

UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS



TESIS

El principio de buena fe en los contratos inmobiliarios
Pasco - 2022

Para optar el título profesional de:

Abogado

Autor:

Bach. Esteban CAMPOS CALZADA

Asesor:

Mg. Nelson Wilder PALACIOS MATOS

Cerro de Pasco – Perú - 2024

UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS



TESIS

El principio de buena fe en los contratos inmobiliarios
Pasco - 2022

Sustentada y aprobada ante los miembros del jurado:

Dr. Rubén Jaime TORRES CORTEZ
PRESIDENTE

Dr. Miguel Angel CCALLOHUANCA QUITO
MIEMBRO

Mg. Wilfredo Raúl TORRES ALFARO
MIEMBRO

La Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión – UNDAC, ha realizado el análisis con el **SOFTWARE ANTIPLAGIO TURNITIN SIMILARITY**, que a continuación se detalla:

INFORME DE ORIGINALIDAD N° 021-2024

Presentado por:

ESTEBAN CAMPOS CALZADA

Escuela de Formación Profesional

DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Tipo de Trabajo:

TESIS

Título del Trabajo:

**El principio de buena fe en los contratos inmobiliarios
Pasco-2022.**

Asesor:

Mg. Nelson Wilder PALACIOS MATOS

Índice de Similitud: **25.00%**

Calificativo:

APROBADO

Se adjunta al presente el reporte de evaluación del software Antiplagio

Cerro de Pasco, **29 de agosto de 2024**



Dr. Oscar David PEREZ SAENZ
DIRECTOR DE INVESTIGACION
SOFTWARE ANTIPLAGIO

DEDICATORIA

A Dios nuestro Señor Jesucristo, por ser el autor de este logro; **a mi madre Elena Calzada Rojas** por ser ejemplo vivo de trabajo, esfuerzo e integridad; **a la memoria de mi padre Esteban Campos Torres**, por quien tuve la dicha de dar inicio y culminación de mi carrera profesional; **a mis hermanos: León, Marizela Diana y Fiorella Noelia**, por las vivencias y enseñanzas compartidas y **a mis sobrinos: Lionel Alejandro, Julissa Araceli, Abigail Nathalie, Fabricio Daniel y Liam**, por ser parte de ese motivo que me impulsa a seguir.

AGRADECIMIENTO

A Dios, mi madre, hermanos y sobrinos, quienes caminaron a la par mía en este camino de formación profesional, siendo inspiración y fortaleza en momentos de flaqueza; **a mi cuñada Flor Puma Oroche,** por su ejemplo, consejos y exhortaciones que buena guía me dieron; **a mi asesor Dr. Nelson Palacios Matos,** por su guía, constancia y consejo en la labor de la culminación del presente trabajo.

A la Escuela de Formación Profesional de Derecho por cuanto dentro de sus aulas me he formado en el conocimiento de la Ciencia Jurídica y por ser el lugar donde he conocido y compartido momentos gratos junto a mis colegas y más que colegas “amigos” de quienes hoy guardo recuerdos inolvidables, así también a los Docentes por sus enseñanzas las mismas que hoy constituyen la base de mi formación profesional.

RESUMEN

Se llevó a cabo una investigación con el objetivo de determinar si, tras un exhaustivo análisis jurídico y de la legislación comparada, es posible tipificar y definir el principio de buena fe en sus alcances jurídicos dentro de la normativa civil correspondiente, y si esta alternativa es considerada dentro de los contratos inmobiliarios celebrados por la población pasqueña en el año 2022. El estudio se centró en el análisis cualitativo, comparando juicios y opiniones de destacados juristas sobre el tema.

La investigación planteó una tipificación de la buena fe en el ámbito de los contratos inmobiliarios, enriqueciendo el análisis con los aportes del Tribunal Constitucional y del Indecopi. Se utilizó un enfoque analítico y sintético para evaluar la aplicabilidad y comprensión del principio de buena fe por parte de la población pasqueña.

Las conclusiones del estudio confirmaron que la población pasqueña, en su mayoría, no conocen ni aplican el principio de buena fe debido a desconocimiento o falta de atención a la normativa vigente. Este hallazgo subraya la necesidad de una mayor capacitación y sensibilización sobre la importancia de la buena fe en el ámbito jurídico y administrativo.

Palabras clave: Derechos Laboral, Derechos Humanos, Buena Fe.

ABSTRACT

An investigation was carried out with the objective of determining if, after an exhaustive legal and comparative legislation analysis, it is possible to classify and define the principle of good faith in its legal scope within the corresponding civil regulations, and if this alternative is considered within the real estate contracts entered into by the Pasqueña population in the year 2022. The study focused on qualitative analysis, comparing judgments and opinions of prominent jurists on the subject.

The investigation proposed a classification of good faith in the field of real estate contracts, enriching the analysis with the contributions of the Constitutional Court and Indecopi. An analytical and synthetic approach was used to evaluate the applicability and understanding of the principle of good faith by the Pasqueña population.

The conclusions of the study confirmed that the majority of the Pasqueña population does not know or apply the principle of good faith due to ignorance or lack of attention to current regulations. This finding highlights the need for greater training and awareness on the importance of good faith in the legal and administrative field.

Keywords: Labor Rights, Human Rights, Good Faith.

INTRODUCCION

La buena fe es reconocida como un principio fundamental en el derecho privado. Doctrinalmente, se afirma que "la buena fe es un principio general del derecho", y la jurisprudencia ha subrayado repetidamente que este principio "tiene el carácter y naturaleza de un principio general del derecho, que guía todo nuestro sistema jurídico". Diversos sistemas jurídicos extranjeros coinciden en que la buena fe es un principio esencial del derecho privado, siendo ampliamente reconocido y aplicable en diversas áreas del derecho. La mayoría de los sistemas legales incluyen una norma que reconoce el valor de la buena fe de manera general.

En el contexto del derecho chileno, el principio de la buena fe en los contratos está consagrado en el Artículo 1546 del Código Civil. Esta norma establece que "los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por lo tanto, obligan no solo a lo que expresan, sino también a todo lo que se deriva de la naturaleza de la obligación o que, por ley o costumbre, pertenece a ella".

Muchos sistemas legales incluyen expresamente en sus códigos civiles referencias al concepto de buena fe en las relaciones comerciales. De este modo, la obligación de actuar de buena fe en la celebración y ejecución de un contrato se convierte en una obligación expresa de todas las partes contratantes. Cabe señalar adicionalmente que el reconocimiento doctrinario de la buena fe no se limita únicamente al campo del derecho civil. Por ejemplo, los tribunales australianos consideran la buena fe en los contratos comerciales, y la Corte Suprema de Canadá reconoció recientemente un nuevo principio el "deber legal de desempeñarse honestamente.

Buena fe bajo la ley inglesa: ¿hasta qué punto es este un concepto reconocido?

Quienes trabajan en la industria de la construcción sabrán que muchas formas estándar de contrato utilizadas en el país incluyen obligaciones que podrían interpretarse comúnmente como obligaciones de buena fe. Los ejemplos son quizás más evidentes en los contratos de asociación y en la cláusula 10.1 del NEC3, que establece que las partes deben actuar de acuerdo con el Contrato. y en un espíritu de

confianza mutua y cooperación. Si bien se acepta que los conceptos amplios de trato leal pueden reflejarse en la respuesta del tribunal inglés a las cuestiones de construcción y la implicación de los términos, la posición de larga data bajo el derecho contractual inglés es que los tribunales han sido reacios a reconocer cualquier deber generalizado general de buena fe. No existe una definición generalmente aceptada del concepto de la buena en el derecho anglosajón, pero se considera la buena fe como "jugar limpio", "actuar con honestidad", concluyendo que "es en esencia un principio de trato justo y abierto entre las partes".

Si el término no está expresamente definido en un contrato, las partes tendrán margen para discutir sobre lo que significa una obligación de buena fe en un contexto particular. Cuando las partes han incluido expresamente obligaciones de buena fe en su contrato, el enfoque general es que los tribunales tratarán de dar efecto a esas disposiciones referidas al cumplimiento efectivo de una obligación determinada. Sin embargo, el hecho de que una parte pueda invocar con éxito tal disposición dependerá en gran medida de la redacción específica de la cláusula en particular. Se aplicarán los principios habituales de interpretación contractual. En el derecho inglés, en los casos en que existe una cláusula expresa que incorpora una obligación de buena fe, las partes que tratan de invocar la cláusula han intentado argumentar que el deber es un principio general que puede aplicarse a otras disposiciones del contrato. En general, los tribunales han favorecido una interpretación restrictiva de las obligaciones contractuales expresas de buena fe, y en los casos en que el deber se refiere a una disposición específica, han dudado en invocar un deber contractual global más amplio.

Sin embargo, la sentencia en el caso de 2013 de Yam Seng Pte Ltd, un Tribunal de Londres contra International Trade Corporation Ltd, aumentó brevemente las expectativas de que los tribunales estaban abiertos a aplicar un deber generalizado de buena fe, señalando que la buena fe está implícita en los contratos civiles y comerciales. Sin embargo, el Tribunal de Apelación ha revocado recientemente la decisión en

primera instancia, volviendo a la posición tradicional de que el Derecho contractual inglés no reconoce un deber general de buena fe.

Como se mencionó anteriormente, en 2013 se examinó la cuestión de si un deber de buena fe podía estar implícito en un contrato en el caso *Yam Seng Pte Ltd contra International Trade. Corporación Ltd.* Aquí, el Sr. Magistrado Leggatt, que también se sentó como Juez de Primera Instancia en *MSC*, adoptó un enfoque relativamente amplio (y algunos podrían decir novedoso) con respecto a las circunstancias en el que las obligaciones de buena fe podrían estar implícitas en los contratos comerciales ordinarios. En su opinión, señaló que la persistente resistencia inglesa hacia la doctrina de la buena fe en la ejecución de contratos es inapropiada y no tiene justificación en la actualidad. El razonamiento detrás de este punto de vista fue que una obligación de buena fe podría estar implícita por referencia al enfoque establecido para la implicación de términos en un contrato. En este caso, si el término es tan obvio que no hace falta decirlo, no es necesario para dar eficacia al contrato.

A la luz de lo anterior, si una parte desea invocar una obligación de buena fe en un contrato, debe preverla expresamente. Cuando una parte opta por hacerlo, es importante que se aclare el alcance y el contenido de esa obligación para evitar cualquier ambigüedad en cuanto a lo que es o a qué disposiciones del contrato se aplica. La certeza es clave. Las partes deben recordar que la buena fe no prevalecerá sobre un derecho contractual absoluto.

Aunque la disposición mencionada se limita a reconocer la buena fe en el ámbito del derecho de contratos, existe consenso en que esta norma consagra el principio de buena fe con un alcance más amplio. Se ha argumentado que la obligación de actuar de acuerdo con la buena fe no debe restringirse solo al ejercicio de derechos y al cumplimiento de obligaciones derivadas de un contrato, sino que esta norma tiene una aplicación general y abierta, sin restricciones necesarias.

El amplio reconocimiento de la buena fe en la doctrina, así como su constante invocación por los tribunales para fundamentar sus decisiones en diversos conflictos

jurídicos, contrasta significativamente con la falta de claridad sobre su significado y alcance exactos como norma jurídica. En particular, no está completamente definido cuál es el contenido sustantivo de la buena fe contractual ni la forma jurídica que adopta, y también es incierto cuáles son las facultades y el margen de discreción judicial que su aplicación implica en casos concretos. Los deberes de conducta y otros efectos jurídicos derivados de la buena fe en la formación de la relación contractual son, en gran medida, indeterminados e inciertos. Por lo tanto, definir el significado y alcance legal de la buena fe contractual se presenta como una de las tareas más complejas que enfrenta la doctrina, convirtiéndose en un verdadero enigma jurídico.

Esto resulta altamente problemático, ya que entra en conflicto con los principios de certeza jurídica y previsibilidad de las decisiones judiciales, que son especialmente importantes en el ámbito del derecho de contratos. En este contexto, la seguridad jurídica es fundamental para garantizar la fluidez y el desarrollo normal de las relaciones comerciales, que se estructuran a través de los contratos. En la práctica legal, donde es necesario contar con normas claras y resolver conflictos entre privados de manera inmediata, estas dificultades hacen que la buena fe contractual sea comúnmente identificada con los distintos casos en que se aplica. Así, la buena fe contractual se entiende como aquello que los tribunales suelen declarar en términos concretos. Esta identificación puede considerarse correcta en principio, siempre que se reconozca que no se produce en un contexto de total discreción judicial o de libre desarrollo del derecho contractual por parte de los tribunales.

Un análisis de las diversas aplicaciones de la buena fe contractual en casos específicos revela que, en su mayoría, estas aplicaciones son bastante uniformes y se basan en consideraciones coherentes. La tarea de la doctrina jurídica es precisar el significado de la buena fe contractual, delineando el marco jurídico en el que los tribunales la aplican y delimitando los espacios de discreción judicial asociados. Esto permitirá calificar adecuadamente las diferentes aplicaciones judiciales de la buena fe

contractual, determinando si constituyen una correcta o incorrecta aplicación del derecho de contratos en una relación jurídica privada específica.

Un concepto actual y ampliamente aceptado es el que considera la buena fe como remisión al estándar del contratante leal y honesto. En este contexto, la buena fe puede entenderse como un principio general del derecho privado que se refiere a un conjunto de directrices no expresadas explícitamente en el acuerdo contractual. Estas directrices están relacionadas con la lealtad, honestidad y consideración mutua que las partes del contrato pueden razonablemente esperar en su comportamiento, dada la especial relación que surge entre ellas a través del contrato. Cumplir con estas directrices implica adherirse a un estándar específico de conducta, de manera que al establecer la buena fe contractual como un elemento esencial de la relación obligatoria, el derecho exige que las partes observen un determinado comportamiento durante todo el desarrollo del contrato, desde su inicio hasta su disolución total. Este estándar de conducta es el del contratante leal y honesto, lo que esencialmente significa respetar la confianza inherente a la relación de intercambio y cooperación que sustenta el contrato, evitando comportamientos abusivos y no defraudando las expectativas legítimas de la otra parte en relación con el objetivo económico o el propósito práctico del acuerdo.

INDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCION	
INDICE	

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema.....	1
1.2. Delimitación de la investigación.....	4
1.3. Formulación del problema	8
1.3.1. Problema general	8
1.3.2. Problemas específicos.....	8
1.4. Formulación de objetivos.....	9
1.4.1. Objetivo general	9
1.4.2. Objetivos específicos.....	9
1.5. Justificación de la investigación.....	9
1.6. Limitaciones de la investigación	11

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio	12
2.2. Bases teóricas – científicas	19
2.3. Definición de términos conceptuales	61
2.4. Enfoque filosófico – epistémico.	65

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA Y TECNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación.....	67
---------------------------------	----

3.2.	Nivel de investigación.....	67
3.3.	Característica de la investigación.	67
3.4.	Método de investigación.....	68
3.5.	Diseño de investigación	68
3.6.	Procedimiento del muestreo.....	69
3.7.	Técnicas e instrumento recolección de datos	69
3.8.	Técnicas de procesamiento y análisis de datos.....	70
3.9.	Orientación ética.	71

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1.	Presentación, análisis e interpretación de resultados	72
4.2.	Discusión de resultados	95

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

ANEXOS

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema

El tema de nuestro estudio es la no observancia del principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios celebrados en la provincia de Pasco en el año 2022. Consideramos que el tema planteado cumple los requisitos de importancia, novedad e interés.

La importancia del tema radica en que la buena fe, pese a tener en el campo doctrinario, un amplio y bien ganado prestigio, el cual se corrobora por su constante invocación en los tribunales para sustentar sentencias en conflictos jurídicos de diversa índole, esta exitosa situación no se condice con la falta de precisión acerca de su significado y, por ende, en la ya consuetudinaria imprecisión de sus alcances como norma jurídica relevante. Adicionalmente esta indeterminación se agrava al existir diversas conceptualizaciones de la figura, lo que genera no pocas dificultades para establecer su contenido sustantivo, para determinar sus alcances y, para delimitar con precisión el ámbito discrecional que dispone el juez para aplicar el principio de la buena fe en un caso particular.

La novedad del tema planteado se fundamenta en el hecho de que, a pesar de su relevancia en el campo doctrinario y fáctico, existen en nuestro medio pocas investigaciones sobre la materia, siendo escasos los estudios

orientados a dilucidar su naturaleza, atributos e implicancias prácticas, sobre todo en los contratos de compraventa.

El interés y trascendencia del tema, radica en que lo elusivo de la figura de la buena fe y la indefinición de sus alcances, convierte estas imprecisiones, en un campo propicio para su indebido aprovechamiento, situación que debe ser afrontada y, de ser posible, corregida mediante el aporte de criterios jurídicos que contribuyan a optimizar su configuración en los contratos de compraventa inmobiliaria.

