un contrato substancialmente constitutivo?	0	0%	30	75%	5	12.5%	5	12.5%	0	0%
26	¿Considera usted que, la compra venta, nunca será un contrato resolutorio, ya que siempre generará el compromiso de transferir la propiedad, por una parte y la de pagar el precio, por otra?	15	37.5%	15	37.5%	5	12.5%	5	12.5%	0	0%
Total de Indicador		7.5	18.8%	22.5	56.3%	5	12.5%	5	12.5%	0	0%
Indicador: Sujetos											
27	¿ Cree usted que, la compra venta es un contrato individual, ya que las obligaciones derivadas de él, solo causan afectación a quienes lo celebran?	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Indicador: Valoración											
28	¿Cree usted que, el contrato de compraventa es, esencialmente, un contrato oneroso?	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total de la Dimensión		20.4	51.1%	14.6	36.4%	4.04	10.1%	0.79	1.97%	0.18	0.45%

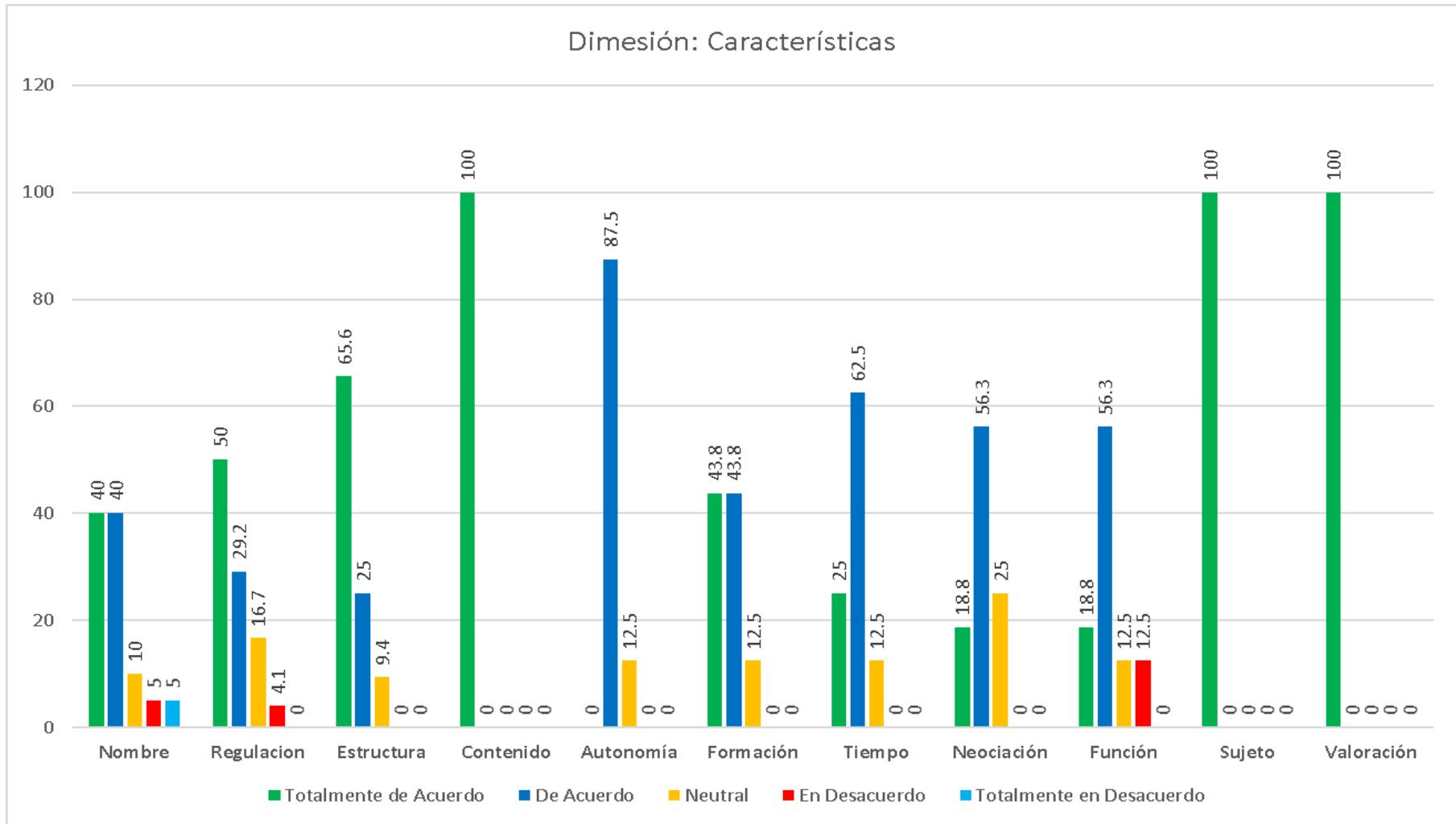


Grafico 1.- Dimensión: Características.

Análisis:

En la tabla 2 se puede observar el resultado obtenido luego de realizar la encuesta, donde las preguntas fueron diseñadas para evaluar la variable contratos de compra venta de bien inmueble, con diversos indicadores especificados anteriormente, que componen la dimensión características; la cual arrojo, de manera global, los siguientes resultados: el 51,1% dijo estar totalmente de acuerdo, mientras que el 36.4% estuvo de acuerdo, por otro lado el 10,1% sostuvo una posición neutral, el 1,97% manifestó estar en desacuerdo y el 0.45% en total desacuerdo.