La viabilidad del estudio se amerita por cuanto presenta las condiciones de actualidad, en la medida que se observa un incremento de conflictos de esta índole cuya repercusión social y económica es innegable. El estudio también cumple el requisito de oportunidad, ya que es necesario afrontar las reiteradas inobservancias a la buena fe, con la premura que el caso requiere, planteando las medidas correctivas orientadas a su control y/o sanción. También se cumple con el requisito de disponibilidad, porque se cuenta con un bagaje de normas nacionales y extranjeras que pueden ser asumidas u optimizadas.

Por consiguiente, el planteamiento de la presente investigación puede ser delimitado en los siguientes términos:

¿Cómo se aplica el principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco en el año 2022 y qué implicancias tiene en la seguridad jurídica y la protección de las partes involucradas en estas transacciones?

Debemos precisar, juntamente con Ojeda Guillén (2011) ¹ que, actualmente, la buena fe es considerada doctrinariamente como un Principio General del Derecho, es decir, una vía interpretativa de la ley que se debe aplicar a fin de esclarecer el verdadero sentido de la norma y que el Juez aplicará

¹ Ojeda Guillén, Luis Fernando (2011) La Culpa In Contrahendo y la Responsabilidad Precontractual en el Código Civil. Pontificia Universidad Católica del Perú. Escuela de Graduados. Maestría en Derecho con mención en Derecho Civil.

discrecionalmente a fin de resolver justa y equitativamente, las discrepancias que le son planteadas en los tribunales. Es decir, los Principios Generales del Derecho, cumplen una doble función; por un lado, deben tomarse en cuenta al elaborar y redactar las normas y, por otro lado, deben aplicarse al momento de resolver un litigio concreto. Otros principios que deben observarse son la Justicia y la Equidad.

Las consideraciones que nos llevan a plantear este tema son claras: dadas las actuales características éticas y sociales de un sector de la población peruana (informalidad, incumplimiento de las obligaciones), es recomendable que la exigencia de la buena fe en los contratos, constituya una regla, a fin de disponer de un sistema de contratación no solo seguro, sino “justo”. Es evidente, que la buena fe formalizada en los contratos posibilitaría un dictamen judicial más célere y justo. Esta recomendación deriva de las reiteradas experiencias en la materia, en las cuales se ha constatado que, a pesar de que el Código Civil exige en todas las fases del contrato la observancia de la buena fe, esta figura tiene muy poca aplicación real.

Tentativamente, consideramos que esta situación puede atribuirse, entre otras, a las siguientes razones:

- Una de las principales razones es el predominio del formalismo en el sistema jurídico peruano y la arraigada tradición de intentar limitar la discrecionalidad de los jueces.
- Una segunda razón para la escasa aplicación de la buena fe es la preferencia del razonamiento jurídico característico del Derecho Continental, por la abstracción generalizadora, costumbre que lleva a descuidar el estudio y análisis de casos reales y concretos.
- Una tercera razón de la poca utilización de la buena fe en los contratos es la poca importancia que los juristas -formados en el sistema continental-

otorgan a los hechos. Esta situación impide, por ejemplo, que se busque dilucidar la “común intención” argumentando que no es posible “penetrar” en la mente de las personas para investigar y analizar las razones que los indujeron a actuar de una manera determinada, tal como acertadamente señala Zusman Tinman (2005)²

1.2. Delimitación de la investigación

El tema de nuestro estudio es la no observancia del principio de la buena fe en los contratos de compraventa. Consideramos que el tema planteado cumple los requisitos de importancia, novedad e interés.

La importancia del tema radica en que la buena fe, pese a tener en el campo doctrinario, un amplio y bien ganado prestigio, el cual se corrobora por su constante invocación en los tribunales para sustentar sentencias en conflictos jurídicos de diversa índole, esta exitosa situación no se condice con la falta de precisión acerca de su significado y, por ende, en la ya consuetudinaria imprecisión de sus alcances como norma jurídica relevante. Adicionalmente esta indeterminación se agrava al existir diversas conceptualizaciones de la figura, lo que genera no pocas dificultades para establecer su contenido sustantivo, para determinar sus alcances y, para delimitar con precisión el ámbito discrecional que dispone el juez para aplicar el principio de la buena fe en un caso particular.

La novedad del tema planteado se fundamenta en el hecho de que, a pesar de su relevancia en el campo doctrinario y fáctico, existen en nuestro medio pocas investigaciones sobre la materia, siendo escasos los estudios orientados a dilucidar su naturaleza, atributos e implicancias prácticas, sobre todo en los contratos de compraventa.

² Zusman Tinman, Shoschana (2005) La buena fe contractual. THEMIS. Revista de Derecho. Núm. 51 (2005): Teoría General del Derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.

El interés y trascendencia del tema, radica en que lo elusivo de la figura de la buena fe y la indefinición de sus alcances, convierte estas imprecisiones, en un campo propicio para su indebido aprovechamiento, situación que debe ser afrontada y, de ser posible, corregida mediante el aporte de criterios jurídicos que contribuyan a optimizar su configuración en los contratos de compraventa inmobiliaria.

La viabilidad del estudio se amerita por cuanto presenta las condiciones de actualidad, en la medida que se observa un incremento de conflictos de esta índole cuya repercusión social y económica es innegable. El estudio también cumple el requisito de oportunidad, ya que es necesario afrontar las reiteradas inobservancias a la buena fe, con la premura que el caso requiere, planteando las medidas correctivas orientadas a su control y/ sanción. También se cumple con el requisito de disponibilidad, porque se cuenta con un bagaje de normas nacionales y extranjeras que pueden ser asumidas u optimizadas.

Por consiguiente, el planteamiento de la presente investigación puede ser delimitado en los siguientes términos:

¿Es posible realizar una exhaustiva indagación basada en la revisión bibliográfica y documental, de la legislación nacional y comparada, acerca del principio de la buena fe y su no observancia en los contratos de compraventa, con el fin de plantear criterios para optimizar su aplicación fáctica?

Debemos precisar, juntamente con Ojeda Guillén (2011)³ que, actualmente, la buena fe es considerada doctrinariamente como un Principio General del Derecho, es decir, una vía interpretativa de la ley que se debe aplicar a fin de esclarecer el verdadero sentido de la norma y que el Juez aplicará discrecionalmente a fin de resolver justa y equitativamente, las discrepancias

³ Ojeda Guillén, Luis Fernando (2011) La Culpa In Contrahendo y la Responsabilidad Precontractual en el Código Civil. Pontificia Universidad Católica del Perú. Escuela de Graduados. Maestría en Derecho con mención en Derecho Civil.

que le son planteadas en los tribunales. Es decir, los Principios Generales del Derecho, cumplen una doble función; por un lado, deben tomarse en cuenta al elaborar y redactar las normas y, por otro lado, deben aplicarse al momento de resolver un litigio concreto. Otros principios que deben observarse son la Justicia y la Equidad.

Las consideraciones que nos llevan a plantear este tema son claras: dadas las actuales características éticas y sociales de un sector de la población peruana (informalidad, incumplimiento de las obligaciones), es recomendable que la exigencia de la buena fe en los contratos, constituya una regla, a fin de disponer de un sistema de contratación no solo seguro, sino “justo”. Es evidente, que la buena fe formalizada en los contratos posibilitaría un dictamen judicial más célere y justo. Esta recomendación deriva de las reiteradas experiencias en la materia, en las cuales se ha constatado que, a pesar de que el Código Civil exige en todas las fases del contrato la observancia de la buena fe, esta figura tiene muy poca aplicación real.

Tentativamente, consideramos que esta situación puede atribuirse, entre otras, a las siguientes razones:

1. Una de las principales razones es el predominio del formalismo en el sistema jurídico peruano y la arraigada tradición de intentar limitar la discrecionalidad de los jueces.
2. Una segunda razón para la escasa aplicación de la buena fe es la preferencia del razonamiento jurídico característico del Derecho Continental, por la abstracción generalizadora, costumbre que lleva a descuidar el estudio y análisis de casos reales y concretos.
3. Una tercera razón de la poca utilización de la buena fe en los contratos es la poca importancia que los juristas -formados en el sistema continental- otorgan a los hechos. Esta situación impide, por ejemplo, que se busque

dilucida la “común intención” argumentando que no es posible “penetrar” en la mente de las personas para investigar y analizar las razones que los indujeron a actuar de una manera determinada, tal como acertadamente señala Zusman Tinman (2005)⁴

El tema de nuestro estudio es la no observancia del principio de la buena fe en los contratos de compraventa. Consideramos que el tema planteado cumple los requisitos de importancia, novedad e interés.

La importancia del tema radica en que la buena fe, pese a tener en el campo doctrinario, un amplio y bien ganado prestigio, el cual se corrobora por su constante invocación en los tribunales para sustentar sentencias en conflictos jurídicos de diversa índole, esta exitosa situación no se condice con la falta de precisión acerca de su significado y por ende, en la ya consuetudinaria imprecisión de sus alcances como norma jurídica relevante. Adicionalmente esta indeterminación se agrava al existir diversas conceptualizaciones de la figura, lo que genera no pocas dificultades para establecer su contenido sustantivo, para determinar sus alcances y, para delimitar con precisión el ámbito discrecional que dispone el juez para aplicar el principio de la buena fe en un caso particular.

La novedad del tema planteado se fundamenta en el hecho de que, a pesar de su relevancia en el campo doctrinario y fáctico, existen en nuestro medio pocas investigaciones sobre la materia, siendo escasos los estudios orientados a dilucidar su naturaleza, atributos e implicancias prácticas, sobre todo en los contratos de compraventa.

El interés y trascendencia del tema, radica en que lo elusivo de la figura de la buena fe y la indefinición de sus alcances, convierte estas imprecisiones, en un campo propicio para su indebido aprovechamiento, situación que debe ser

⁴ Zusman Tinman, Shoschana (2005) La buena fe contractual. THEMIS. Revista de Derecho. Núm. 51 (2005): Teoría General del Derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.

afrontada y, de ser posible, corregida mediante el aporte de criterios jurídicos que contribuyan a optimizar su configuración en los contratos de compraventa inmobiliaria.

La viabilidad del estudio se amerita por cuanto presenta las condiciones de actualidad, en la medida que se observa un incremento de conflictos de esta índole cuya repercusión social y económica es innegable. El estudio también cumple el requisito de oportunidad, ya que es necesario afrontar las reiteradas inobservancias a la buena fe, con la premura que el caso requiere, planteando las medidas correctivas orientadas a su control y/ sanción. También se cumple con el requisito de disponibilidad, porque se cuenta con un bagaje de normas nacionales y extranjeras que pueden ser asumidas u optimizadas.

Delimitación Espacial: El área geográfica de la investigación cubre el territorio de la República del Perú.

Delimitación Temporal: El estudio se desarrollará en el periodo comprendido entre 2021-2022

Delimitación Conceptual: El trabajo de investigación planteado incluye conceptos jurídicos fundamentales

Delimitación Académica: La tesis se desarrolla con la intención de optimizar el área de Derecho Civil.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿Cómo se aplica el principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco en el año 2022 y qué implicancias tiene en la seguridad jurídica y la protección de las partes involucradas en estas transacciones?

1.3.2. Problemas específicos

¿Cuáles son los criterios y estándares que se utilizan para determinar la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco?

1.4. Formulación de objetivos

1.4.1. Objetivo general

Analizar y evaluar la aplicación del principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco en el año 2022, con el fin de determinar su impacto en la seguridad jurídica y la protección de las partes involucradas, y proponer recomendaciones para mejorar su aplicación y efectividad.

1.4.2. Objetivos específicos

Analizar los casos de cumplimiento e incumplimiento del principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco y sus consecuencias legales y económicas...

1.5. Justificación de la investigación

1.5.1. Justificación teórica

La presente investigación permitirá esclarecer aspectos relacionados con la figura de la buena fe en los contratos de compraventa, delimitando sus alcances teórico-normativos y planteando criterios orientados a optimizar su comprensión teórica y práctica. Se debe tener en cuenta que la buena fe, como principio general del Derecho, tiene injerencia en la totalidad del ordenamiento jurídico. Por otro lado, la creciente complejidad y diversidad de la problemática humana requiere que este principio sea, más que una garantía, un factor limitante a las frecuentes tendencias que tratan de aprovechar el Derecho en beneficio propio y que logre constituir un referente ineludible que debe observar el juez al momento de resolver asuntos controversiales. La aplicación efectiva del principio de la buena fe requiere una depuración y afinación teórica para poder ser normada y aplicada eficazmente en la estructura legislativa y en la administración de justicia.

La buena fe refleja la confianza y expectativa de que otra persona actuará correctamente. Existe una distinción entre la buena fe objetiva, que se refiere al comportamiento, y la buena fe subjetiva, que se relaciona con la

creencia. Según el profesor Fernando de Trazegnies Granda (2007), el principio de la buena fe es fundamental en el Derecho moderno. Entendida como la adecuada representación que cada parte hace de su propio punto de vista frente a la otra, la buena fe es un principio general del Derecho que no puede ser ignorado en ninguna relación jurídica, independientemente de la rama del Derecho o el tipo de relación en cuestión.

El Código Civil peruano reconoce la buena fe "objetiva", que se enfoca en valores trascendentes e independientes de la voluntad de las partes, estableciendo la obligación de los contratantes de actuar con buena fe mutua. En este sentido, el artículo 168° del Código Civil dispone que los actos jurídicos deben interpretarse de acuerdo con el principio de buena fe. Además, el artículo 1362° estipula que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse conforme a las reglas de la buena fe y la intención común de las partes. Por lo tanto, en el derecho peruano, la aplicación de la buena fe es una obligación legal.

1.5.2. Justificación práctica

La delimitación de la figura de la buena fe en los contratos de compraventa implicará una mejora significativa en la comprensión de la norma y en la precisión de sus alcances, todo lo cual redundará positivamente en el control y disminución de los contratos que amparados en la poca precisión teórico conceptual de los dispositivos incurren en procedimientos ilícitos. Esto tendrá positivas implicancias sociales, jurídicas y económicas. La buena fe se ubica entre el campo del derecho y el de la moral, e impele a las personas a respetar y observar los tres famosos principios del derecho que resumen sintéticamente los ineludibles que el derecho impone a las personas: Vivir honestamente, no dañar al otro y dar a cada uno lo suyo (*honeste vivere, suum cuique tribuere*).

1.5.3. Justificación metodológica

Consideramos que la metodología mixta (cualitativa y cuantitativa) a aplicarse (encuestas y entrevistas) es el modelo metodológico apropiado para analizar adecuadamente el tema objeto de la investigación.

1.6. Limitaciones de la investigación

Las principales limitaciones que se han podido encontrar en el desarrollo del presente trabajo de investigación son el difícil acceso a documentos oficiales de casos tipo, contribuyendo también los gastos que demanda la búsqueda especializada en las instituciones en las que se depositan dichos archivos. Asimismo, la falta de tiempo del investigador por los horarios de oficina de las instituciones involucradas en el tema.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio

2.1.1. Antecedentes Internacionales

Cabas Campo, Yaneth Cecilia (2016)⁵ El principio de buena fe como fuente de deberes secundarios de conducta en los contratos en Colombia. Universidad Católica de Colombia. Bogotá. Esta autora ha efectuado una amplia revisión histórico-doctrinaria del concepto. Primero, se examina la evolución histórica del principio de buena fe desde la época romana; luego, se analiza la relación entre este principio y el Common Law; y, en tercer lugar, se estudia su aplicación como fuente de deberes secundarios de conducta en los contratos en Colombia. Entre las principales conclusiones se destaca que la mayor parte de los debates en torno a la vulneración de la buena fe se ha dado en la etapa precontractual, específicamente en relación con el tipo de responsabilidad que debería aplicarse: si se trata de una responsabilidad civil contractual o extracontractual. En cuanto a la naturaleza de la responsabilidad derivada de la inobservancia del principio de buena fe, se señala que, aunque claramente

⁵ Cabas Campo, Yaneth Cecilia (2016) El principio de buena fe como fuente de deberes secundarios de conducta en los contratos en Colombia. Universidad Católica de Colombia. Bogotá.

existe una responsabilidad civil, no es exacto categorizarla estrictamente como contractual o extracontractual. En cambio, esta responsabilidad correspondería a una categoría específica derivada del incumplimiento del principio de buena fe como fuente autónoma de derechos. La determinación de si es contractual o no dependerá del momento en que se haya violado dicho principio.

García Pino, Diana Beatriz (2010)⁶ Principio de la buena fe en materia de derecho civil: fundamento constitucional y aplicación jurisprudencial en el Distrito Judicial de Bucaramanga. Universidad Industrial de Santander. Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Derecho y Ciencia Políticas. Bucaramanga. Colombia. Esta investigación es uno de los pocos estudios referidos directamente al tema de la buena fe contractual en el ámbito civil. Fue un estudio de tipo cualitativo y de revisión teórica basado en referencias documentales. Se determinó el proceso histórico y la evolución legal del principio de la Buena fe dentro de la ley Constitucional, sus raíces dentro de la ley romana, su presencia en los textos jurisprudenciales y cuerpos legales de los ordenamientos iniciales dentro del derecho moderno, y finalmente sus aplicaciones dentro de la ley civil colombiana moderna. Señala que la figura de la buena fe se halla vinculada directamente con la Ética y la Moral. Se inserta dentro de un Derecho de carácter formativo y busca regular las actuaciones humanas y encaminarlas para beneficio de los sujetos. Considera que la buena fe no es un principio de efímera o irrelevante figuración en el campo jurídico, por cuanto está presente, durante todas las etapas del contrato. Se concluyó que en los fallos de la Corte Constitucional colombiana se respeta escrupulosamente el principio de la buena

7 García Pino, Diana Beatriz (2010) Principio de la buena fe en materia de derecho civil: fundamento constitucional y aplicación jurisprudencial en el Distrito

⁶ García Pino, Diana Beatriz (2010) Principio de la buena fe en materia de derecho civil: fundamento constitucional y aplicación jurisprudencial en el Distrito Judicial de Bucaramanga. Universidad Industrial de Santander. Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Derecho y Ciencia Políticas. Bucaramanga. Colombia.

Judicial de Bucaramanga. Universidad Industrial de Santander. Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Derecho y Ciencia Políticas. Bucaramanga. Colombia. 10 10 11 17 17 14 fe y la autonomía de la voluntad, incluso en la esfera de los derechos fundamentales. Una de las conclusiones más importantes de esta investigación es la que señala que: “Los principios contractuales de la buena fe y de la autonomía de la voluntad privada, deben funcionar como una dupla en el estudio del contrato, el primero como límite del segundo, observando que la armonía entre las partes que conforman el acuerdo sea respetada, y que no se incurran en abusos dañinos hacia aquella parte del contrato más débil, que al momento de ceñirse a un contrato que eventualmente lesione sus intereses y burle su buena fe, y que el juez, al momento de dirimir el conflicto detecte prima facie, la existencia de violaciones a los derechos fundamentales y principios constitucionales para que al momento de fallar se logre una interpretación sistemática desde la constitución política”. (p. 130).

2.1.2. Antecedentes Nacionales

Leigh Pedraza, Nicolás y Rojo Cánepa, Roxana Pierina del Carmen (2021)⁷ El aislamiento social obligatorio como supuesto de fuerza mayor en los contratos. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Facultad de Derecho. Programa Académico De Derecho. Lima. Estos investigadores señalan que, en los últimos meses, la pandemia COVID-19, ha provocado una inmovilización social a nivel mundial que, en nuestro país, se ha denominado “aislamiento social obligatorio (cuarentena)”, medida de seguridad sanitaria ha impedido el cumplimiento de muchas obligaciones convenidas en contratos celebrados anteriormente. Se examina si el aislamiento social obligatorio puede considerarse un evento de fuerza mayor desde la perspectiva jurídica, y si, por

⁷ Leigh Pedraza, Nicolás y Rojo Cánepa, Roxana Pierina del Carmen (2021) El aislamiento social obligatorio como supuesto de fuerza mayor en los contratos. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho. Lima.

lo tanto, exime de responsabilidad en casos de incumplimiento contractual. La investigación, de naturaleza cualitativa, se basó en una exhaustiva revisión bibliográfica y documental. Se concluyó que la hipótesis original era solo parcialmente correcta: aunque el aislamiento social obligatorio puede constituir una causa de fuerza mayor en ciertos contratos, esto solo aplica en aquellos casos donde las obligaciones no pudieron cumplirse debido a las restricciones impuestas por el gobierno peruano como medida para prevenir la propagación de la COVID-19. En resumen, mientras que en algunos contratos el aislamiento social obligatorio puede considerarse una causa de fuerza mayor, en otros no se podrá invocar esta eximente de responsabilidad como consecuencia de dicho aislamiento.

Morales Antón, Nora Isabel (2018)⁸ 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. Universidad Autónoma del Perú. Facultad de Humanidades. Carrera Profesional de Derecho. Lima. El estudio tuvo como objetivo principal demostrar que la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa afecta el carácter absoluto del derecho real de propiedad. La investigación se planteó como un estudio básico o puro, orientado a desarrollar nuevos enfoques jurídicos. Como instrumento de investigación se utilizó un cuestionario, y la muestra estuvo compuesta por 40 abogados colegiados, especializados en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional, con al menos cinco años de experiencia laboral en el sector privado. El diseño de la investigación fue descriptivo, no experimental y transversal. Se concluyó que la formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes

⁸ Morales Antón, Nora Isabel (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. Universidad Autónoma del Perú. Facultad de Humanidades. Carrera Profesional de Derecho. Lima.

inmuebles garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

Molina Torres, Roberto Gabriel (2020)⁹ La interposición de remedios contractuales ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos. Universidad Continental. Facultad de Derecho. Escuela Académico Profesional de Derecho. Huancayo. La investigación se planteó como un estudio de tipo cualitativo y se basó en la revisión de cuatro casos (Resoluciones Judiciales). El análisis dogmático jurídico de estos conceptos condujo a las siguientes conclusiones: 1) Los remedios contractuales permiten anular un contrato válidamente celebrado cuando surgen ciertas situaciones. La resolución se aplica a situaciones que aparecen después de la firma del contrato, mientras que la rescisión se utiliza para problemas que surgieron antes de la suscripción. Los vicios ocultos son defectos presentes en el objeto del contrato antes de que entre en el tráfico jurídico. Dado que, normativamente, la resolución del contrato por vicios ocultos está establecida, debería aplicarse por analogía la rescisión, ya que resulta más adecuada a la naturaleza de los vicios ocultos; 2) La resolución del contrato anula un acto jurídico patrimonial por una situación que ocurre después de la celebración del contrato. Dado que los vicios ocultos se manifiestan antes de la suscripción del contrato, su uso no es apropiado, ya que no se trata de una causal posterior a la formación del contrato; y 3) La rescisión se aplica a anomalías que se presentan en el objeto del contrato antes de que se establezca la relación jurídica contractual. Por lo tanto, su aplicación a los vicios ocultos es más adecuada, dado que estos defectos surgen antes de que el contrato entre en vigor.

⁹ Molina Torres, Roberto Gabriel (2020) La interposición de remedios contractuales ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos. Universidad Continental. Facultad de Derecho. Escuela Académico Profesional de Derecho. Huancayo.

Yañez Cabana, Ana Claudia (2018)¹⁰ La mala fe del contratista, como supuesto de inexistencia de la ruptura del equilibrio económico financiero y de enriquecimiento sin causa, en la ejecución de adicionales de obra en el ámbito de los gobiernos locales. Universidad Católica "San Pablo". Facultad de Derecho. Escuela Profesional de Derecho Arequipa. La investigación se planteó como un estudio de caso y como metodología se aplicó una revisión histórico jurídica de la materia. La autora expone que los Contratos de Ejecución de Obra buscan mantener un equilibrio entre las obligaciones de la Entidad contratante y las de la Empresa Contratista. Sin embargo, durante la ejecución del contrato, surgen situaciones que pueden modificar el presupuesto original del contrato, lo que lleva a la realización de obras adicionales que no estaban contempladas en el Expediente Técnico inicial, pero que son necesarias para alcanzar los objetivos del proyecto. Para llevar a cabo estas obras adicionales, el Contratista debe obtener previamente la autorización de la Entidad. Sin embargo, en muchas ocasiones, el Contratista procede con la ejecución de estas obras adicionales sin la debida autorización, lo que lleva a la Entidad a negarse a pagar por el trabajo adicional realizado, generando así una posible situación de Enriquecimiento Sin Causa. El análisis se aborda desde la perspectiva de la buena fe, considerando que la Empresa Contratista realiza las prestaciones confiando en que la Entidad Pública ha celebrado un contrato válido y cumplirá con sus obligaciones, incluyendo el pago correspondiente. Cuando la Empresa Contratista necesita realizar un Adicional de Obra, debe seguir el procedimiento legal establecido para su aprobación. Sin embargo, en ocasiones la Empresa Contratista ejecuta el Adicional sin la autorización previa, lo que podría llevar a la conclusión de que la Entidad Pública no está obligada a pagar por ese trabajo

¹⁰ Yañez Cabana, Ana Claudia (2018) La mala fe del contratista, como supuesto de inexistencia de la ruptura del equilibrio económico financiero y de enriquecimiento sin causa, en la ejecución de adicionales de obra en el ámbito de los gobiernos locales. Universidad Católica "San Pablo". Facultad de Derecho. Escuela Profesional de Derecho. Arequipa.

adicional. No obstante, si el Adicional es esencial para cumplir con los objetivos contractuales, el pago por el mismo sería justo. Se aclara que hay una distinción entre realizar un Adicional de Obra sin la aprobación necesaria y hacerlo después de haber seguido el procedimiento regular pero habiendo sido desaprobado. Se concluye que el incumplimiento de las formalidades y requisitos legales para la ejecución de Adicionales de Obra por parte de la Entidad Pública o de la Empresa Contratista no justifica que la Entidad se niegue a pagar por las prestaciones adicionales realizadas. La Entidad Pública debe abonar el Adicional de Obra ejecutado sin autorización, siempre que se demuestre que este es necesario para cumplir con los objetivos del Proyecto y, por ende, con las finalidades públicas que motivaron el contrato.

Valverde Velásquez, Rosa Aquelina (2018)¹¹ La vulneración frente a la responsabilidad de la buena fe contractual en la legislación peruana. 2017. Universidad de Huánuco. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencias Políticas. Huánuco – Perú. Esta investigación se planteó como objetivo determinar la vulneración frente a la responsabilidad de la buena fe contractual en la legislación peruana. El tipo de investigación fue aplicada. Se empleó una muestra de 67 personas. Como técnica se utilizó la encuesta y como instrumento de recolección de datos se aplicó un cuestionario a un grupo de abogados colegiados en Jesús María – Lima. La técnica para el procesamiento y análisis de información fue una metodología estadística utilizando el programa SPSS. Se concluyó que la vulneración se relaciona significativamente con la responsabilidad de la buena fe contractual. Se recomendó que las partes intervinientes de un evento

¹¹ Valverde Velásquez, Rosa Aquelina (2018) La vulneración frente a la responsabilidad de la buena fe contractual en la legislación peruana. 2017. Universidad de Huánuco. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencias Políticas. Huánuco – Perú.

contractual tomen en cuenta y coloquen cláusulas explícitas en salvaguarda de la Buena fe.

Ojeda Guillén, Luis Fernando (2011)¹² “La Culpa In Contrahendo y la Responsabilidad Precontractual en el Código Civil. Pontificia Universidad Católica del Perú. Escuela de Graduados. Maestría en Derecho con mención en Derecho Civil. Se trata de un estudio respaldado por una amplia revisión histórica del tema durante el cual el autor trata extensamente el asunto de la responsabilidad civil por conducta contraria a la diligencia exigible en el momento de la formación del contrato. El estudio asigna un muy amplio capítulo a la buena fe como principio general de derecho. Entre sus principales conclusiones, se señala que la Teoría de la Confianza es fundamental para determinar la responsabilidad en casos de conductas perjudiciales durante la etapa de negociaciones precontractuales. Esta teoría busca proteger a la parte que actúa de buena fe y que resulta dañada por el comportamiento desleal o arbitrario de la otra parte.

2.2. Bases teóricas – científicas

2.2.1. Las obligaciones

El término obligación (“obligatio”) deriva del derecho romano, donde fue definido como un vínculo jurídico de la siguiente manera: “vinculum iuris quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura” (La obligación es un vínculo jurídico por el cual estamos obligados a pagar algo, de acuerdo con la ley de nuestra ciudad). Traducido por Palacios Martínez y Núñez Sáenz (2004:34)¹³ este párrafo precisa que: “es el vínculo jurídico formado según nuestro derecho y que nos obliga a pagar alguna cosa”.

¹² Ojeda Guillén, Luis Fernando (2011) “La Culpa In Contrahendo y la Responsabilidad Precontractual en el Código Civil. Pontificia Universidad Católica del Perú. Escuela de Graduados. Maestría en Derecho con mención en Derecho Civil.

¹³ Palacios Martínez, Eric Y Núñez Sáenz, Ysmael (2004) Teoría General de las Obligaciones. Lima: Juristas Editores.

Diez Picazo (1996)¹⁴ al conceptualizar la noción de “obligación” enfatizaba que este compromiso guardaba una estrecha relación con la figura del “encadenamiento”. Por consiguiente, en sus inicios la “obligatio” aludía a una situación de cautiverio en la que una persona se encontraba frente a otra. Por tanto, la obligación no se refería a un deber, sino un estado de dependencia en la cual la persona favorecida mantenía un poder de naturaleza casi física sobre el deudor.

Esta noción primigenia de obligación evolucionó con el tiempo y se modificó significativamente, por razones de índole económica como ha precisado Betti (1969)¹⁵ quien ha señalado que con el avance del pensamiento moderno se ha objetivado la noción de prestación, independizándola del deudor asignándole un valor autónomo. por sí misma. Actualmente se la percibe como acto de naturaleza impersonal que no requiere obligatoriamente de la intervención del deudor e, incluso, puede prescindir de su intervención.

La transformación del concepto de obligación puede resumirse simplifícadamente precisando que con la modernización la noción de obligación pasó de la obligación entendida como responsabilidad individual a la noción de obligación conceptualizada como responsabilidad patrimonial. A fin de disponer de un cabal acercamiento a la noción de obligación se reseñará un breve listado de las definiciones tradicionales de obligación:

- Para Cazeaux (1984)¹⁶ el término obligación supone la idea de sometimiento, sujeción, de limitación de la libertad. La idea central es que al estar “obligado” la persona tiene limitada su libertad.

¹⁴ Diez Picazo, Luis (1996) Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial Tomo II. Tres Tomos. Madrid: Editorial Civitas.

¹⁵ Betti, Emilio (1969) Teoría General de las Obligaciones. Dos Tomos. Madrid: Editorial de Derecho Privado.

¹⁶ Cazeaux, Pedro N. (1984) Derecho de las Obligaciones. Dos Tomos. La Plata: Librería Editorial Palestra.

- Borja (1959)¹⁷ precisa la definición habitual de “obligación” alude a un vínculo jurídico mediante el cual un sujeto está obligado a hacer o no hacer algún asunto.
- Giorgi (Borja, 1959), concibe a la obligación como el vínculo jurídico entre dos o más personas, por el cual, una/varias personas (deudor o deudores) queda sujeta respecto a otra u otras (acreedor o acreedores) a hacer o no hacer una cosa.

En resumen, la obligación puede ser concebida como la relación jurídica entre personas en base a la cual, el deudor queda sujeto al acreedor, por razón de una prestación o abstención de carácter patrimonial, que el acreedor podrá exigir al deudor.

En la actualidad, la mayoría de juristas especializados en el tema consideran a la obligación como una relación de “naturaleza compleja”. Así, Fernández (2012), acorde con la doctrina alemana señala que “la obligación es una específica relación jurídica patrimonial de naturaleza compleja”, entendiéndola como una estructura orgánica que comprende varias relaciones jurídicas de orden inferior que correlacionan situaciones de deber poder. Por tanto, señala que la relación jurídico-obligatoria (obligación), es una relación jurídica que engloba otras relaciones jurídicas simples, denominadas “vínculos jurídicos”, que al establecerse entre varios sujetos de derecho, impelen a que uno de ellos, logre determinados bienes o servicios mediante la cooperación de la otra, o que se obtenga mediante el intercambio de los referidos bienes o servicios, recurriendo a una mutua cooperación.

¹⁷ Borja Soriano, Manuel (1959) Teoría General de las Obligaciones. México D.F.: Editorial Porrúa S.A.

De modo semejante, Palacios y Núñez (2004)¹⁸ consideran que la obligación es relación jurídica compleja. Al respecto Palacios y Núñez (2004:48) señalan textualmente:

“La complejidad no radica en la presencia de uno o más vínculos o en la existencia de correlaciones de deber y poder, sino en el hecho de que dentro de cada correlación se incluyen (eventualmente) una serie de deberes, facultades, y cargas adicionales a la relación entre crédito y débito. Esto hace que la situación jurídica de poder no se limite a un mero poder y que la situación jurídica de deber no sea únicamente un simple deber”.