Tabla 3

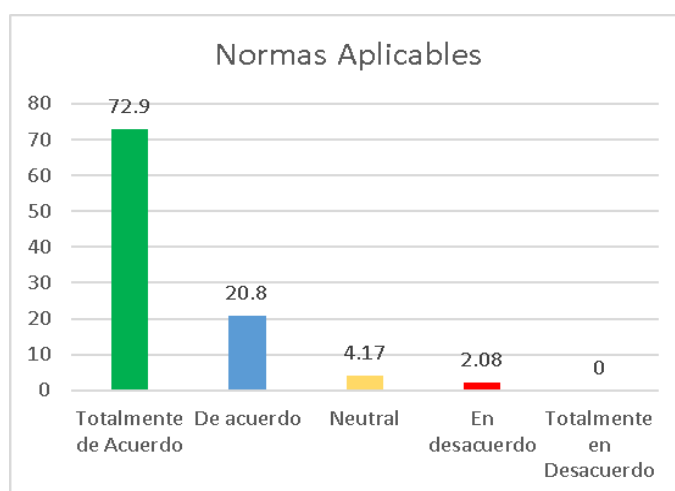
Dimensión: Ordenamiento Jurídico

Nº	Ítems	Totalmente de Acuerdo		De Acuerdo		Neutral		En desacuerdo		Totalmente en Desacuerdo	
		F	%	F	%	F	%	F	%	F	%
28	¿Cree usted que, según la Constitución Política del Perú, toda persona tiene derecho a la propiedad?	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
29	¿Cree usted que, el derecho a la propiedad se adquiere a través del contrato de compra venta celebrado por las partes?	20	50%	20	50%	0	0%	0	0%	0	0%
30	¿Considera usted que, la propiedad es el derecho sobre las cosas que reside en usarlas; disfrutarlas, es decir, percibir sus ganancias; y darles el uso necesario?	30	75%	10	25%	0	0%	0	0%	0	0%
31	¿Cree usted que, el Estado le da garantía a la propiedad; ejerciéndolo de manera armónica con el bien común y dentro de los límites establecidos por las normas jurídicas?	30	75%	10	25%	0	0%	0	0%	0	0%
32	¿Cree usted que, el Código civil regula de manera expresa las condiciones para la celebración del contrato de compra venta?	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

33	¿Considera usted que, toda la normativa reguladora del contra de compra venta se cumple según lo establece la Ley, en cuanto a la celebración de contratos en la asociación de viviendas estrella de Barbadillo en el Distrito de Ate?	15	37.5%	10	25%	10	25%	5	12.5%	0	0%
Total de la Dimensión		29.2	72.9%	8.33	20.8%	1.67	4.17%	0.83	2.08%	0	0%

Grafico 2

Dimensión: Ordenamiento Jurídico



Análisis:

En el gráfico 2, se pueden observar los resultados obtenidos de medir la dimensión Ordenamiento jurídico, en su indicador normas aplicables, donde el 72,9% de los encuestados dijeron estar totalmente de acuerdo, el 20,8% de acuerdo, mientras que el 4,17% se mostró neutral, y un 2,08% respondió estar en desacuerdo. Nadie dijo estar en total desacuerdo.

Variable: Oponibilidad Frente a los Terceros

Tabla 4

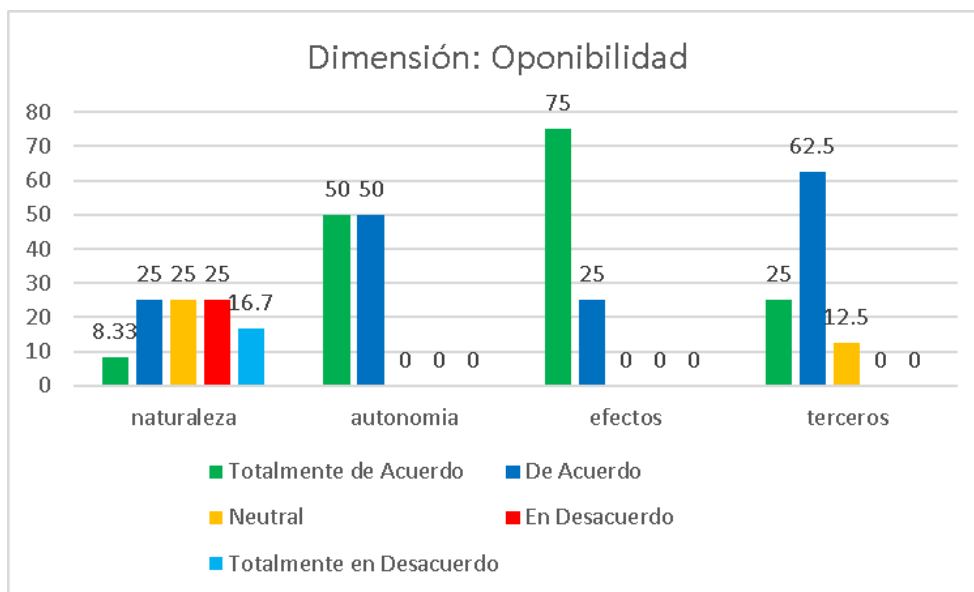
Dimensión: Oponibilidad

N	Ítems	Totalmente de Acuerdo		De Acuerdo		Neutral		En desacuerdo		Totalmente en Desacuerdo	
		F	%	F	%	F	%	F	%	F	%
34	¿Cree usted que, la oponibilidad del contrato significa que la realidad creada, modificada o extinguida se puede hacer valer entre las partes y frente a terceros que manifiesten tener algún derecho en desacuerdo con el del adquirente?	10	25%	25	62.5%	5	12.5%	0	0%	0	0%
35	¿Considera usted que, la oponibilidad se da en buena cuenta en los contratos de enajenación, en los cuales existe una adquisición derivada que no es sino una adquisición que presupone la titularidad anterior del derecho, o de una posición jurídica más amplia?	0	0%	5	12.5%	10	25%	15	38%	10	25%
36	¿Cree usted que, existe oponibilidad de terceros en la celebración de contratos en la Asociación de vivienda estrella de barbadillo en el Distrito de Ate?	0	0%	0	0%	15	37.5%	15	38%	10	25%
Total de Indicador		3.33	8.33%	10	25%	10	25%	10	25%	6.67	16.7%
Indicador: Autonomía											
37	¿Cree usted que, la autonomía es entendida como la actividad y potestad de darse un ordenamiento, es decir, las relaciones e intereses propios, ejercidas por el mismo ente o sujeto al que atañen tales relaciones e intereses?	20	50%	20	50%	0	0%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		20	50%	20	50%	0	0%	0	0%	0	0%
Indicador: Efectos											
38	¿Cree usted que, el despliegue de efectos jurídicos denota eficacia; la sujeción de las partes a dichos efectos y vinculación jurídica?	20	50%	20	50%	0	0%	0	0%	0	0%
39	¿Cree usted que, os efectos son de carácter constitutivos, extintivos y de	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

	reconocimiento?										
Total de Indicador		30	75%	10	25%	0	0%	0	0%	0	0%
Indicador: Tercero											
40	¿Cree usted que, el tercero es la persona física o moral a la que se da el carácter de posible afectado en una relación Jurídica?	30	75%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
41	¿Crees usted que los procedimientos de oponibilidad de terceros en la asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, es nula?	10	25%	25	62.5%	5	12.5%	0	0%	0	0%
Total de Indicador		10	25%	25	62.5%	5	12.5%	0	0%	0	0%
Total de la Dimensión		15.8	39.6%	16.3	40.6%	3.8	9.4%	2.5	6.3%	1.7	4.2%