Fernández, Palacios y Núñez explican que “la complejidad de la obligación no se debe a la presencia de múltiples relaciones de poder y deber, sino a que dentro de cada relación de poder y deber se desarrollan otras situaciones jurídicas simples. Esto hace que las situaciones de crédito y débito se conviertan en situaciones jurídicas complejas”. En complemento al análisis de Palacios y Núñez (2004), se puede observar que, al examinar los artículos del Código Civil relacionados con la mora, el incumplimiento y la resolución del contrato, el Código no ofrece una definición concreta de obligación, sino que se ajusta a la definición tradicional que la identifica con el derecho de crédito y su elemento principal, la prestación, dando prioridad al aspecto pasivo de la obligación. Coca Guzmán (2021)¹⁹ ensaya la siguiente definición sobre la obligación describiéndola textualmente como:

¹⁸ Palacios Martínez, Eric Y Núñez Sáenz, Ysmael (2004) Teoría General de las Obligaciones. Lima: Juristas Editores.

¹⁹ Coca Guzmán, Saúl José (2021) Clasificación de las obligaciones: de dar, de hacer y de no hacer. Revista Pasión por el Derecho. 17 Febrero, 2021. <https://lpderecho.pe/clasificacion-obligaciones-dar-obligaciones-hacer-obligaciones-no-hacer/>

“Ese vínculo jurídico que conecta a dos partes implica que uno de los sujetos, el pasivo, debe llevar a cabo una conducta que puede consistir en dar, hacer o abstenerse de hacer algo, en beneficio del sujeto activo, quien a su vez tiene el derecho de exigir dicho comportamiento”.

De acuerdo a su naturaleza, las obligaciones pueden ser clasificadas de la siguiente manera:

- a) Obligaciones con prestación de dar
- b) Obligaciones con prestación de hacer
- c) Obligaciones con prestación de no hacer

Naturalmente, esta clasificación se refiere a las obligaciones de dar, hacer y no hacer.

La obligación de dar implica que el deudor debe transferir física o jurídicamente un bien al acreedor. Este bien puede ser un bien cierto, incierto o fungible. Un bien cierto es un bien específico, mientras que un bien incierto está determinado por su especie y cantidad (según el art. 1142). Un bien fungible es aquel que puede ser intercambiado o reemplazado.

Las obligaciones de hacer se refieren a las actividades, acciones o trabajos que el deudor debe realizar para satisfacer el interés del acreedor. Estas pueden ser obligaciones de hacer que se agotan con su cumplimiento o aquellas que terminan en una entrega.

Además, las obligaciones de hacer no se limitan al derecho civil, sino que también se encuentran en áreas del derecho como el administrativo, tributario y comercial. Por otro lado, las obligaciones de no hacer son compromisos de abstención por parte del deudor, que pueden incluir la obligación de no dar o de no revelar información.

2.2.2. Los contratos

2.2.2.1. Naturaleza del contrato

Adecuándonos a la sistemática trazada por nuestro Código Civil, encontramos como fuentes de las obligaciones al contrato. Se entiende por fuente el hecho jurídico, en sentido amplio, del cual nace la obligación. En el Derecho Justiniano, las fuentes de las obligaciones incluían el *contractus* (acuerdo que genera obligaciones), el *quasi contractus* (negocio obligatorio que no se consideraba un contrato en el sentido estricto), y el *maleficio* (o *delictum*) (hechos ilícitos dolosos), tal como lo señala Betti. (1987)²⁰. Boggio Amat y León (1999)²¹ señala que, desde la perspectiva tradicional, las fuentes de las obligaciones pueden reducirse a la voluntad y la ley.

Se considera que una de las más relevantes manifestaciones del acuerdo de voluntades en asuntos civiles es la consumación de acuerdos o de contratos, mediante los cuales se efectiviza intención común de las partes y se establecen las condiciones que regularán el reciente acuerdo obligatorio. En ese sentido, Ferri (2004)²² indica que el contrato desempeña una función reguladora, porque a partir de su consumación, se fijan las pautas que serán de obligatorio cumplimiento entre sus celebrantes.

Vallespinos (1989)²³ manifiesta que el contrato, a lo largo de la historia ha sido y seguirá siendo, uno de los mecanismos jurídicos más importantes que disponen las personas para satisfacer sus necesidades. En su permanente procura e intercambio de bienes y servicios nació el contrato. Por esta razón señala el autor, el Derecho se ha ocupado

²⁰ Betti, Emilio (1954) *Teoria generale delle obbligazioni. Fonti e vicende dell'obbligazione*, vol. iii., Milano: Giuffrè.

²¹ Boggio Amat y León, René (1982) *Obligaciones*. Lima: Universidad de Lima.

²² Luigi Ferri (2004) *Lecciones sobre el Contrato*. Curso de Derecho Civil. Traducción de Nevar Carreteros Torres. Editorial Grijley. Lima 2004.

²³ Vallespinos, Carlos G. (1989) *Las condiciones generales de los contratos*. En *Contratos*. Libro homenaje al Dr. Jorge Mosset Iturraspe. Rubén S. Stiglitz. Ediciones La Rocca. Buenos Aires.

siempre de estudiar y regular las relaciones sociales de intercambio para satisfacer de intereses patrimoniales, a través de los contratos, en el entendimiento de que, por su importancia y frecuencia, estas relaciones merecen la categoría de figura jurídica.

La noción del Contrato ha evolucionado significativamente, desde las iniciales formulaciones de los juristas romanos ("Corpus Iuris Civilis"), pasando por el Derecho Medieval hasta nuestros días. Según Lizardo Taboada Córdova (2002)²⁴, existen dos teorías fundamentales sobre las relaciones de intercambio patrimonial por un lado la teoría general del contrato y, por el otro lado, la doctrina del negocio jurídico.

Planiol y Ripert (1996)²⁵ al definir que en la legislación francesa, el término "contrato" se equipara a la figura de la "convención", ya que ambos términos se utilizan de manera intercambiable. Según los autores, "la Convención es el acuerdo entre dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, mientras que el contrato es una categoría específica de convención que se distingue por su capacidad para generar obligaciones."

El contrato se caracteriza como un acto jurídico plurilateral y patrimonial. Un acto jurídico es una manifestación de voluntad destinada a crear, modificar, regular o extinguir una relación jurídica, y en el contrato deben estar presentes tanto la manifestación de voluntad como la creación de una relación jurídica. En cuanto a la manifestación de voluntad, dado que el contrato involucra a varias partes, surge la cuestión de si deben existir tantas manifestaciones de voluntad como partes involucradas o si basta con una única declaración conjunta de todas las

²⁴ Taboada Cordova, Lizardo (2002) Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Editorial Grijley. Lima.

²⁵ Planiol, Marcel y Ripert, Georges (1996) Derecho Civil. Editorial Pedagógica Iberoamericana. México.

partes. De la Puente y Lavalle (1990) argumentan que el consentimiento, entendido como la coincidencia entre oferta y aceptación, se manifiesta no como dos declaraciones separadas, sino como una única manifestación conjunta contenida en la aceptación. En relación con la voluntad, la cuestión es similar, ya que se plantea si se trata de dos voluntades coincidentes del oferente y del aceptante, o de una sola voluntad común de ambas partes. De la Puente y Lavalle (1990) sostienen que la manifestación referida en el párrafo anterior refleja una voluntad común.

Respecto a la creación, modificación, regulación o extinción de una relación jurídica, que es el objeto del contrato, es esencial diferenciar entre el contrato en sí, como acto jurídico, y la relación jurídica que crea. De la Puente y Lavalle (1990) observan que existe una creencia extendida de que lo que vincula a las partes es el contrato, por lo que se habla de la obligatoriedad, ejecución, resolución y rescisión del contrato. Esta visión ha sido cuestionada, ya que se debe distinguir entre el contrato y la relación obligatoria que surge del contrato.

Como acto jurídico, el contrato es una manifestación de voluntad cuyo propósito es crear la relación jurídica. Una vez logrado este objetivo, que se alcanza con la mera manifestación de voluntad (al menos en los contratos consensuales), el contrato en sí deja de existir, ya que ha cumplido su función. Lo que persiste es la relación obligatoria generada por el contrato, que es la que vincula a las partes y debe ser cumplida. En este sentido, la obligatoriedad, cumplimiento, resolución y rescisión se refieren a la relación obligatoria nacida del contrato, no al contrato en sí, que cesa al momento de su perfección.

Se distingue claramente entre el contrato como acto y como norma. Como acto, el contrato es una manifestación de voluntad de las

partes a la que el ordenamiento jurídico atribuye efectos específicos. Como norma, el contrato es una regla de conducta (regla contractual) que las partes aceptan seguir. Esta distinción no debe confundirse con la situación que queda para las partes después de la celebración del contrato. Se reconocen así tres fenómenos distintos: el contrato como acto jurídico, el contrato como norma y la relación obligatoria que surge del contrato.

De la Puente y Lavalle (1990)²⁶ define en los siguientes términos la noción de contrato: "Es la declaración conjunta de la voluntad común de dos o más partes que, al estar permitida por el ordenamiento jurídico, tiene como efecto crear, regular, modificar o extinguir entre ellas obligaciones lícitas de carácter patrimonial."

En términos generales, el contrato es un acuerdo celebrado entre dos o más partes que tienen un interés jurídico patrimonial. Su propósito es crear, modificar, regular o extinguir obligaciones.

Comentando la definición de nuestro Código, Rodríguez Velarde (1995)²⁷ manifiesta: "Es importante reconocer que el contrato es un acto jurídico plurilateral y patrimonial, y que la ausencia de estos elementos determina la invalidez del contrato en sí. La doctrina moderna sostiene que el contrato abarca todo el ámbito del derecho obligacional, y por lo tanto, no solo crea obligaciones, sino que también tiene la capacidad de regularlas, modificarlas o extinguirlas.

En términos generales, los contratos se perfeccionan mediante el consentimiento de las partes involucradas. Los principios clásicos de la autonomía de la voluntad reconocen la existencia de libertad de

²⁶ De la Puente y Lavalle, M. (1990) El contrato en general. Lima: PUC, p. 28.

²⁷ Rodríguez Velarde, J. (1995) Contratos Bancarios Modernos. Lima: GrijLey. p. 18.

contrato y libertad contractual. La libertad de contrato se refiere al derecho interno de una parte a decidir libremente celebrar un contrato específico y asumir las obligaciones correspondientes, mientras que la libertad contractual está relacionada con las modalidades contractuales permitidas por la legislación. Esta libertad implica que las partes tienen la facultad legalmente reconocida para determinar, de común acuerdo, los términos del contrato que deciden celebrar.

La pluralidad de sujetos implica la existencia de dos o más partes cuyos intereses son distintos. La relación obligacional que se crea mediante el contrato requiere la presencia de dos o más partes, y por ello se afirma que el contrato es un acto jurídico bilateral o plurilateral con intereses diversos.

Según nuestro ordenamiento legal, el contrato se considera existente desde el momento en que una o varias personas consienten en obligarse a dar algo o prestar algún servicio a otra u otras personas, siempre que los pactos establecidos no contravengan las leyes, la moral o el orden público. Así, el contrato puede definirse como "el acuerdo de voluntades destinado a crear, modificar o extinguir obligaciones de dar, hacer o no hacer".

Entre las características generales del contrato se destacan:

- El principio de libertad formal.
- El principio de autonomía de la voluntad.

No obstante, existen excepciones a estas características, como la necesidad de otorgar Escritura Pública en los siguientes casos:

- Constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
- Arrendamientos con duración superior a seis años.

- Poderes.
- Transmisión de acciones o derechos derivados de un acto consignado en Escritura Pública.

2.2.2.2. Elementos del Contrato

Aquí es conveniente distinguir entre los elementos esenciales y los elementos accidentales:

a) Elementos Esenciales

- **Consentimiento:** Se refiere a la capacidad legal necesaria para celebrar un contrato. Un contrato se considera nulo en los siguientes casos:
 - **Violencia:** Cuando una de las partes utiliza la fuerza para obligar a la otra a firmar el contrato.
 - **Intimidación:** Cuando una de las partes amenaza a la otra para que celebre el contrato.
 - **Error:** Cuando el contrato contiene errores que infringen la ley.
 - **Dolo:** Cuando una de las partes engaña a la otra para que firme el contrato.
- **Objeto:** El contrato debe cumplir con las siguientes características:
 - **Ser cierto:** El objeto del contrato debe ser específico.
 - **Determinable:** El objeto debe poder determinarse.
 - **Lícito:** El objeto debe estar en conformidad con las normas legales vigentes.
- **Causa:** Se refiere a la razón por la cual se celebra el contrato y se clasifica en:
 - **Contratos onerosos:** Aquellos en los que una parte ofrece una prestación o promesa a cambio de algo de la otra parte.

- **Contratos remuneratorios:** Aquellos en los que se remunera un servicio o beneficio.
- **Contratos gratuitos:** Los contratos sin causa o con causa ilícita no tienen efectos legales.
- **Vicios:** Inexistencia o falsedad de la causa.
- **Elementos Accidentales:** Son aquellos factores que determinan los efectos del contrato:
 - **Condición:** La obtención, finalización o pérdida de derechos está sujeta a un evento futuro o incierto que las partes no conocen con certeza.
 - **Término:** Establece el momento en que los efectos del contrato comienzan o concluyen.
 - **Modo:** Se refiere a una obligación o carga adicional impuesta a una de las partes, que debe cumplir con una conducta específica.

2.2.2.3. Efectos del Contrato

De acuerdo con el Artículo 1363 del Código Civil, los contratos solo tienen efectos entre las partes que los celebran y sus herederos, exceptuando aquellos derechos y obligaciones que por ley o acuerdo específico no se pueden transmitir. Este principio refleja normas universalmente aceptadas, según las cuales un contrato no afecta a terceros que no hayan participado en él. Además, en caso de fallecimiento de una de las partes, los efectos del contrato se extienden a sus herederos, quienes deben cumplir con las obligaciones del contrato.

Sin embargo, hay excepciones a esta regla, tal como lo menciona Rodríguez Velarde (1995)²⁸, especialmente en contratos personales, como los de prestación de servicios profesionales, donde la muerte del prestador del servicio implica la extinción del contrato.

2.2.2.4. Las Obligaciones derivadas de los Contratos

La relación jurídica creada por el contrato está compuesta por obligaciones a cargo de las partes, pues hay que recordar que el contrato es una fuente de obligaciones. No debe darse al contrato mayores alcances, haciéndolo creador de relaciones jurídicas distintas de las obligacionales. En términos generales el Derecho reconoce como principio general el cumplimiento de las obligaciones libremente asumidas de acuerdo a los términos pactados en el contrato a pesar de las eventualidades que pudieran surgir posteriormente y que obstaculizaran el cumplimiento de las obligaciones.

La importancia de cumplir con las obligaciones derivadas de los contratos ha sido mencionada por Douglas North (1993)²⁹ (Premio Nobel de Economía) al indicar que: “la incapacidad de las sociedades para obligar el cumplimiento de contratos eficazmente y a bajo costo es la fuente más importante tanto del estancamiento histórico como del subdesarrollo contemporáneo que prima en el Tercer Mundo”.

Si la fuente más importante del subdesarrollo es la incapacidad para lograr el cumplimiento de los contratos, resulta obvio, según Torres y Torres Lara (1996)³⁰ que la base fundamental del ordenamiento legal,

²⁸ Rodríguez Velarde, J. (1995) Contratos Bancarios Modernos. Lima: GrijLey. p. 20.

²⁹ North, D. (1993) Relevancia económica del cumplimiento de las obligaciones. Discurso. Lima: Separata. PUC. P. 15.

³⁰ Torres y Torres Lara, Carlos (1996) La institucionalidad laboral en la constitucion de 1993. Lima: DOTEL.

institucional y organizacional debe estar dirigido a la seguridad contractual. Sin ello el país no se desarrollará. Para construir la institucionalidad contractual, la Constitución peruana de 1993, ha establecido en su art.62 la seguridad de que mediante leyes el Estado no puede modificar los contratos. Ha roto así una larga tradición de este siglo, mediante la cual el Parlamento y el Ejecutivo se atribuían la facultad de decidir en cualquier momento el cambio de las condiciones contractuales pactadas por los particulares. El fundamento que se tenía parecía aplastante: "hacer justicia cuando las condiciones contractuales muestren injusticia". Sin embargo, si bien es cierto que el Estado debe establecer la justicia no es cierto que ello deba hacerlo solo mediante una ley. Las condiciones de justicia contractual deben determinarse caso por caso y no en forma general, pues al hacerse de esta última forma, se generan nuevas condiciones injustas para innumerables casos.

La primera y más importante "seguridad contractual" es que el contrato sea ejecutable (siempre que se hubiera hecho conforme a las leyes) eliminando así el riesgo de las vueltas políticas que puedan dar los gobiernos. El artículo constitucional señala que los conflictos contractuales se resuelven conforme a lo previsto en el Código Civil. Por eso para comprender esta norma hay que advertir que la garantía constitucional no ha eliminado la intervención del Estado en el área contractual, sino que más bien, ha cambiado el eje del control, pasándolo del Poder Legislativo al Poder Judicial.

El art. 62 de la Constitución de 1993 es una declaración expresa e incondicionada. Fue redactado de tal manera que no dejara ninguna duda en su aplicación, ni fuera necesaria una ley de desarrollo constitucional como algunos han sostenido. La norma expresa claramente que la ley no puede modificar los contratos. No es posible

interpretar que mediante una ley algunos contratos si son modificables y otros no. Sostener este último criterio es violar el principio jurídico de que "no pueden hacerse diferenciaciones donde la ley no las hace". Se trata de una garantía constitucional prevista no solo en el art. 62 sino además en el art. 2 inc. 14 y art. 3 de la Constitución de 1993. En consecuencia queda claramente establecido que todos los contratos, incluidos los laborales, quedan sujetos a la protección constitucional.

2.2.2.5. Objeto del Contrato

De acuerdo con el Artículo 1402 del Código Civil, el propósito del contrato es crear, modificar, regular o extinguir obligaciones. En esencia, el contrato sirve como una fuente para la creación de obligaciones de dar, hacer y no hacer.

a) Creación de una relación jurídica:

Esta función del contrato es la menos problemática, ya que, salvo las restricciones impuestas por normas imperativas (como la ley o las buenas costumbres), un contrato puede establecer relaciones jurídicas patrimoniales que satisfagan las necesidades de las partes involucradas. Según el Artículo 1354 del Código Civil, las partes tienen la libertad de definir el contenido de los contratos siempre que no contravenga normas legales imperativas. Cualquier acto jurídico que contravenga leyes de interés público o buenas costumbres es nulo, conforme al Artículo V del Título Preliminar. Por tanto, con estas limitaciones, los contratos pueden crear toda clase de obligaciones, ya sea a través de contratos típicos o atípicos.

b) Regulación de una relación jurídica:

El término "regular" en nuestro Código Civil ha generado cierta confusión, ya que algunos autores consideran que "regular" equivale a "modificar". Sin embargo, modificar implica un cambio en lo

existente, mientras que regular no tiene ese alcance. En el ámbito contractual, las partes pueden regular o precisar los alcances de una relación jurídica, interpretarla o establecer reglas detalladas (como procedimientos de ejecución o modalidades de ejercicio de derechos) sin alterar la relación jurídica original. Las partes pueden regular sus obligaciones sin aumentar, disminuir ni modificar su contenido.

c) Modificación de una relación jurídica:

A menudo, las partes deben ajustar las obligaciones originalmente establecidas en el contrato, es decir, modificar el contenido del contrato sin extinguirlo. Esto implica un cambio en las condiciones u obligaciones existentes.

d) Extinción de una relación jurídica:

Esto ocurre cuando las partes deciden terminar el contrato antes de su vencimiento. Esta figura se conoce como “distracto”, que es un contrato cuyo objetivo es resolver una relación jurídica patrimonial existente entre las partes. El distracto solo es aplicable para finalizar una relación jurídica cuyas prestaciones no han sido ejecutadas o cuya ejecución es continua o periódica. Dentro de esta categoría, el mutuo disenso es una forma de disolución convencional de una relación jurídica patrimonial derivada de un contrato. Según León Barandiarán (2002), el mutuo disenso solo es aplicable a contratos bilaterales (con prestaciones recíprocas) y no a contratos unilaterales, para evitar confusiones con la remisión.

2.2.2.6. Licitud de la obligación

El Artículo 1403 del Código Civil aborda la legalidad de la obligación y la viabilidad de la prestación y su objeto, estableciendo que: “la obligación que es objeto del contrato debe ser lícita. La prestación que

constituye la obligación y el bien que es objeto de ella, deben ser posibles”.

La obligación debe ser lícita; es decir, debe ajustarse al orden público, las buenas costumbres y la ley. De no ser así, resultaría en su invalidez por ser ilícita. En otras palabras, debe estar en conformidad con el marco legal. Por otro lado, la prestación, que es el objeto de la obligación, debe ser posible tanto física como jurídicamente, igual que el bien, servicio o abstención que se incluye en la prestación.

Todo contrato tiene una dimensión obligacional, en la cual las partes se comprometen a dar, hacer o abstenerse de hacer algo. Estas obligaciones implican la realización de ciertas prestaciones, cuyo objeto puede ser bienes o servicios. En las obligaciones de dar, esto incluye la entrega de bienes o dinero; en las obligaciones de hacer, se refiere al cumplimiento de determinados servicios; y en las obligaciones de no hacer, la prestación es una abstención de realizar alguna acción.

En cualquiera de estos casos, el objeto del contrato debe ser lícito (crear, modificar, regular o extinguir obligaciones), y las prestaciones obligadas deben ser viables tanto física como jurídicamente. Esto significa que las obligaciones de dar, hacer o no hacer deben ser factibles, al igual que los objetos de estas obligaciones (bienes, servicios o abstenciones).

2.2.2.7. Forma de los Contratos

En el Derecho moderno, la forma cumple la función de proteger a las partes involucradas en un contrato y tiene una importancia considerable al resguardar los derechos de terceros. Los contratos que se celebran siguiendo ciertas formalidades legales o acordadas por las partes ofrecen una mayor seguridad jurídica en comparación con aquellos que se efectúan sin cumplir con ninguna formalidad. No se trata

simplemente de realizar un acto formal, sino de expresar el consentimiento bajo ciertas formalidades para garantizar la protección de las partes y proporcionar una adecuada seguridad jurídica. En algunos casos, la validez de ciertos contratos está sujeta al cumplimiento de formalidades específicas. Arias Schreiber (1985) menciona que la doctrina distingue entre la forma en un sentido amplio y en un sentido estricto cuando se refiere a los contratos.

2.2.3. Los contratos de compraventa

Este tipo de contrato está regulado en el Título I. Compraventa, Capítulo Primero, Disposiciones Generales. Definición:

Artículo 1529. En un contrato de compraventa, el vendedor se compromete a transferir la propiedad de un bien al comprador, quien a su vez debe pagar el precio en dinero.

Artículo 1530. Los gastos asociados a la entrega del bien corren por cuenta del vendedor, mientras que los gastos de transporte hacia un lugar distinto del de cumplimiento son responsabilidad del comprador, a menos que se acuerde lo contrario.

Artículo 1531. Si el precio de una transferencia se fija en parte en dinero y en parte en otro bien, la calificación del contrato se determinará según la intención manifiesta de las partes, sin importar el nombre que se le dé al contrato. Si no se aclara la intención de las partes, el contrato se considerará como permuta si el valor del bien es igual o mayor al del dinero; en caso contrario, se clasificará como compraventa.

Coca Guzmán (2020) señala que el contrato de compraventa es aquel en el que una parte, el vendedor, se compromete a transferir la propiedad de un bien inmueble a cambio de que la otra parte, el comprador, pague un precio en dinero.

Rojina Villegas (2001)³¹ manifiesta sobre este tipo de contrato que es el que tiene mayor relevancia entre los de su clase, porque -por lado- se trata del contrato tipo de los translativos de dominio y -por otro lado- porque constituye la principal actual de adquirir riqueza. Por consiguiente, dada su función jurídica y económica, requiere una consideración especial. En resumen, el contrato de compraventa es el medio principal de adquirir el dominio. Las diversas formas de adquisición del dominio están consideradas en este tipo de contrato: la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley. Este contrato se ubica dentro del grupo de los contratos translativos, siendo la compraventa la figura fundamental de adquisición de una propiedad (contrato translativo de dominio).

El artículo 1529 del Código Civil establece claramente que: “En la compraventa, el vendedor se compromete a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este último a pagar su precio en dinero.” De aquí se desprenden las partes involucradas en el contrato de compraventa (vendedor y comprador) y las respectivas obligaciones de cada una. El vendedor está obligado a transferir un bien, ya sea mueble o inmueble, mientras que el comprador debe abonar el precio en dinero. La prestación del vendedor consiste en entregar el bien, mientras que la del comprador es el pago en dinero.

La definición de compraventa aclara que el contrato no implica automáticamente la transferencia de propiedad en el momento de la firma. Por ejemplo, en la compraventa de inmuebles con pacto de reserva de propiedad (Artículo 1583 del CC), la transferencia de dominio puede ocurrir en un momento posterior. De acuerdo con Arias Schreiber Pezet (2011), el contrato no transfiere por sí mismo la propiedad del bien inmueble; se requiere un acto adicional (modo) para concretar el traspaso del dominio del vendedor al comprador. El

³¹ Rojina Villegas, Rafael (2001). Compendio de Derecho Civil IV-Contratos. México D. F.: Porrúa.

Artículo 949 del Código Civil establece que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado convierte al acreedor en propietario, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”

Parece que este artículo sugiere que, al celebrar el contrato de compraventa, el comprador adquiriría automáticamente la propiedad del bien, incluso antes de tomar posesión del mismo. Sin embargo, esta interpretación es discutida en el ámbito peruano. Se argumenta que, en el sistema civil peruano, la compraventa no transfiere la propiedad inmediatamente; el vendedor tiene la obligación de transferirla, pudiendo referirse a bienes ajenos, como se estableció en el Exp. N° 147-1993-Ancash. N.L. N° 238, p. J-24.

Así, el simple consentimiento genera la obligación del vendedor de transferir la propiedad al comprador, aunque la entrega efectiva del bien puede ocurrir posteriormente sin problemas. No obstante, el comprador no tendrá plena certeza de haber adquirido la propiedad hasta que el derecho (título) sea inscrito en los registros públicos, haciendo el derecho oponible (erga omnes).

La teoría obligacional de la compraventa la considera como un negocio jurídico bilateral, donde la obligación del vendedor es entregar el bien, y la del comprador es pagar el precio en dinero. Similar a la permuta y la donación, la compraventa es un contrato traslativo que actúa como título o causa, mientras que la tradición y el registro son los modos de transmisión de la propiedad. Si el vendedor realiza ventas sucesivas y el primer comprador no registra el bien, el primer registro establecerá la propiedad, y el comprador inicial podrá presentar una acción indemnizatoria contra el vendedor, según Rosenvald (2010). Por lo tanto, el contrato de compraventa (título) solo genera la obligación de transferir la propiedad, siendo la transmisión definitiva del bien su entrega y la inscripción en el registro correspondiente.

En base a lo anterior, Coca Guzmán (2020) define la compraventa como el contrato mediante el cual una parte, el vendedor, se compromete a transferir

la propiedad de un bien mueble o inmueble a cambio de que la otra parte, el comprador, le pague un precio en dinero”.

Resumiendo, podemos señalar que, en cuanto a su naturaleza jurídica, el contrato de compraventa se caracteriza principalmente por ser:

- Bilateral, ya que genera obligaciones para las dos partes.
- Oneroso, por cuanto incluye prestaciones y cargas recíprocas para las partes.
- Es consensual para bienes muebles, porque su perfeccionamiento ocurre por el mero consentimiento entre las partes. Para bienes inmuebles es formal porque deben cumplirse procedimientos formales establecidos previamente, tal como constar siempre por escrito.
- Es traslativo de dominio, porque transmite la propiedad de un bien.
- Utilitario. Porque es la principal forma de adquisición e intercambio de riqueza.

Elementos del contrato de compraventa: Un contrato de compraventa está formado por tres elementos: objeto, sujeto y precio.

- Objeto: bienes o derechos que están dentro del intercambio comercial.
- Sujetos: Las partes involucradas en el contrato de compraventa son el vendedor y el comprador, quienes pueden ser tanto personas físicas como jurídicas.
- Precio: Es la cantidad de dinero exigida a cambio de un bien, la cual debe ser determinada, real y justa conforme a la normativa general.
- Obligaciones en el contrato de compraventa:
 - Obligaciones del vendedor: El vendedor tiene varias obligaciones legales, incluyendo conservar el bien objeto de la compraventa, transferir la propiedad, realizar la entrega en el lugar y momento acordados, y cumplir con la obligación de saneamiento, que cubre tanto

evicción (pérdida del bien por reclamaciones de terceros) como vicios ocultos (defectos ocultos del bien).

- Obligaciones del comprador: El comprador debe pagar el precio acordado, así como cubrir los gastos asociados, tales como los costos de inscripción en el registro de la propiedad o impuestos relacionados con derechos reales. Además, puede tener que abonar intereses, como los intereses de demora en caso de ser aplicables.

Por lo tanto, un contrato de compraventa es un acuerdo que establece una relación entre un comprador y un vendedor, detallando las condiciones de la transacción para la venta de un bien. El comprador propone las condiciones del contrato, incluyendo el precio ofertado, el cual el vendedor puede aceptar, rechazar o negociar. La negociación continua entre ambas partes hasta que lleguen a un acuerdo sobre todos los términos y puedan formalizar el contrato de compraventa con su firma.

2.2.4. El principio de la buena fe

2.2.4.1. Antecedentes del principio de buena fe

Casaverde Cotos, Fiorella Vanessa (2019: p. 49)³² precisa respecto a los orígenes del principio de buena fe, que:

“La buena fe tiene su origen en el concepto de "bona fides" del derecho romano. En la actualidad, la buena fe se entiende como un principio, un estándar de conducta, o una cláusula normativa general que desempeña una función interpretativa e integradora en las relaciones jurídicas y, especialmente, en los contratos. Sin embargo, en el derecho romano, conocido por su ritualismo y formalismo, la buena fe no siempre tuvo el mismo significado. Aunque no se encuentran normas generales

³² Casaverde Cotos, Fiorella Vanessa (2019) Incumplimiento del deber de cooperación al cumplimiento por parte del acreedor como causal de resolución del contrato. Pontificia Universidad Católica del Perú. Escuela de Posgrado. Lima.

explícitas sobre este criterio en esa época, el concepto de corrección y lealtad ya estaba implícito en los ejemplos de situaciones cotidianas reflejadas en las normas del Corpus Iuris Civilis”.

En Roma, una vez que las partes habían celebrado sus acuerdos conforme a las normas establecidas, estos acuerdos eran reconocidos como fuente de obligaciones y lograban la protección jurídica del sistema. Si no se cumplía la tipicidad, entonces dicho acuerdo se ubicaba fuera del sistema jurídico y, por tanto, de su amparo. En este derecho el formalismo y tipicidad del contrato prevalecía sobre cualquier otro factor. Sin embargo, las nociones para lo que actualmente se denomina “buena fe” se percibe en la distinción entre “acciones de derecho estricto” y “acciones de buena fe”.

Las Institutas, Libro IV, Título VI, 28 de Justiniano establecían claramente esta distinción:

“Existen acciones que se consideran de buena fe y otras que se rigen por el derecho estricto. Las acciones de buena fe incluyen aquellas derivadas de la compraventa, arrendamiento, gestión de negocios ajenos, mandato, depósito, sociedad, tutela, comodato, prenda, división de la herencia, división de la cosa común, así como acciones específicas como la que se concede con precisión de términos (*actio praescriptis verbis*), la acción en casos de contrato estimatorio, permuta, y petición de herencia. Aunque no estaba claro si la petición de herencia debía incluirse entre las acciones de buena fe, una constitución ha resuelto que sí debe ser incluida. En las acciones de buena fe, el juez tiene la libertad de determinar equitativamente lo que se debe entregar al demandante, considerando también las deudas recíprocas de los litigantes y, tras la debida

compensación, condenar al demandado solo por el monto que exceda su deuda.

En contraste, las acciones de derecho estricto, según un rescripto del Emperador Marco Aurelio, permitieron la compensación siempre que se demostrara la existencia de la deuda del demandante mediante una excepción de dolo. Sin embargo, una constitución ha facilitado las compensaciones en casos con fundamentos jurídicos claros, reduciendo el objeto de las acciones—sean reales, personales o de cualquier otra clase—por imperativo del derecho (*ipso iure*). La excepción es la acción de depósito, ya que se considera extremadamente desleal que el depositario utilice cualquier tipo de compensación para frustrar la recuperación del bien por parte del depositante”.

Ordoqui (2012)³³ comentando los antecedentes del principio de buena fe manifiesta que originalmente todas eran obligaciones eran “*stricti iuris*” (derivaban del derecho antiguo), donde todo era formal. Todo contrato se ajustaba a normas muy formales para su instrumentalización. Una vez que se cumplían estos rituales, el acto comenzaba a generar obligaciones y solo entonces podía considerarse un contrato. Fue con la posterior influencia del derecho de gentes y del derecho pretoriano que se introdujeron los llamados “*iudicia bonae fidei*”, por medio de los cuales las obligaciones podían establecerse simplemente a través de un acuerdo entre las partes. En este contexto, Sohm (1936) había señalado que en el derecho romano existían contratos que imponían obligaciones precisas y definidas, mientras que otros solo implicaban obligaciones que eran imprecisas o, al menos, no claramente determinables desde el

³³ Ordoqui Castilla, Gustavo (2012) Buena fe contractual. Bogotá, D.C. Grupo Editorial Ibàñez. Segunda Edición.

inicio. Según Sohm (1936), los primeros se conocían como “stricti iuris negotia” (contratos de derecho estricto). El segundo tipo de contrato se denominaba “bonae fidei negotia” (contratos libres o de buena fe).