Gráfico 3

Dimensión: Oponibilidad



Análisis:

En la tabla 4 y el gráfico 3 se plasman los resultados obtenidos tras indagar acerca de la Oponibilidad frente a los terceros, tomando en cuenta su naturaleza, la autonomía, los efectos y los terceros, donde el 39.6% respondió estar totalmente de acuerdo, el 40,6% dijo estar de acuerdo, el 9,4% manifestó estar neutral, 6.3% dijo estar en desacuerdo y un 4,2% respondió estar totalmente en desacuerdo.

V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

Teniendo en cuenta el objetivo general de la presente investigación que es Analizar el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad a los terceros, en la asociación de vivienda estrella de Barbadillo en el Distrito de Ate, 2017-2018, y después de haber procesado los datos y obtenido los resultados se puede decir que:

En la tabla 2 y grafico 1, se pueden observar los resultados obtenidos luego de realizar la encuesta, donde las preguntas fueron diseñadas para evaluar la variable contratos de compra venta de bien inmueble, con diversos indicadores especificados anteriormente, que componen la dimensión características; la cual arrojo, de manera global, los siguientes resultados: el 51,1% dijo estar totalmente de acuerdo, mientras que el 36.4% estuvo de acuerdo, por otro lado el 10,1% sostuvo una posición neutral, el 1,97% manifestó estar en desacuerdo y el 0.45% en total desacuerdo. En correspondencia a esta dimensión se pudo vislumbrar que la mayoría estuvo de acuerdo en la afirmación que toda persona tiene derecho a la propiedad, y que esta se obtiene a través del contrato de compra venta, donde el estado garantiza este derecho gracias a la aplicación de las normas jurídicas que regulan la materia.

Con relación a la interrogante sobre la existencia de indicios de celebración fraudulenta de los contratos de compra venta en la asociación de vivienda Estrella de Barbadillo en el distrito de Ate, la mayoría respondió estar totalmente de acuerdo y de acuerdo, resultados que confirman de manera clara la Hipótesis General de la presente investigación, donde se pudo observar que a pesar que, en cierto modo dan cumplimiento a ciertas formalidades según la Ley, estos procedimiento se desarrollan con vicios y anormalidades que la mayoría de las veces son actuaciones fraudulentas.

Por otra parte, los resultados arrojados de las encuestas una vez procesados vislumbran y corroboran la Hipótesis N°2, en cuanto a las características del contrato

de compra venta de bienes inmuebles en la asociación de vivienda Estrella de Barbadillo en el distrito de Ate, ya que la mayoría de los encuestados respondieron de manera afirmativa sobre la existencia de ciertas características o formalidades que poseen estos tipos de contratos según la normativa que los regula, es decir, los elementos formales del contrato.

Por otra parte, según la tabla 3 y grafico 2, se pueden observar los resultados obtenidos de medir la dimensión Ordenamiento jurídico, en su indicador normas aplicables, donde el 72,9% de los encuestados dijeron estar totalmente de acuerdo, el 20,8% de acuerdo, mientras que el 4,17% se mostró neutral, y un 2,08% respondió estar en desacuerdo. Nadie dijo estar en total desacuerdo, donde se puede evidenciar y corroborar la Hipótesis N° 3, sobre la adaptación de los criterios legales, donde se concluye que el código Civil, regula de manera expresa las condiciones para la celebración de los contratos y aunque se cumplen ciertas formalidades no deja de tener en la mayoría de los casos ciertos indicios fraudulentos.

Seguidamente, en la tabla 4 y el gráfico 3 se plasman los resultados obtenidos tras la evaluación de la variable Oponibilidad frente a los terceros, en su dimensión Oponibilidad, e indicadores correspondientes, donde el 39.6% respondió estar totalmente de acuerdo, el 40,6% dijo estar de acuerdo, el 9,4% manifestó estar neutral, 6.3% dijo estar en desacuerdo y un 4,2% respondió estar totalmente en desacuerdo, donde se pudo corroborar la Hipótesis N°4, donde la mayoría de los encuestados respondieron que es nula la oponibilidad de terceros.

VI. CONCLUSIONES

Una vez procesados y analizados los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, donde se pudo corroborar las hipótesis y cumplir con los objetivos planteados, se pudo concluir que:

Que en el contrato de compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, está concebida en nuestra legislación como la institución jurídica, mediante la cual el propietario de un bien, en el ejercicio de las potestades que le otorga dicha titularidad, se obliga a trasladar su derecho de propiedad a la esfera de propiedad de un tercero a cambio de una prestación económica; en este sentido se puede decir que según el estudio realizado la compra venta de bienes inmuebles en la asociación de vivienda estrella de barbadillo en el distrito de Ate, se ejecutan cumpliendo ciertas formalidades con el fin de hacer algún tipo de simulación, pero que su verdadera realidad o naturaleza están acompañadas de prácticas fraudulentas y en perjuicios de los compradores y terceros.

Del mismo se pudo concluir que, la compraventa es un contrato considerado como el más usado, y que la mayoría de las veces las personas no se dan cuenta de la importancia de este contrato, de la relación económica que genera y es por eso también que presenta características que lo hacen diferente de los demás contratos, por lo que cada una de los caracteres o elementos de encuentran consagrados en la normativa que regula la materia, y que poco a poco se ha podido perfeccionar, dejando claro que a pesar de cumplir en ciertas condiciones formales para su materialización, también existen situaciones donde estos son celebrados con indicios fraudulentos o ilegales.