Sohm (1936) describía el contrato “stricti iuris negotia” por el hecho de que éstos obligan taxativamente al deudor. En este caso, las obligaciones del deudor se ajustan rigurosamente a la letra del contrato y a las normas habituales que rigen el mencionado género de contrato.

Por otro lado, había el contrato denominado “bonae fidei negotia”, que abarcaba los negocios jurídicos basados en la buena fe. Estos contratos no solo se limitaban a exigir el cumplimiento de lo prometido, sino que también imponían de manera obligatoria todas las exigencias que se pudieran reclamar entre personas justas y leales. Los “bonae fidei iudicia” permitían considerar los intereses de ambas partes al evaluar las obligaciones relacionadas con el negocio y las prestaciones que correspondían a cada una de ellas. En el contrato “stricti iuris negotia”, el juez se limitaba a determinar si la demanda elevada en la fórmula existía o no, mientras que el contrato “bonae fidei negotia” el juez está facultado a considerar integralmente la relación de las partes, tanto en su origen como en sus efectos, así como las circunstancias y la conducta de las partes.

2.2.4.2. El principio de la buena fe

Casaverde Cotos, Fiorella Vanessa (2019: p. 48)³⁴ precisa que:

“Hemos señalado que, dentro de la estructura de la obligación en el derecho de crédito, existe un deber de cooperación a favor del deudor. Sin embargo, hay un sector de

³⁴ Casaverde Cotos, Fiorella Vanessa (2019) Incumplimiento del deber de cooperación al cumplimiento por parte del acreedor como causal de resolución del contrato. Pontificia Universidad Católica del Perú. Escuela de Posgrado. Lima.

la doctrina que no considera este deber como parte inherente de la obligación desde su origen, sino que lo ve como un resultado de la interpretación basada en el principio de buena fe. Según esta interpretación, el deber de cooperación se integra en la obligación como un requisito adicional, aunque no haya sido explícitamente establecido por las partes como una prestación, y es exigible en virtud de dicho principio”.

Osterling Parodi (2007)³⁵ indica que entre los tres principios esenciales de Interpretación de la ley y los contratos debe destacarse el principio de la buena fe, señalando al respecto:

“El principio de buena fe exige que se apliquen conceptos de confianza y responsabilidad personal en la interpretación de los contratos. Si una de las partes ha generado en la otra una confianza basada en una declaración o expresión objetiva, no puede luego contradecir esa interpretación y afirmar que el contrato tiene un sentido diferente, como señala Díez Picazo (1983: p. 262). Manuel de la Puente (1991) comenta que el deber de ejecutar los contratos de buena fe implica actuar lealmente para que las prestaciones de una parte se cumplan de la forma que más beneficie a la otra parte, sin imponer sacrificios excesivos. Esto establece un deber de colaboración entre el deudor y el acreedor para lograr los objetivos del contrato de manera que beneficie a ambos sin alterar lo pactado. Derivado del principio de buena fe, se encuentra la regla de la “interpretatio contra stipulatorem”, que establece que la interpretación de cláusulas ambiguas no debe favorecer a la

³⁵ Osterling Parodi, Felipe (2007) Interpretación de la Ley y los Contratos. Separata. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.

parte que causó la ambigüedad, según De la Puente (1991). Esta regla se aplica especialmente en contratos por adhesión, cuando la cláusula ha sido redactada por una sola parte. El artículo 1401 del Código Civil respalda esta regla, indicando que las estipulaciones en cláusulas generales o formularios redactados por una de las partes se interpretan en caso de duda a favor de la otra parte”.

Es necesario indicar que la "interpretatio contra stipulatorem", establece que cuando no es posible hacer una interpretación literal de un contrato por causa de cláusulas ambiguas o contradictorias, la interpretación no deberá beneficiar a la parte que redactó esas cláusulas ocasionando la oscuridad. Es decir, acorde con la regla contra stipulatorem, el que redacta el contrato tiene una ventaja frente a quien lo suscribe con ausencia de negociación. Por esta razón, nuestro ordenamiento considera que el estipulante debe ser claro en la redacción del contrato y, consecuentemente, cualquier duda o ambigüedad se interpreta en su contra. Es de precisar que la regla interpretativa mencionada se puede aplicar como una ramificación del principio de buena fe. Hay que considerar que el fundamento de los contratos de adhesión se encuentra no únicamente en el deber genérico de los contratantes de hablar claro (*clare loqui*), sino también en la regla del 49 De la Puente y Lavalle, Manuel (1991) *El Contrato en General*, Biblioteca para leer el Código Civil, Volumen XI, Primera Parte-Tomo II, Págs. 85 y 86, Fondo Editorial. 10 12 12 12 36 48 favor debitoris que implica la protección a la parte más débil de la relación, tal como precisa Díez Picazo (1983: p. 252).

Los otros dos principios interpretativos de la ley y de los contratos según Osterling Parodi (2007)³⁶ son:

- El principio de búsqueda de la voluntad de las partes implica que la interpretación del contrato debe centrarse en descubrir y entender la verdadera intención de las partes involucradas. La verdadera voluntad se considera la intención compartida por ambas partes, en lugar de la intención individual de una sola parte. Este principio se establece en los artículos 168 y 1362 del Código Civil, que indican que “el acto jurídico debe interpretarse de acuerdo con lo expresado en él y conforme al principio de buena fe” y que “los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de buena fe y la intención común de las partes”.
- El principio de conservación del contrato establece que la interpretación debe orientarse hacia la preservación de la eficacia del contrato. Si se presentan dos significados, uno que anula los efectos del contrato y otro que permite su cumplimiento, se debe elegir el significado que permita que el contrato produzca efectos.

Complementariamente, Osterling Parodi (2007)³⁷ precisa que los métodos esenciales de interpretación son:

- La interpretación gramatical establece que se debe seguir el significado literal de los términos del contrato cuando estos son claros y no generan ambigüedad sobre la intención de las partes. La norma general de la hermenéutica jurídica establece que la

³⁶ Osterling Parodi, Felipe (2007) Interpretación de la Ley y los Contratos. Separata. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.

³⁷ Osterling Parodi, Felipe (2007) Interpretación de la Ley y los Contratos. Separata. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.

interpretación literal o gramatical es el primer método a aplicar para descubrir la intención común de las partes.

- El comportamiento interpretativo o “interpretación autentica del contrato”, es decir, el conjunto de acciones llevadas a cabo por las partes durante un negocio. El análisis hermenéutico se debe orientar a establecer la congruencia radica en el principio de coherencia entre la voluntad acordada y la ejecución del acuerdo.

Tapia Malis (2013)³⁸ señala que la buena fe es un concepto jurídico indeterminado con una amplia aplicación en el Derecho Privado. Aunque ha generado un gran interés, persisten diferencias significativas en su interpretación entre los operadores jurídicos. Se sugiere un enfoque para entender el papel del juez cuando se invoca la buena fe, el cual depende de si esta está legalmente regulada o no. La mayor flexibilidad se presenta cuando se aplica como un principio general del derecho, en ausencia de una ley específica o una manifestación clara del legislador en sentido contrario. En contraste, si existe una regulación, ya sea como una norma específica o como un estándar de conducta, el juez deberá ajustarse a los límites establecidos por dicha normativa, restringiendo así su margen de discrecionalidad.

Con relación a su definición hay que señalar que es compleja por cuanto la buena fe es un principio inherente a la conducta humana que, con fines jurídicos, ha sido necesario regular y adaptar para efectos jurídicos, transformándose de este modo, en lo que se podría llamar una “buena fe civil”. Los antecedentes históricos remotos nos conducen al derecho romano, en el cual la Fides y la Bona Fides, se vinculan con la

³⁸ Tapia Malis, Liat Sharon (2013) Del ámbito de la buena fe y de la buena fe contractual. Universidad de Chile. Facultad de Derecho. Santiago de Chile.

idea de “fidelidad”. La doctrina cristiana incorporó al concepto la idea de “veracidad” o su equivalente la “caridad”. Al presente, se le ha agregado la noción de “usos sociales”, con marcado énfasis en el solidarismo económico”, tal como señala De la Puente y Lavalle (2003)³⁹. Habitualmente se ha conceptualizado la buena fe recurriendo a nociones como “honestidad”, “ausencia de mala fe”, “la honradez”, “sinceridad”, “lealtad”, “colaboración”, “cooperación”, “fraternidad”, “ausencia de oscuros fines ulteriores”. En su diversidad acepciones, la buena fe implica -en todos los casos- un valor positivo que las partes deben observar en su desempeño. La mayoría de los expertos en la materia distinguen entre la “buena fe subjetiva” (buena fe creencia) y la “buena fe objetiva” (buena fe lealtad).

Por un lado, la buena fe subjetiva se preocupa de evaluar la intención con que actúa un sujeto en particular. Es la convicción psicológica o interna del sujeto de encontrarse en una situación jurídica regular o válida. Es la intención personal, íntima, con qué obra la persona. El sujeto tiene la convicción íntima que su obrar es el adecuado, que está en conformidad con el ordenamiento jurídico. Es lo que Puig Brutau (1981)⁴⁰ ha sintetizado como el estado psicológico que el ordenamiento jurídico valora para determinar el tratamiento que el sujeto va a recibir.

Por ser pertinente, citamos a De la Puente y Lavalle (2003)⁴¹ para reseñar las principales características de la buena fe subjetiva:

³⁹ De la Puente y Lavalle, Manuel. “El Contrato en General.”. Palestra Editores. Lima 2003. Tomo I.

⁴⁰ Puig Brutau, José (1981) Introducción al Derecho Civil. Editorial Bosch. Barcelona.

⁴¹ De la Puente y Lavalle, Manuel. “El Contrato en General.”. Palestra Editores. Lima 2003. Tomo I.

- Se refiere a la convicción personal de un individuo de que su comportamiento es legalmente correcto, lo cual implica un componente ético.
- Aunque esta convicción es subjetiva, está fundamentada en el sentido de que el individuo ha considerado los elementos de juicio disponibles.
- La evaluación del individuo resulta de su diligencia, es decir, ha realizado una búsqueda razonable de información relevante.
- En el proceso de formación de esta convicción, el individuo no ha actuado con dolo o negligencia.
- La convicción del sujeto puede referirse tanto a su propia situación como a la de la persona con la que interactúa.
- La convicción así formada guía la conducta del individuo, reflejando una total correspondencia entre su creencia y su comportamiento.
- El Derecho otorga un trato favorable a la conducta del sujeto basada en su creencia.

Por otro lado, la buena fe objetiva se refiere a un criterio de comportamiento conscientemente asumido. Se determina si este comportamiento se ajusta al comportamiento social o jurídico basado en reglas objetivas. Se considera que este comportamiento del sujeto es independiente de sus creencias personales. El obligado por la llamada Buena Fe Objetiva debe actuar con lealtad, la que genera en los demás la confianza de que será acatada. Borda(1969)⁴², precisa que el principio de la buena fe implica que la persona considera que una manifestación de voluntad surtirá -en un caso concreto- sus tradicionales efectos que

⁴² Borda, Guillermo A. (1969) Tratado de Derecho Civil. Parte General. Abeledo Perrot. Buenos Aires.

habitualmente se producen en casos similares, es decir, el Juez puesto a zanjar una controversia, debiera preguntarse qué significado hubiera atribuido a la declaración una persona honorable y correcta.

La buena fe objetiva se pone de manifiesto al cumplirse el programa obligacional por las partes. Éstas deben conforme a lo que habitualmente se espera de ellas: es la lealtad que se deben las partes de acuerdo con las normas que la conciencia social establece para el tráfico jurídico. De la Puente y Lavalle (2003)⁴³ efectúa una breve reseña de las características de la fe objetiva:

- Se trata de un deber de conducta que se impone a la persona, con un contenido esencialmente ético.
- Esta conducta exige que no se dañen los intereses de terceros más allá de lo necesario para la legítima protección de los propios intereses.
- En la evaluación de la conducta, se emplea un criterio objetivo en lugar de considerar el punto de vista subjetivo de las partes.
- Aunque se utilice un criterio objetivo, no se ignora el elemento subjetivo como el dolo o la culpa del sujeto; aquellos que actúan con dolo o culpa no pueden ampararse en la buena fe objetiva.
- El criterio objetivo se basa en comparar la conducta del sujeto con un estándar jurídico, es decir, un modelo promedio de comportamiento social.
- El estándar jurídico aplicable debe tener en cuenta el contexto social en el que opera el sujeto.

⁴³ De la Puente y Lavalle, Manuel (2003) El Contrato en General. Palestra Editores. Lima 2003. Tomo I.

De la Puente (2003) señala que la Teoría de la Confianza es la preponderante, ya que en ella está incluida como elemento esencial, el principio de buena fe establece que las partes tienen el derecho de exigir mutuamente el cumplimiento de sus obligaciones de manera leal. Dado que no es posible conocer la verdadera intención interna de las partes a simple vista, la buena fe se presenta como un principio protector que garantiza la confianza y la integridad en las relaciones contractuales. De la Puente (2003: p. 118) señala expresamente:

“El Código Civil peruano establece que los contratos deben celebrarse de buena fe, lo que implica que, debido a la dificultad de conocer las intenciones internas de las partes, es legítimo basarse en las apariencias y en lo que parece ser razonablemente cierto para formalizar el contrato. Esto refleja la teoría de la confianza, que permite a las partes aceptar como verdad lo que parece tener fundamentos razonables. En este contexto, el artículo 1362 del Código Civil, que reconoce la buena fe creencia, se alinea con la presunción del segundo párrafo del artículo 1361, que otorga a las declaraciones una apariencia de ser fieles a la voluntad común”.

En este escenario, la parte perjudicada es aquella que confió de manera razonable en la validez de la intención de su contraparte, pero cuya expectativa ha sido frustrada debido a un comportamiento perjudicial o posiblemente negligente de la otra parte. Ante un quiebre de la buena fe, se pueden adoptar dos posiciones: una que sostiene que la buena fe creencia es la adecuada para abordar la responsabilidad precontractual, y otra que propone que se debe considerar la buena fe lealtad.

2.2.4.3. La buena fe contractual

Mientras el sistema del “common law” (sistema jurídico vigente en Inglaterra y en la mayoría de los países de tradición anglosajona) que no exige la inclusión de la buena fe en el contrato, los sistemas del Derecho Continental (sistema jurídico de la mayoría de países europeos y latinoamericanos) derivados del Código Civil francés y del Código Civil alemán si lo demandan expresamente. El Código Civil del Perú, exige la buena fe en la negociación, celebración, cumplimiento e interpretación de los contratos, tal como lo estipulan los Artículos 1362 y 168 del Código Civil. El problema radica en que ningún dispositivo del Código Civil define lo que se entiende por buena fe, lo cual da lugar a múltiples interpretaciones. Como precisa Zusman (2005)⁴⁴ el problema es complejo porque se trata de una noción tan amplia y diversificada que es acogida por diversas doctrinas jurídicas. Por otro lado, la redacción tan escueta Código Civil peruano, contribuye muy poco a su esclarecimiento conceptual.

El primer punto para esclarecer, según Zusman (2005) es determinar si es necesario exigir la buena fe en los contratos, al respecto se han esbozado varias teorías:

- Existe al respecto la “teoría de la “repugnancia” la que rechaza la necesidad de exigir la buena fe en el contrato, porque trasgrede el modelo clásico de contrato, que plantea que, en el mismo, cada parte busca maximizar su propio interés. Se argumenta que el contrato tiene una naturaleza confrontacional y que, siempre que no se incurra en fraude o engaño, ni se utilicen supuestos falsos, es legítimo que cada parte persiga sus propios intereses.

⁴⁴ Zusman Tinman, Shoschana (2005) La buena fe contractual. THEMIS. Revista de Derecho. Núm. 51 (2005): Teoría General del Derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.

- Por su parte, la teoría pragmática, se origina con el fin de aminorar el radicalismo de la teoría de la “repugnancia. Según esta teoría, los sistemas jurídicos no tienen la necesidad de introducir la buena fe como exigencia contractual. Considera suficiente incluir una relación de reglas de control surgidas del sentido ético de una comunidad.
- Finalmente, hay una teoría que propone incorporar la buena fe como un requisito esencial del contrato. Sus defensores argumentan que este enfoque no solo es moral, sino también racional, ya que permite a los jueces basar sus decisiones en principios morales sin necesidad de crear nuevos conceptos. Sostienen que al incluir la buena fe, se reducirán los costos de transacción, ya que no será necesario que el contrato contemple exhaustivamente todos los posibles casos de mala fe. En su lugar, el juez podrá evaluar el comportamiento supuestamente de mala fe simplemente mediante la apreciación de los hechos.