En cuanto al ordenamiento jurídico que regula la materia de contratos se puede decir que, está conformado por un conjunto de normas jurídicas vigentes que, presenta características en un sentido de unidad, plenitud, coherencia y sobre todo una estructura jerárquica; siendo tomadas en consideración por la jurisprudencia,

entre las que cabe mencionar las normas que regulan y establecen el derecho de propiedad en la Constitución Política del Perú y en la normativa inmersa en el código civil peruano vigente.

Y para finalizar se puede decir que, la oponibilidad se da en buena cuenta en los contratos de enajenación, en los cuales existe una adquisición derivada que no es sino una adquisición que presupone la titularidad anterior del derecho, o de una posición jurídica más amplia, en cabeza de un sujeto determinado, de no aplicarse esta regla, o desaparece el título del enajenante, la adquisición del adquirente entre en conflicto con la posición del tercero titular.

VII. RECOMENDACIONES

Se recomienda tomar las medidas pertinentes que permitan minimizar prácticas ilícitas en la celebración de los contratos de bienes inmuebles, procurando adoptar las normativas de modo asertivo y en perfecto apego a la Ley, no solo en los elementos extrínsecos sino también en los intrínsecos, es decir, tanto en los requisitos de forma como en los requisitos de fondo.

Es importante que, al realizar una compraventa de bienes inmuebles, que los compradores deban informarse bien sobre el verdadero propietario y verificar que el bien se encuentre saneado y no tenga problemas judiciales ni gravámenes, evitando así posteriores demandas judiciales.

Del mismo modo se recomienda realizar talleres, conferencias, ponencias simposios sobre el contrato de compra venta de bienes inmuebles y todas sus implicancias, a todos los miembros directivos de la Asociación de vivienda estrella de Barbadillo del distrito de Ate, con la finalidad de que puedan internalizar los alcances de dicha figura jurídica; asimismo, realizar talleres sobre análisis jurisprudencial cuyo fin sea lograr que los operadores de justicia puedan considerar los criterios objetivos aplicables.

VIII. REFERENCIAS

- Avendaño, J. (2006). *Atributos y caracteres del derecho de propiedad*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú - Fondo Editorial.
- Balestrini, M. (2006). *Como se elabora un Proyecto de Investigación*. Caracas: Consultores y Asociados.
- Barajas, S. (1984). *Definición de tercero interesado*. Mexico: Universidad Nacional Autónoma de Mexico. Recuperado de: <http://departamento.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2014/06/vasquez-rebaza.pdf>
- Bavaresco, A. (1979). *Investigación. Manual para Elaboración de Tesis, Monografías, Informes*. Maracaibo: South-Western.
- Betti, E. (2000). *Invalidez e ineficacia del negocio jurídico*. Lima: Comares. Recuperado de: <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/1253/LA%20APLICACI%C3%93N%20DE%20LA%20CONVERSI%C3%93N%20MATERIAL%20DEL%20NEGOCIO%20JUR%C3%8DDICO%20NULO%20EN%20LAS%20DECISIONES%20JUDICIALES%20EN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Bianca, M. (2011). *El Contrato*. Bogotá: Departamento de Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia. Recuperado de: <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/4328/5081>.
- Biondi, B. (1961). *Los Bienes*. Barcelona: Bosch Casa Editorial.
- Bobbio, N. (1992). *Teoría general del derecho*. Bogotá- Colombia: Temis. Recuperado de: <http://biblio.upmx.mx/indices/52590.pdf>.
- Braithwaite, S. (2018). *La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la Legislación Civil Peruana*. (Tesis Doctoral). Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima, Perú. Recuperado de: <http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/539/TESIS%20%20%28compra-venta%20-%20ordenamiento%20jur%c3%>

addico%29%20version%20corregida%20final%2028.11.15%20version%20p
df.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta. Recuperado de <https://issuu.com/ultimosensalir/docs/diccionario-juridico-elemental---guillermo-cabanel>.

Castillo, M. (2003). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Lima: Ediciones Legales. Recuperado de: http://www.castillofreyre.com/archivos/pdf/publicaciones/catalogo/estudios_sobre_el_contrato.pdf

Ceballos, D. (2014). *Promesa de compra-venta de los bienes inmuebles según la Legislación Ecuatoriana*. (Tesis Profesional). Universidad Internacional del Ecuador. Quito, Ecuador. Recuperado de: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:http://repositorio.ui.de.edu.ec:8080/xmlui/handle/37000/267>

Chávez, N. (207). *Introducción a la investigación educativa*. Maracaibo: Gráfica González.

Correa, J. (2018). *Nulidad de la compraventa de bien inmueble ajeno en el Código Civil Peruano de 1984*. (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Cajamarca. Cajamarca, Perú. Recuperado de: <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/2191/NULIDAD%20DE%20LA%20COMPRAVENTA%20DE%20BIEN%20INMUEBLE%20AJENO%20EN%20EL%20C%3%93DIGO%20CIVIL%20PERUANO%20DE%201984.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Cortés, M y Picado, S. (2015). *Análisis del pacto de retroventa como garantía mobiliaria e inmobiliaria*. (Tesis de Profesional). Universidad de Costa Rica. Costa Rica. Recuperado de: [http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/An%C3%A1lisis-del-Pacto-de-Retroventa-como-Garant%C3%ADa-Mobiliaria-e-Inmobiliaria .pdf](http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/An%C3%A1lisis-del-Pacto-de-Retroventa-como-Garant%C3%ADa-Mobiliaria-e-Inmobiliaria.pdf)

Cuadros, C. (1995). *Derechos Reales, Tomo II*, Lima: Cuzco.