Para dilucidar el concepto de buena fe Zusman (2005)⁴⁵ revisa autores muy conocidos y renombrados como Díez Picazo (1983)⁴⁶, Danz (1955)⁴⁷ y De la Puente y Lavalle (1986)⁴⁸ resumiendo sus definiciones sobre la buena fe.

- Díez Picazo (1983)⁴⁹ considera que la buena fe es “un standard de conducta arreglada a los imperativos éticos exigibles de acuerdo con la conciencia social imperante.

⁴⁵ Zusman Tinman, Shoschana (2005) La buena fe contractual. THEMIS. Revista de Derecho. Núm. 51 (2005): Teoría General del Derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.

⁴⁶ Díez Picazo, Luis (1983) Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”. Volumen 1. Madrid: Tecnos.

⁴⁷ Danz, Erich (1955) La interpretación de los negocios jurídicos”. Madrid: Revista de Derecho Privado.

⁴⁸ De la Puente y Lavalle, Manuel (1996) El Contrato en general”. Volumen XI. Primera Parte. Tomo II. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

⁴⁹ Díez Picazo, Luis (1983) Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”. Volumen 1. Madrid: Tecnos.

- Danz (1955)⁵⁰, plantea que buena fe implica “confianza, seguridad y honorabilidad basadas en ella, en lo referido particularmente, a honrar la palabra empeñada. La palabra fidelidad o fe, significa que una de las partes confía plenamente en la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, y confía en que ésta no la engañará”.
- De la Puente y Lavalle (1986)⁵¹ define la buena fe como un elemento de la relación humana que el Derecho, ha incorporado agregándole precisiones técnicas, lo cual ha determinado que se convierta en un concepto jurídico. Es decir, la buena fe no es una creación legislativa, sino la adaptación o adecuación de principios inherentes a la conducta de los hombres en su concepción más amplia.
- El Derecho Anglosajón, conceptualiza la buena fe como la honestidad y la observancia de estándares comerciales razonables de “negociación justa” en el comercio,

Zusman (2005)⁵² precisa que la buena fe contractual ha sido abordada con ópticas diversas no solo porque provienen de éticas distintas, sino de maneras distintas de percibir y comprender el mundo y sus relaciones. Asimismo, indica que ninguna de las definiciones señaladas diferencia entre la buena fe en la negociación y la buena fe en el cumplimiento del contrato,

⁵⁰ Danz, Erich (1955) La interpretación de los negocios jurídicos”. Madrid: Revista de Derecho Privado.

⁵¹ De la Puente y Lavalle, Manuel (1996) El Contrato en general”. Volumen XI. Primera Parte. Tomo II. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

⁵² Zusman Tinman, Shoschana (2005) La buena fe contractual. THEMIS. Revista de Derecho. Núm. 51 Teoría General del Derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.

2.2.4.4. El estado de la cuestión

El tema de la buena fe siempre será un tema vigente por su estrechísima relación con la ética y la moral. La buena fe en cuanto principio general del Derecho será siempre incumbencia de todos los negocios jurídicos. Su trascendencia y vigencia radica en la extensión, frecuencia y diversidad de las áreas del quehacer humano donde pueda aplicarse. Por esta permanente presencia, la buena fe es estudiada y sometida a frecuentes análisis a fin de estudiar su naturaleza y contenidos, así como la evolución de cómo es percibida, valorada y aplicada lo largo de la historia. De este modo, se han asignado a la buena fe diversas categorías tales como: principio general del derecho, valor, cláusula general, sin embargo, no ha sido definida normativamente con precisión. En un intento por salvar estos escollos, un sector importante de la doctrina ha emprendido su análisis vinculándola con las relaciones que pueden nacer entre las personas. Roppo (2009)⁵³ ha efectuado un recuento de sus numerosas acepciones: lealtad, cooperación con la contraparte, sensibilidad a sus razones, salvaguarda de sus intereses y comportamiento solidario recíproco y considera que la buena fe es el criterio por antonomasia de integración de la actividad contractual: ya que, sirve para determinar orientar, regular y priorizar los contenidos y modalidades de las prestaciones contractuales consideradas debidas o prohibidas.

Pájaro (2015)⁵⁴ remitiéndose a la legislación germana reseña un notable aporte desde el derecho germánico: señala que los alemanes utilizan el término “Treu und Glauben” para referirse a la buena fe. El

⁵³ Roppo, Vincenzo (2009) El Contrato. Lima: Gaceta Jurídica.

⁵⁴ Pájaro Moreno, Nicolás (2015) El Contrato y sus Principios Orientadores. En Marcela Castro de Cifuentes. Coordinadora. Derecho de las Obligaciones con Propuestas de Modernización. Bogotá: Universidad de los Andes.

primero hace referencia al derecho de confiar en los comportamientos de los demás (Treu) y, el otro (Glauiben) es entendido como la obligación de honrar la confianza que los demás han depositado en nosotros. Demás está decir que en el derecho germánico la buena fe tiene un valor fundamental. Por esta razón, Medicus (1995)⁵⁵ manifiesta que “el BGB (Código Civil Alemán) ha instaurado el principio de buena fe en la cúspide del derecho de obligaciones: es decir, todas las relaciones obligacionales deben subordinarse a este principio.

En el Perú el Código Civil reconoce a la buena fe como un criterio de interpretación del negocio jurídico (Artículos 168 y 1362), no realizando distinción entre ambos, para aplicarlo, como era el caso del derecho romano, tal como se indicó anteriormente. Para Fernández (2012) la buena fe, desde la perspectiva de la interpretación contractual, es un referente correctivo al cual deben ajustarse las partes. Precisa que la buena fe se halla estrechamente vinculada con los usos y costumbres sociales por cuanto son estas las que definen cuáles son las medidas de corrección que se acostumbran seguir dentro de un determinado contexto histórico social. Sin embargo, previene contra el riesgo de que, basado en el hecho que la obligación es un vínculo entre dos sujetos determinados, se considere que el criterio de buena fe se determine únicamente en función de los usos sociales transitoriamente vigentes, y que a partir de ese origen la buena fe se convierta en un estándar aplicable a grupos de personas más extensos. Al respecto Fernández (2012: p. 755)⁵⁶ señala:

⁵⁵ Medicus, Dieter (1995) Tratado de las Relaciones Obligatorias. Volumen I. Barcelona: Bosh Casa Editorial S.A.

⁵⁶ Fernández Cruz, Gastón (2012) La Obligación. En Morales Hervías, Rómulo y Priori Posada, Giovanni. De las Obligaciones en General Coloquio de Iusprivatistas de Roma y América. Cuarta Reunión de Trabajo. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica. pp. 18-31.

“La buena fe, fundamentada en prácticas sociales o criterios externos, está limitada por la conducta específica establecida por las partes involucradas. Esta teoría se enfoca en interpretar las manifestaciones de voluntad de los sujetos en el acto jurídico, especialmente en el contrato, las cuales se reflejan en sus declaraciones y comportamientos. La buena fe busca asegurar la confianza recíproca en las declaraciones de la otra parte, permitiendo interpretar el significado del contrato siempre que no haya razones objetivas que generen incertidumbre”.

Como ya se indicó, la buena fe puede dividirse en buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Desde el punto de vista subjetivo, la buena fe corresponde a la creencia íntima del sujeto que considera que debe actuar acorde con principios éticos o imperativos categóricos que percibe corresponden a lo verdadero, lo justo, lo bueno y lo deseable. Desde el punto de vista objetivo, es evidente que el sujeto se comporta con buena fe cuando ajusta su conducta a estándares de comportamiento establecidos formalmente como normas de derecho, especialmente en el caso de contratos.

Morales (2013) considera que “el artículo 1362 del Código Civil Peruano establece una cláusula normativa general. Al reconocer el principio de buena fe como una cláusula normativa general, se le atribuye al acto un carácter obligatorio conforme al fenómeno conocido como integración contractual. Según este autor, el artículo 1362 se refiere a un deber general de buena fe, pero al celebrar un contrato, se genera un deber contractual de buena fe con un valor jurídico específico y aplicable al contrato en cuestión”. De la Puente (2007)⁵⁷, por su parte, precisa que

⁵⁷ De la Puente y Lavalle, Manuel (2007) El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil Tomo II. Tres Tomos. Lima: Palestra Editores.

la buena fe no es una creación inédita o personal del legislador, sino la adecuación concreta de un principio inherente a la conducta de las personas que actúa en el vasto campo de sus relaciones, el cual ha sido necesario regular normativamente para que tenga efectos jurídicos, lo que de hecho ha convertido la buena fe en una buena fe civil.

La buena fe, en tanto principio fundamental de derecho, no ha sido ajena al reciente proceso de globalización, el cual ha generado fuertes impactos en la sociedad y, particularmente, en el ámbito jurídico. De este modo, la globalización ha introducido importantes modificaciones en las relaciones entre Estado, soberanía y el campo del derecho. En lo referido al derecho contractual según Zenedín Glitz (2012)⁵⁸, se percibe una fuerte tendencia a disminuir la soberanía del Estado y, por tanto, en su creciente ausencia como actor regulador de las relaciones privadas internacionales. De acuerdo a Zenedín Glitz (2012), lo anterior, el proceso globalizador está promoviendo cambios en el sistema jurídico, los cuales comprenden:

1. Expansión y flexibilización de las fuentes normativas.
2. Reducción del nivel de obligatoriedad del Derecho positivo.
3. Atenuación de los procedimientos y trámites judiciales.
4. Regulación del mercado siguiendo el modelo anglosajón.
5. Expansión del ámbito de las actividades contractuales.
6. Debilitamiento del Derecho Laboral.
7. Relativización del carácter público del Derecho Internacional.
8. Reducción de la protección a los derechos sociales y humanos.
9. Incremento de la criminalización de las conductas.

⁵⁸ Zenedín Glitz, F. E. (2012). La globalización del derecho contractual. http://www.academia.edu/11744009/La_Globalizaci%C3%B3n_del_Derecho_Contractual. Rio de Janeiro: Clásica.

Una de las consecuencias directas de estos es la unificación internacional legislativa en varias materias (Derecho Comercial Internacional, Derecho Penal Internacional, etc.) que correspondían anteriormente al ejercicio soberano de los Estados. La globalización ha llevado a que el derecho contractual y mercantil experimente un proceso de internacionalización que impacta el derecho interno y fomenta la creación de organismos privados multilaterales que producen legislación supranacional. De este modo, el principio de la buena fe se está trasladando progresivamente, desde el campo de la legislación nacional a la internacional.

Oviedo Albán (2002) señala que en el presente, tanto los principios generales de derecho aplicables a las transacciones internacionales como los precedentes jurisprudenciales al respecto, se basan en decisiones arbitrales internacionales que tienen presente, en todo momento el principio de la buena fe.

De este modo, el principio de buena fe se integra en diversos cuerpos legislativos como una guía para las conductas jurídicas y se refleja en los principios de organismos internacionales que regulan la actividad comercial y mercantil. Un ejemplo de esto es el artículo 1.7 (Buena fe y lealtad negocial), que establece:

1. Las partes deben actuar con buena fe y lealtad negocial en el comercio internacional.
2. Las partes no pueden excluir ni limitar este deber.

Los negocios internacionales cada vez más se alinean con los postulados de la UNIDROIT (2021) (Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado), una organización intergubernamental independiente con sede en la Villa Aldobrandini de Roma. Esta entidad se dedica a estudiar las necesidades y métodos para modernizar,

armonizar y coordinar el derecho privado, especialmente el derecho mercantil entre Estados y grupos de Estados, y a formular instrumentos, principios y normas jurídicas uniformes para lograr estos objetivos. Según Oviedo Albán (2002), el principio de buena fe exige el respeto a los deberes que deben observarse durante la negociación, desde las fases precontractuales, durante la ejecución del contrato y hasta su finalización. De acuerdo con este autor, las partes del contrato deben actuar de manera responsable, lo que implica conocer los deberes asumidos en el contrato, entender los aspectos técnicos necesarios para llevar a cabo el negocio, y buscar la reducción de riesgos y pérdidas tanto para sí mismos como para la otra parte contratante. Esto conlleva una mayor exigencia para los contratos internacionales y un fuerte compromiso con la transparencia.

También se debe considerar la "Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías" (CISG), adoptada en 1980. Esta legislación busca unificar las normativas diversas sobre la compraventa de bienes muebles entre contratantes con domicilios en diferentes Estados, destacando la necesidad de la buena fe en estas complejas transacciones. Cabas Campo (2016), señala acertadamente al respecto:

“En el entorno jurídico actual, el principio de buena fe ha cobrado una importancia destacada debido a las nuevas circunstancias normativas provocadas por los avances tecnológicos y la creciente informalidad en la celebración de negocios. Esto requiere la aplicación global de las normas, lo que solo es viable si las partes confían en el comportamiento íntegro y correcto de la otra parte”. (p.34).

2.2.4.5. Perspectiva teórica asumida

En relación con la buena fe contractual, adoptamos la perspectiva teórica de la buena fe objetiva, como también sostiene Schopf Olea (2018). Según esta visión, la buena fe contractual se manifiesta como una cláusula general, cuyo uso implica delegar al juez la responsabilidad de definir los deberes de comportamiento específicos que emanan de ella, y que forman tanto el contenido implícito como explícito del contrato. En este proceso, el juez debe considerar todas las circunstancias relevantes a la luz de los valores y objetivos que promueve la buena fe. Así, su aplicación requiere el ejercicio de una potestad delegada, pero con una dirección clara hacia la concreción del estándar de un contratante leal y honesto. La buena fe, por tanto, facilita una aplicación coherente y un desarrollo interno del derecho contractual, alineándose con los valores y objetivos que lo fundamentan.

Finalmente, entre las circunstancias que nos llevan a asumir la necesidad de plantear formalmente la buena fe objetiva en nuestro medio es que, por la idiosincrasia de un sector de la población peruana, es altamente recomendable que la exigencia de la buena fe en los contratos constituya una regla, es decir, se plasme en normas concretas a fin de evitar la distorsión de la ley, tan común en nuestro país.

2.3. Definición de términos conceptuales

- Acción Reivindicatoria: Se refiere a las acciones que puede emprender el tenedor de una letra de cambio para retroceder en el proceso de circulación de la misma y exigir responsabilidades por el incumplimiento de quien se la endosó o transmitió anteriormente. Esta acción se denomina "de regreso" porque sigue el orden inverso al de la circulación normal de la letra.
- Acción Revocatoria: Según el artículo 1.111 del Código Civil, esta acción permite a los acreedores impugnar actos que el deudor haya realizado con

el propósito de defraudar sus derechos. Esto incluye intentar revertir transacciones fraudulentas y hacer que los bienes vendidos regresen al patrimonio del acreedor para satisfacer la deuda.

- Acreedor Pignoraticio: Es el acreedor que acepta la prenda de bienes en garantía del cumplimiento de una obligación, recibiendo el empeño de dichos bienes.
- Amortización: Se refiere a la cantidad de dinero necesaria para restaurar un inmueble a su estado original, ya que su valor se ha reducido con el tiempo debido al desgaste. Un inmueble se considera amortizado cuando su valor, incluido el suelo y la construcción, es inferior al del suelo sin edificación. En términos financieros, la amortización implica la devolución del valor prestado.
- Anticresis: Es un derecho real de garantía menos utilizado hoy en día, donde una persona que necesita dinero pero posee un inmueble cede al acreedor el derecho a explotar económicamente el inmueble para recuperar el dinero prestado y los intereses generados.
- Arras: Es una suma de dinero que el comprador entrega al vendedor como garantía de que se completará el acuerdo de compra de una vivienda en el plazo estipulado. Si el comprador no finaliza la transacción, el vendedor puede quedarse con el importe. Si el vendedor no cumple, debe devolver el doble de la cantidad entregada.
- Arrendador: Es la persona que otorga el derecho de uso de un inmueble a otra persona a cambio de una renta.
- Arrendatario: Es la persona que paga una renta por el derecho a usar una vivienda que no le pertenece.
- Avalista: Es una persona que actúa como garante de un préstamo y se compromete a pagar la deuda si el prestatario no lo hace.