De La Puente, M. (1991). *El contrato en general*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

- De La Puente, M. (2002). *Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Díez, L. y Gullón, A. (2012). *Sistema de Derecho Civil, Vol. III. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Tecnos, Recuperado de: <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/43938-Texto%20del%20art%C3%ADculo-66963-2-10-20140827.pdf>
- Gutiérrez, W. (2011). *Libertad de contratación*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México D.F.: McGraw-Hill.
- Kelsen, H. (2009). *Teoría general del derecho y del estado*. México DF: Imprenta Universitaria. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/pdf/906/90618647004.pdf>
- Márquez, J. A. (1989). *La ineficacia de los contratos*. Revista de Derecho Notarial Mexicano.
- Mazeaud, H., Mazeaud, L. y Mazeaud, J. (1978). *Lecciones de Derecho Civil, Vol. IV*. Buenos Aires: Jurídicas Europa- América.
- Meza, R. (2000). *Contratos parte especial*. Santiago de Chile: Jurídica de Chile.
- Morales, N. (2018). *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente*. (Tesis de Pregrado). Universidad Autónoma del Perú. Lima. Recuperado de: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/614/1/NORA%20ISABEL%20MORALES%20ANTON.pdf>
- O'Callaghan, X. (1996). *Código Civil Comentado*. Madrid: La Ley Actualidad S.A.
- Ossorio, M. (2003). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Buenos Aires: Heliasta. Recuperado de: https://conf.unog.ch/tradfraweb/Traduction/Traduction_docs%20generaux/Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales%20-%20Manuel%20Ossorio.pdf

- Penut, J., Ramos, Y. y Reyes, F. (2014). *Eficacia del marco regulatorio jurídico del derecho de los consumidores, aplicable a los contratos de compraventa de lotes o parcelas en el área Metropolitana de San Salvador*. (Tesis Profesional). Universidad de El Salvador. San Salvador. Recuperado de: <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/6033/1/EFICACIA%20DEL%20MARCO%20REGULATORIO%20JUR%C3%8DDIC%20DEL%20DERECHO%20DE%20LOS%20CONSUMIDORES%2C%20APLICABLE%20A%20LOS%20CONTRATOS%20DE%20COMPRAVENTA%20DE%20LOTES%20O%20PARCELAS%20EN%20EL%20%C3%81REA%20METROPOLITANA%20DE%20SAN%20SALVADOR.pdf>
- Pérez, L. (2011). *Relatividad Contractual. Comentarios al artículo 1363 del C.C.* Lima: Gaceta Jurídica
- Rojina, R. (1977). *Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos*. México: Porrúa. <https://bibliotecavirtualceug.files.wordpress.com/2017/05/compendio-de-derecho-civil-i-rafael-rojina-villegas.pdf>
- Romero, F. (2008). *Curso del Acto Jurídico*. Lima: Librería Portocarrero. Recuperado de. <https://issuu.com/ultimosensalir/docs/diccionario-juridico-elemental---guillermo-cabanel>.
- Roppo, V. (2009). *Situaciones jurídicas y relaciones jurídicas*. Lima: Jurista. Recuperado de: <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet-ElActoJuridicoInexistenteSuRelevanciaJuridicaYApli-5498878.pdf>
- Rubio, M. (1999). *Estudio de la Constitución Política de 1993*. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.
- Rubio, M. (2008). *El Título Preliminar del Código Civil*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Sánchez, W. (2016). *Criterios de la sala especializada en protección al consumidor al resolver denuncias por la entrega de unidades inmobiliarias con menos área en los contratos de compraventa de bien futuro. Trujillo*. Recuperado de: http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8135/SanchezCabanillas_W.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Sierra, R. (1995). *Técnicas de investigación Social Teoría y ejercicios*. Madrid: Paraninfo.
- Soriano, R. (1987). *La objeción de conciencia, significado, fundamentos jurídicos y positivación en el ordenamiento jurídico español*. Revista de estudios políticos. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=26952>
- Tamayo y Tamayo, M. (2004). *El Proceso de investigación Científica*. Mexico: Limusa.
- Torres, A. (2015). *Inoponibilidad del Contrato*. Revista Digital: Gaceta Civil & Procesal Civil.

IX. ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia de la Investigación

Título: El Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble y Oponibilidad Frente a los Terceros en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate 2017-2018

Autor: Eugenio Anastacio Caqui Quiñonez

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES, DIMENSIONES E INDICADORES	METODOLOGÍA	INSTRUMENTOS
<p>Problema General</p> <p>¿Cómo se lleva el procedimiento en el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, en el lapso de 2017 – 2018?</p> <p>Problemas Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuáles son las características del contrato de compra venta de bien inmueble en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018? • ¿Cuáles son los criterios adoptados en jurisprudencia nacional respecto al contrato compra venta de los bienes inmuebles? • ¿Cómo es la oponibilidad frente a los terceros en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018? • ¿Qué medidas se pueden proponer para garantizar la oponibilidad de terceros en los contratos de compra venta en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate? 	<p>Objetivo General</p> <p>Analizar el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 - 2018.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Especificar las características del contrato de compra venta de bien inmueble en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018. • Examinar los criterios adoptados en jurisprudencia nacional respecto al contrato compra venta de los bienes inmuebles. • Determinar la oponibilidad frente a los terceros en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 - 2018. • Proponer medidas que garantice la oponibilidad de terceros en los contratos de compra venta en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate. 	<p>Hipótesis General</p> <p>El procedimiento en el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, en el lapso de 2017 – 2018, es llevado de manera fraudulenta.</p> <p>Hipótesis Específicas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las características del contrato de compra venta de bien inmueble en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018 son las necesarias para su celebración. • Los criterios adoptados en jurisprudencia nacional respecto al contrato compran venta de los bienes inmuebles, se encuentran plasmados en la Constitución Política de Perú y el Código Civil. • La oponibilidad frente a los terceros en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017 – 2018, es nula. 	<p>Variable Independiente: CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE</p> <p>Dimensión: Características</p> <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Nombre -Regulación -Estructura -Contenido -Autonomía -Formación -Tiempo -Rol económico -Función -Sujetos obligados -Valoración <p>Dimensión: Ordenamiento Jurídico</p> <p>Indicadores: Normativa</p> <p>Variable Dependiente: OPONIBILIDAD FRENTE A LOS TERCEROS</p> <p>Dimensión: Oponibilidad</p> <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Naturaleza Jurídica -Autonomía de Voluntad -Efectos de los contratos -Terceros 	<p>Tipo:</p> <p>Cuantitativa Descriptiva Explicativa</p> <p>Diseño de Campo No experimental</p>	<p>Técnicas:</p> <p>Encuesta</p> <p>Cuestionario estructurado</p>

Anexo 2.- Instrumento

Questionario

Estimados

El propósito de este instrumento es analizar el contrato de compra venta de bien inmueble y la oponibilidad frente a los terceros, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito Ate, 2017-2018

Las opciones de respuesta son: (5) totalmente de acuerdo, (4) de acuerdo, (3) neutral, (2) en desacuerdo, (1) totalmente en desacuerdo. Le agradezco contestar con total honestidad. Gracias de Antemano por su colaboración

Ítems	Opciones de Respuesta				
	5	4	3	2	1
Variable: Contrato de Compra venta de Bien Inmueble					
Dimensión: Características					
Indicador: Nombre					
1. ¿Cree usted que, la transferencia del derecho de propiedad es una consecuencia directa de la compraventa?					
2. ¿Considera usted que, el contrato de compra venta implica la transferencia de la propiedad de un bien en virtud del pago de un precio, establecido en el artículo 1529° del Código Civil?					
3. ¿Cree usted que los contratos de compraventa celebrados en la asociación de vivienda Estrella de Barbadillo en el distrito de Ate, se ajustan a la normativa que regula la materia?					
4. ¿Considera usted que existen indicios de celebración fraudulenta de los contratos de compra venta en la asociación de vivienda Estrella de Barbadillo en el distrito de Ate?					
5. ¿Considera usted que, los contratos según su nombre se clasifican en nominados e innominados?					
Indicador: Regulación					
6. ¿Considera usted que, se cumplen todas las condiciones legales para la celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la asociación vivienda estrella de Barbadillo en el distrito de Ate, según las características inmersas en el código civil peruano vigente?					
7. ¿Considera usted que, la Ley le atribuye una regulación jurídica a cada contrato de compra venta según sus características?					
8. ¿Cree usted que, es necesaria la tipicidad legal para nutrir los contratos creados por los particulares al margen de la Ley, con características propias y distintas según el objetivo de los mismos?					
Indicador: Estructura					
9. ¿Cree usted que, se encuentran plasmados todos los criterios adoptados en la jurisprudencia respecto a los contratos de compraventa de bienes inmuebles y apegados a la constitución y al código civil?					
10. ¿Considera usted que, un contrato de compra venta se puede clasificar en simple y complejo, según la estructura que presenta?					
11. Según su opinión, ¿Los contratos de compraventa son de estructura simple?					
12. ¿Cree usted que, los contratos son vinculados cuando, además de conservar su propia identidad, están vinculados por alguna naturaleza (jurídica, económica, funcional, entre otras), impuesta por el ordenamiento jurídico o por voluntad de las partes?					
Indicador: Contenido					
13. ¿Cree usted que, un contrato de compra venta se cataloga de contenido civil?					

Indicador: Autonomía					
14. ¿Cree usted que, el contrato de compra venta es considerado como un contrato principal, porque no depende de otro contrato?					
15. ¿Cree usted que, los contratos principales son los que no dependen legalmente de otros contratos, cumpliendo con una finalidad concreta?					
Indicador: Formación					
16. ¿Considera usted que, el contrato de compraventa es consensual porque se ejecuta solamente con el beneplácito de las partes, y se sigue con la formalidad impuesta por las partes, pero no porque la Ley lo exija?					
17. ¿Cree usted que, existen diferencias entre la celebración y el perfeccionamiento del contrato?					
18. ¿Cree usted que, a celebración o culminación del contrato es la concurrencia de las manifestaciones de voluntad para formar el consentimiento??					
19. ¿Considera usted que, el perfeccionamiento es la congruencia en que el contrato, ya cumplido, origina sus efectos, es decir crea, regulariza, transforma o liquida una relación legal patrimonial?					
Indicador: Tiempo					
20. ¿Cree usted que, la naturaleza de la compraventa, lo hace ser, en principio, un contrato de cumplimiento inmediato?					
21. ¿Cree usted que, el contrato de compra venta también puede tratarse de un contrato de ejecución diferida, si las partes así lo han pactado, ya que las normas mencionadas son de carácter dispositivo y no imperativo?					
Indicador: Negociación					
22. ¿Cree usted que, la compraventa es un contrato de cambio, ya que su principal función es el tráfico de la riqueza?					
23. ¿Considera usted que, el contrato de compra venta es un contrato de disposición, porque el vendedor está obligado a transferir la posesión del bien al comprador, consiguiendo a cambio la correspondiente contraprestación?					
Indicador: Función					
24. ¿Cree usted que, la compra venta es un contrato substancialmente constitutivo?					
25. ¿Considera usted que, la compra venta, nunca será un contrato resolutorio, ya que siempre generará el compromiso de transferir la propiedad, por una parte y la de pagar el precio, por otra?					
Indicador: Sujetos					
26. ¿Cree usted que, la compra venta es un contrato individual, ya que las obligaciones derivadas de él, solo causan afectación a quienes lo celebran?					
Indicador: Valoración					
27. ¿Cree usted que, el contrato de compraventa es, esencialmente, un contrato oneroso?					
Dimensión: Ordenamiento Jurídico					
Indicador: Normas Aplicables					
28. ¿Cree usted que, según la Constitución Política del Perú, toda persona tiene derecho a la propiedad?					
29. ¿Cree usted que, el derecho a la propiedad se adquiere a través del contrato de compra venta celebrado por las partes?					
30. ¿Considera usted que, la propiedad es el derecho sobre las cosas que reside en usarlas; disfrutarlas, es decir, percibir sus ganancias; y darles el uso necesario?					
31. ¿Cree usted que, el Estado le da garantía a la propiedad; ejerciéndolo de manera armónica con el bien común y dentro de los límites establecidos por las normas jurídicas?					
32. ¿Cree usted que, el Código civil regula de manera expresa las condiciones para la celebración del contra de compra venta?					

33. ¿Considera usted que, toda la normativa reguladora del contra de compra venta se cumple según lo establece la Ley, en cuanto a la celebración de contratos en la asociación de viviendas estrella de Barbadillo en el Distrito de Ate?					
Variable: Oponibilidad Frente a los Terceros					
Dimensión: Oponibilidad					
Indicador: Naturaleza					
34. ¿Cree usted que, la oponibilidad del contrato significa que la realidad creada, modificada o extinguida se puede hacer valer entre las partes y frente a terceros que manifiesten tener algún derecho en desacuerdo con el del adquirente?					
35. ¿Considera usted que, la oponibilidad se da en buena cuenta en los contratos de enajenación, en los cuales existe una adquisición derivada que no es sino una adquisición que presupone la titularidad anterior del derecho, o de una posición jurídica más amplia?					
36. ¿Cree usted que, existe oponibilidad de terceros en la celebración de contratos en la Asociación de vivienda estrella de barbadillo en el Distrito de Ate?					
Indicador: Autonomía					
37. ¿Cree usted que, la autonomía es entendida como la actividad y potestad de darse un ordenamiento, es decir, las relaciones e intereses propios, ejercidas por el mismo ente o sujeto al que atañen tales relaciones e intereses?					
Indicador: Efectos					
38. ¿Cree usted que, el despliegue de efectos jurídicos denota eficacia; la sujeción de las partes a dichos efectos y vinculación jurídica?					
39. ¿Cree usted que, los efectos son de carácter constitutivos, extintivos y de reconocimiento?					
Indicador: Tercero					
40. ¿Cree usted que, el tercero es la persona física o moral a la que se da el carácter de posible afectado en una relación Jurídica?					
41. ¿Crees usted que los procedimientos de oponibilidad de terceros en la asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, es nula?					

Anexo 3. Validación de Instrumentos

De acuerdo con Hernández et al. (2012), la validez en términos generales, se refiere al grado en que un instrumento realmente mide la variable que pretende medir. En este orden de ideas, Tamayo y Tamayo (1998) considera que validar es determinar cualitativa y/o cuantitativamente un dato. Esta investigación requirió de un tratamiento científico con el fin de obtener un resultado que pudiera ser apreciado por la comunidad científica como tal. En este caso se utilizará la validez de expertos.

Los instrumentos serán aprobados mediante una consulta con expertos, que están con validado por tres profesionales:

Dra. Rosmey Orellana vicuña, Cal. 47160

Mg. Cesar Gonzales Campos, Cal. 66004

Mg. Luis Enrique Castillo Sinarahua, Cal 70214

Anexo 4. Confiabilidad de Instrumentos

La confiabilidad. Es definida como el grado de consistencia de los puntajes obtenidos por un mismo grupo de sujetos en una serie de mediciones tomadas con el mismo instrumento. La confiabilidad denota estabilidad y constancia de los puntajes, esperando que no presenten variaciones significativas en el curso de una serie de aplicaciones con el mismo instrumento. El grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto, produce iguales resultados. Es el grado de seguridad que debe tener un instrumento, que nos permitirá lograr resultados equivalentes o iguales, en sucesivos procesos de recolección de datos y realizado por terceros. A fin de proceder a evaluar la confiabilidad del instrumento a utilizarse, se someterá a una medida de coherencia o consistencia interna, el alfa de Cronbach (desarrollado por J. L. Cronbach). El alfa de Cronbach permitirá cuantificar el nivel de fiabilidad de una escala de medida para la magnitud inobservable construida a partir de las variables observadas.

La presente investigación, para calcular la confiabilidad se utilizó el sistema estadístico SPSS versión 25, donde se introdujeron los datos obtenidos luego de realizar una prueba piloto a 10 individuos diferente de la población de estudio, para comprobar que el instrumento mide lo que se está buscando en la tesis. Los resultados obtenidos fueron los siguientes:

Resultados Prueba piloto confiabilidad del Instrumento

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,687	,694	41

El valor de alfa de Cronbach debe ser cercano a la unidad para que nos permita asegurar que estamos efectuando mediciones estables y consistentes.

Interpretación del Coeficiente de Confiabilidad

<u>Rangos</u>	<u>Coeficiente Alfa</u>
Muy Alta	0,81 a 1,00
Alta	0,61 a 0,80
Moderada	0,41 a 0,60
Baja	0,21 a 0,40
Muy Baja	0,01 a 0,20

Ahora bien, como se puede observar el resultado fue 0,687, lo cual según la tabla de valoración es un coeficiente de confiabilidad alto.

Anexo 5. Certificado de Validez del Instrumento

Certificado de validez de contenido del instrumento que mide la variable independiente Contrato de Compraventa de Bien Inmueble.

ÍTEMS	RELEVANCIA		PERTINENCIA		CLARIDAD	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Variable: Contrato de Compraventa de bien inmueble						
Dimensión: Características						
Indicador: Nombre						
1. ¿Cree usted que, la transferencia del derecho de propiedad es una consecuencia directa de la compraventa?						
2. ¿Considera usted que, el contrato de compra venta implica la transferencia de la propiedad de un bien en virtud del pago de un precio, establecido en el artículo 1529° del Código Civil?						
3. ¿Cree usted que los contratos de compraventa celebrados en la asociación de vivienda Estrella de Barbadillo en el distrito de Ate, se ajustan a la normativa que regula la materia?						
4. ¿Considera usted que existen indicios de celebración fraudulenta de los contratos de compra venta en la asociación de vivienda Estrella de Barbadillo en el distrito de Ate?						
5. ¿ Considera usted que, los contratos según su nombre se clasifican en nominados e innominados?						
Indicador: Regulación						
6. ¿Considera usted que, se cumplen todas las condiciones legales para la celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la asociación vivienda estrella de Barbadillo en el distrito de Ate, según las características inmersas en el código civil peruano vigente?						
7. ¿Considera usted que, la Ley le atribuye una regulación jurídica a cada contrato de compra venta según sus características?						
8. ¿Cree usted que, es necesaria la tipicidad legal para nutrir los contratos creados por los particulares al margen de la Ley, con características propias y distintas según el objetivo de los mismos?						
Indicador: Estructura						
9. ¿Cree usted que, se encuentran plasmados todos los criterios adoptados en la jurisprudencia respecto a los contratos de compraventa de bienes inmuebles y apegados a la constitución y al código civil?						
10. ¿ Considera usted que, un contrato de compra venta se puede clasificar en simple y complejo, según la estructura que presenta?						
11. Según su opinión, ¿Los contratos de compraventa son de estructura simple?						
12. ¿Cree usted que, los contratos son vinculados cuando, además de conservar su propia identidad, están vinculados por alguna naturaleza (jurídica, económica, funcional, entre otras), impuesta por el ordenamiento jurídico o por voluntad de las partes?						
Indicador: Contenido						
13. ¿Cree usted que, un contrato de compra venta se cataloga de contenido civil?						
Indicador: Autonomía						

14. ¿Cree usted que, el contrato de compra venta es considerado como un contrato principal, porque no depende de otro contrato?							
15. ¿Cree usted que, los contratos principales son los que no dependen legalmente de otros contratos, cumpliendo con una finalidad concreta?							
Indicador: Formación							
16. ¿Considera usted que, el contrato de compraventa es consensual porque se ejecuta solamente con el beneplácito de las partes, y se sigue con la formalidad impuesta por las partes, pero no porque la Ley lo exija?							
17. ¿Cree usted que, existen diferencias entre la celebración y el perfeccionamiento del contrato?							
18. ¿Cree usted que, a celebración o culminación del contrato es la concurrencia de las manifestaciones de voluntad para formar el consentimiento??							
19. ¿Considera usted que, el perfeccionamiento es la congruencia en que el contrato, ya cumplido, origina sus efectos, es decir crea, regulariza, transforma o liquida una relación legal patrimonial?							
Indicador: Tiempo							
20. ¿Cree usted que, la naturaleza de la compraventa, lo hace ser, en principio, un contrato de cumplimiento inmediato?							
21. ¿Cree usted que, el contrato de compra venta también puede tratarse de un contrato de ejecución diferida, si las partes así lo han pactado, ya que las normas mencionadas son de carácter dispositivo y no imperativo?							
Indicador: Negociación							
22. ¿Cree usted que, la compraventa es un contrato de cambio, ya que su principal función es el tráfico de la riqueza?							
23. ¿Considera usted que, el contrato de compra venta es un contrato de disposición, porque el vendedor está obligado a transferir la posesión del bien al comprador, consiguiendo a cambio la correspondiente contraprestación?							
Indicador: Función							
24. ¿Cree usted que, la compra venta es un contrato substancialmente constitutivo?							
25. ¿Considera usted que, la compra venta, nunca será un contrato resolutorio, ya que siempre generará el compromiso de transferir la propiedad, por una parte y la de pagar el precio, por otra?							
Indicador: Sujetos							
26. ¿ Cree usted que, la compra venta es un contrato individual, ya que las obligaciones derivadas de él, solo causan afectación a quienes lo celebran?							
Indicador: Valoración							
27. ¿Cree usted que, el contrato de compraventa es, esencialmente, un contrato oneroso?							
Dimensión: Ordenamiento Jurídico							
Indicador: Normas Aplicables							
28. ¿Cree usted que, según la Constitución Política del Perú, toda persona tiene derecho a la propiedad?							
29. ¿Cree usted que, el derecho a la propiedad se adquiere a través del contrato de compra venta celebrado por las partes?							
30. ¿Considera usted que, la propiedad es el derecho sobre las cosas que reside en usarlas; disfrutarlas, es decir, percibir sus ganancias; y darles el uso necesario?							
31. ¿Cree usted que, el Estado le da garantía a la							

propiedad; ejerciéndolo de manera armónica con el bien común y dentro de los límites establecidos por las normas jurídicas?						
32. ¿Cree usted que, el Código civil regula de manera expresa las condiciones para la celebración del contra de compra venta?						
33. ¿Considera usted que, toda la normativa reguladora del contra de compra venta se cumple según lo establece la Ley, en cuanto a la celebración de contratos en la asociación de viviendas estrella de Barbadillo en el Distrito de Ate?						

Observaciones (Precisar si hay insuficiencia):

Opinión de Aplicabilidad:

Aplicable: _____ Aplicable después de Corregir: _____ No Aplicable: _____

Apellidos y Nombres del Validador: _____

Especialidad del Validador: _____

***Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto formulado.

***Relevancia:** el ítem es apropiado para representar el componente o dimensión del constructo.

***Claridad:** Se evidencia sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Certificado de validez de contenido del instrumento que mide la variable dependiente Oponibilidad Frente a los Terceros.

ÍTEMS	RELEVANCIA		PERTINENCIA		CLARIDAD	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Variable: Oponibilidad Frente a los Terceros						
Dimensión: Oponibilidad						
Indicadores: Naturaleza.						
34. ¿Cree usted que, la oponibilidad del contrato significa que la realidad creada, modificada o extinguida se puede hacer valer entre las partes y frente a terceros que manifiesten tener algún derecho en desacuerdo con el del adquirente?						
35. ¿Considera usted que, la oponibilidad se da en buena cuenta en los contratos de enajenación, en los cuales existe una adquisición derivada que no es sino una adquisición que presupone la titularidad anterior del derecho, o de una posición jurídica más amplia?						
36. ¿Cree usted que, existe oponibilidad de terceros en la celebración de contratos en la Asociación de vivienda estrella de barbadillo en el Distrito de Ate?						
Indicador: Autonomía						
37. ¿Cree usted que, la autonomía es entendida como la actividad y potestad de darse un ordenamiento, es decir, las relaciones e intereses propios, ejercidas por el mismo ente o sujeto al que atañen tales relaciones e intereses?						
Indicador: Efectos						
38. ¿Cree usted que, el despliegue de efectos jurídicos denota eficacia; la sujeción de las partes a dichos efectos y vinculación jurídica?						
39. ¿Cree usted que, los efectos son de carácter constitutivos, extintivos y de reconocimiento?						
Indicador: Tercero						
40. ¿Cree usted que, el tercero es la persona física o moral a la que se da el carácter de posible afectado en una relación Jurídica?						
41. ¿Crees usted que los procedimientos de oponibilidad de terceros en la asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, es nula?						

Observaciones (Precisar si hay insuficiencia):

Opinión de Aplicabilidad:

Aplicable: _____ Aplicable después de Corregir: _____ No Aplicable:

Apellidos y Nombres del Validador: _____

Especialidad del Validador: _____

***Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto formulado.

***Relevancia:** el ítem es apropiado para representar el componente o dimensión del constructo.

***Claridad:** Se evidencia sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.