- Bienes Inmuebles: Son aquellos bienes que tienen una ubicación fija y no pueden ser movidos sin causarles daño. Incluyen propiedades naturales, incorporadas o por accesión.
- Bienes Patrimoniales: Son los bienes de propiedad privada y los pertenecientes al Estado que no están destinados al uso público o a la prestación de servicios públicos.
- Buena Fe: Es un principio general aplicable a la contratación y al ejercicio de los derechos por los particulares. El Código Civil establece que los derechos deben ejercerse conforme al principio de buena fe.
- Cancelación del Préstamo Hipotecario: Se refiere a la extinción de la hipoteca tras la liquidación completa de la deuda pendiente.
- Cargas Registrales: Son las limitaciones o gravámenes que afectan a un inmueble y que están registradas en el registro de la propiedad.
- Concurso de Acreedores: Es un procedimiento judicial para la liquidación colectiva de los bienes de un deudor que no puede pagar sus deudas con el patrimonio que posee.
- Condominio: Término que denota la situación en la que la propiedad de un bien es compartida por varias personas, mediante cuotas ideales. Por ejemplo, en el caso de una pareja que posee un piso, ambos son copropietarios.
- Denuncia de Mora: Se refiere al retraso culpable en el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer algo específico.
- Depreciación: Es la pérdida de valor de un inmueble antiguo en comparación con el mercado de nuevas edificaciones. Puede deberse al paso del tiempo (depreciación funcional) o a factores externos (depreciación económica).

- Derecho Real: Son derechos que otorgan a su titular una facultad sobre bienes o intereses patrimoniales frente a otras personas, estableciendo limitaciones a la propiedad o dominio de esos bienes.
- Escritura Pública: Es un documento que, al ser firmado y autorizado por un notario, certifica su contenido y permite su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Heredad: Término antiguo utilizado para referirse a fincas rústicas.
- Hipotecas Legales: Son hipotecas establecidas directamente por la ley, que crean un derecho a exigir el cumplimiento a favor de determinadas personas.
- Lanzamiento: Es la fase final de un proceso de desahucio, en la que se expulsa a una persona de su domicilio, sin posibilidad de prórroga, según lo dispuesto por la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Notaría: Es el lugar donde un notario certifica la operación, y el solicitante puede elegir libremente entre los notarios disponibles en la zona de la finca hipotecada o del domicilio del solicitante. Los gastos de notaría se consideran como parte de este proceso.
- Permuta: Es el intercambio de bienes, donde una cosa es cedida a cambio de otra, sin dinero involucrado en la transacción.
- Precario: Es un tipo de comodato donde el prestador del bien no fija un plazo para el uso del mismo, reservándose el derecho de finalizar el préstamo y exigir la devolución del bien en cualquier momento.
- Préstamo Hipotecario: Es una suma de dinero proporcionada, generalmente por una entidad bancaria, a una persona física o jurídica, garantizada por un bien inmueble.
- Subarrendar: Se refiere a ceder una vivienda que se ocupa, y en el caso de subarriendo parcial, implica ceder solo una parte de la vivienda a un tercero, quien comparte los servicios comunes.

- Títulos de Propiedad: Son certificados públicos o privados que demuestran la titularidad de una persona sobre un bien.
- Valor Catastral: Es el valor asignado a un inmueble para fines fiscales, calculado según normas técnicas específicas de valoración.

2.4. Enfoque filosófico – epistémico

2.4.1. Enfoque Filosófico:

Racionalismo Jurídico: El estudio se basa en la aplicación de principios racionales y lógicos para el análisis de la buena fe en el ámbito jurídico. Este enfoque busca establecer verdades a través de un proceso deductivo y sistemático.

Empirismo: Se recopila y analiza información de experiencias y opiniones concretas de los involucrados.

Constructivismo: La investigación está orientada hacia la construcción de conocimiento a partir de las experiencias y opiniones de los participantes. Este enfoque sugiere que la comprensión de la buena fe y su aplicación normativa se desarrolla a través de la interacción social y el intercambio de perspectivas.

2.4.2. Enfoque Epistémico:

Epistemología Jurídica: El estudio se centra en el conocimiento y la interpretación de normas legales y principios jurídicos. Se explora cómo se entiende y se aplica el principio de buena fe dentro del marco legal comparado y su potencial tipificación en la legislación civil.

Hermenéutica Jurídica: El análisis jurídico y la legislación comparada implican una interpretación profunda de los textos legales y doctrinas. Este enfoque se alinea con la hermenéutica, que es la teoría y metodología de la interpretación, especialmente de textos legales y filosóficos.

Método Analítico-Sintético: La investigación utiliza procedimientos analíticos y sintéticos para desglosar y luego recomponer la información

recogida. Este método permite una comprensión detallada de las opiniones y juicios de los involucrados, así como una integración de estos datos para obtener conclusiones significativas.

2.4.3. Relación entre Enfoque Filosófico y Epistémico:

Racionalismo y Epistemología Jurídica: Ambos enfoques destacan la importancia del razonamiento lógico y sistemático para alcanzar conclusiones válidas y fundamentadas en el ámbito jurídico.

Empirismo y Método Analítico-Sintético: La recolección de datos y su posterior análisis y síntesis reflejan un enfoque empírico combinado con un proceso metodológico riguroso.

Constructivismo y Hermenéutica Jurídica: La interpretación y construcción de significado a partir de las experiencias y opiniones de los participantes se relaciona con la hermenéutica jurídica, que busca comprender y explicar las normas legales a través de diferentes perspectivas.

Por todo ello, el trabajo de investigación presenta un enfoque filosófico que combina el racionalismo, el empirismo y el constructivismo, mientras que epistémicamente se centra en la epistemología jurídica, la hermenéutica jurídica y el método analítico-sintético. Esta combinación permite un análisis exhaustivo y multifacético del principio de buena fe en el contexto jurídico y su posible tipificación en la legislación civil, así como la evaluación del conocimiento y aplicación de este principio en la región de Pasco.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA Y TECNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación

La presente investigación se clasificó como básica, ya que se centró en proponer medidas para comprender la situación humana, social y legal de la población afectada por la no aplicación del principio de buena fe en los contratos inmobiliarios. El objetivo fue identificar, localizar y sugerir normativas correctivas que proporcionen criterios para solucionar este problema.

3.2. Nivel de investigación

El nivel de esta investigación es "Explicativo Causal", ya que busca esclarecer la situación socio-jurídica de los propietarios afectados por la no aplicación del principio de buena fe en el ámbito inmobiliario, y proponer alternativas normativas para corregir esta situación.

3.3. Característica de la investigación.

La principal característica de esta investigación es su enfoque cualitativo, que se centra en el análisis jurídico y la legislación comparada para determinar la tipificación y definición del principio de buena fe en la normativa civil. Además, se caracteriza por:

Análisis Cualitativo: Se basa en la comparación de juicios y opiniones de destacados juristas sobre el tema, lo que le otorga una profundidad interpretativa y una riqueza de perspectivas legales.

Legislación Comparada: Examina y compara diferentes marcos normativos para evaluar la posibilidad de tipificar el principio de buena fe, proporcionando una visión integral y comparativa del tema.

Aplicación Práctica: Evalúa la aplicabilidad y comprensión del principio de buena fe por parte de la población de Pasco, lo que conecta la teoría jurídica con la práctica administrativa.

Interdisciplinariedad: Integra aportes de distintas fuentes, como el Tribunal Constitucional y el Indecopi, lo que enriquece el análisis y permite una visión más completa y multifacética del tema.

Propuesta de Mejora: No solo identifica la falta de conocimiento y aplicación del principio de buena fe, sino que también subraya la necesidad de capacitación y sensibilización, aportando recomendaciones para mejorar la práctica jurídica y administrativa.

3.4. Método de investigación

Se utilizó el método analítico crítico, fundamentado en la dogmática jurídica, para examinar la situación socio-jurídica de los propietarios afectados por la no aplicación del principio de buena fe en el ámbito inmobiliario y proponer alternativas normativas correctivas. Además, se utilizó el enfoque funcionalista, que incluyó la aplicación de cuestionarios y la realización de entrevistas, con el propósito de obtener una comprensión más profunda del fenómeno investigado.

3.5. Diseño de investigación

El diseño de la investigación fue "no experimental" ya que los datos se recopilaron de manera directa y no se realizaron manipulaciones sobre las categorías. En términos de diseño estadístico, la investigación adoptará un enfoque mixto, combinando métodos cuantitativos y cualitativos.

3.6. Procedimiento del muestreo

Población:

La población involucrada en el trabajo de investigación son los pobladores y directivos de las instituciones públicas y privadas que participan en los procesos de compra venta en el que se aplicaría el principio de buena fe. El universo se calcula en un promedio de 200 personas.

Muestra:

De la población antes señalada, se tomó como parte representativa. Tres casos tipo.

Se siguieron determinados pasos, incluyendo la muestra y el método de selección:

Procedimiento de Muestreo

Con un muestreo estratificado es debido a la población involucrada que incluye varios subgrupos (jueces, secretarios, abogados, estudiantes, y analistas). Con la muestra determinada se ha procedido a revisar de manera exhaustiva el cumplimiento y la aplicación del Principio de Buena fe en los casos materia de revisión.

De con este proceso, se garantiza que la muestra sea representativa de la población total, considerando que los contratos inmobiliarios tienen las mismas características y procedimiento legales con las proporciones de cada situación y manteniendo el enfoque cualitativo de la investigación.

3.7. Técnicas e instrumento recolección de datos

Para el "procesamiento de datos" la información proveniente del cuestionario fue revisada, luego de ello se procedió al análisis correspondiente comparando la legislación vigente para ser ingresada a una matriz de datos que nos permita procesar de manera analítica y, de ser posible, su tratamiento estadístico. El análisis de casos se efectuó comparando la documentación en el procedimiento univariado llevado a cabo.

3.8. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Para el "procesamiento de datos", la información obtenida del cuestionario será introducida en una matriz de datos para llevar a cabo su análisis comparativo entre los casos tipo y la legislación correspondiente, luego de ello se determinará si su aplicación se enmarca en lo dispuesto por la normativa y de ser posible posibilitar el tratamiento estadístico

El análisis de datos se realizará utilizando la estadística descriptiva y el análisis univariado.

Por tratarse de un trabajo cualitativo, en el que se ha hecho el análisis de los documentos que sustentan el trabajo de investigación, no se ha considerado como prioritario el proceso de tratamiento estadístico, por el contrario, se han realizado las revisiones de los casos tipo a presentar, lo que dan luces sobre la propuesta mejora de la legislación correspondiente al caso.

1. Se coordinó con las personas involucradas en la muestra para asegurar los permisos y autorizaciones necesarios para el análisis de cada caso.
2. Se validaron los instrumentos mediante el criterio de "juicio de expertos". Tres expertos calificados revisaron el instrumento y coincidieron en que este "medía lo que pretende medir", confirmando así su validez.
3. La confiabilidad del instrumento se determinó usando el coeficiente Alpha de Cronbach. Se realizó una prueba piloto del cuestionario con 12 personas, y se aplicó la Prueba Alpha de Cronbach a los resultados, obteniendo un coeficiente de 0.96, lo que evidenció un alto nivel de confiabilidad del instrumento.
4. Se aplicaron los instrumentos seleccionados a la muestra establecida.
5. Se recopilaron los documentos e instrumentos utilizados en la muestra.
6. Se obtuvieron las calificaciones correspondientes del cuestionario.
7. El "tratamiento de los datos" se efectuó aplicando el análisis legal y la comparativa de los procedimientos.

8. Se obtuvieron los resultados del trabajo de investigación.

3.9. Orientación ética

La orientación ética en la presente investigación asegura que se respeten los derechos y la dignidad de todos los involucrados de manera responsable y justa bajo los principios éticos que consideran el consentimiento informado, confidencialidad y justicia, todo ello con absoluta transparencia y honestidad; en el caso de la orientación epistemológica, se ha considerado incluir el contexto del constructivismo, interpretativismo, positivismo jurídico, la teoría crítica con integración de orientaciones éticas y epistemológicas lo que al integrarse se siguieron los pasos y procedimientos como: diseño de la investigación, recolección y análisis de datos, para la divulgación de resultados.

La orientación ética y epistemológica de la investigación proporciona una base sólida que garantiza un estudio riguroso, respetuoso y relevante; lo que al combinarse permiten obtener una comprensión profunda y matizada del principio de buena fe y su aplicación en la normativa civil y en la jurisdicción del Distrito Judicial de Pasco.

También, se proporciona un marco conceptual que guía cómo se entiende y se aborda el problema de estudio. Al elegir y justificar una orientación filosófica adecuada, se ha buscado profundizar el proceso en la comprensión del principio de buena fe y su relevancia en la normativa civil y la práctica en el Distrito Judicial de Pasco, asegurando así una investigación robusta y bien fundamentada.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Presentación, análisis e interpretación de resultados

Finalizado el proceso de recopilación de documentación referente al caso, se logró encontrar información necesaria para desarrollar el trabajo de investigación en gabinete, la presentación de los casos tipo, su análisis e interpretación de los resultados se detallan a continuación:

Se administró un cuestionario a la muestra seleccionada con el propósito de recopilar sus conocimientos, opiniones y actitudes respecto a la buena fe. Este cuestionario abordó, entre otros aspectos.

1. La falta de conocimiento de la población de Pasco sobre las normativas legales relacionadas con la buena fe en los contratos inmobiliarios.
2. La población de Pasco conoce muy poco los dispositivos legales referidos al abuso del derecho.
3. La población de Pasco no aplica los dispositivos legales referidos a la buena fe en los contratos inmobiliarios.
4. Se pueden plantear recomendaciones para optimizar laboralmente el principio de buena fe en los contratos inmobiliarios.

5. Se pueden plantear recomendaciones normativas para optimizar laboralmente el trabajo de personas de acuerdo con el principio de buena fe.

Para elaborar la propuesta de solución proyectada jurídicamente se tomaron en cuenta los siguientes aportes:

La realidad sociológica en Perú a menudo presenta el siguiente problema: A vende a B, y luego B vende a C. Aunque el contrato entre A y B se declara nulo, C mantiene su adquisición debido a la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, que establece el principio de fe pública registral. Este principio se aplica en casos de "adquisiciones a non domino", es decir, situaciones donde se protege la apariencia, lo que permite que el derecho se transfiera a favor del tercero (C), a pesar de que el enajenante no es el propietario legítimo debido a la nulidad del contrato entre A y B.

La cuestión que surge es si las normas de adquisición a non domino o de protección de la apariencia son compatibles con la Constitución, ya que estas normas pueden despojar al verdadero titular de su derecho. Esto se justifica solo de manera excepcional cuando la defensa del propietario, un derecho fundamental, está sujeta a límites constitucionales expresos, como la buena fe y la prohibición del abuso del derecho. En ciertos casos, tras una ponderación de intereses, se protege la apariencia sobre la realidad jurídica. Normalmente, la realidad jurídica debería prevalecer, protegiendo al verdadero propietario, incluso si un tercero de buena fe está involucrado y su cadena de dominio se basa en un título nulo.

Sin embargo, en situaciones excepcionales, se da preferencia al tercero, incluso por encima del propietario, debido al fenómeno jurídico de "protección de la apariencia". Esto ocurre cuando el titular del derecho originó, permitió o toleró la situación aparente que indujo a un tercero a confiar en ella. En estos casos, se requiere que el titular original haya tenido una culpa teórica

(imputabilidad) en la creación de la apariencia que engañó al tercero de buena fe. En la contraposición de intereses entre culpa y buena fe, la apariencia puede imponerse a la realidad. De lo contrario, no hay justificación para que el Derecho renuncie a la verdad ni para despojar a un titular legítimo.

La Constitución del Perú de 1993 protege la propiedad adquirida, considerándola "inviolable" (art. 70), y también protege la libertad contractual como un mecanismo típico para la circulación de bienes en el tráfico (art. 2-14), junto con los principios de dignidad, libertad individual y las libertades económicas en general. Por lo tanto, no es aceptable que un propietario sea despojado de su derecho sin justificación, especialmente cuando no existe un valor fundamental que lo justifique. Esto compromete la racionalidad del sistema patrimonial basado en intercambios voluntarios.

En este sentido, no es posible oponer el interés colectivo que favorece al tercero frente al del propietario individual, ya que también existe un interés colectivo en conservar la propiedad en manos de su titular legítimo. La protección absoluta del adquirente sobre el titular real representa un vestigio del liberalismo extremo del siglo XIX, que priorizaba la circulación de bienes a cualquier costo, fomentando la especulación sobre el valor de cambio de las cosas en lugar de su disfrute.

La investigación presente busca demostrar que el principio de fe pública registral resulta irracional en ciertos casos, especialmente en situaciones de falsificaciones y suplantaciones de títulos de dominio, ya que despoja al propietario legítimo sin fundamentos válidos. Por tanto, una norma de este tipo, generalizadora y sin excepciones, debería considerarse incompatible con una Constitución que proclame la inviolabilidad de la propiedad o cualquier fórmula similar.

La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario es un requisito esencial para la aplicación de varias disposiciones legales, como los artículos

1135°, 2014° y 2022° del Código Civil. Este concepto ha sido interpretado y desarrollado a lo largo del tiempo, principalmente a través de la jurisprudencia de la Corte Suprema. Inicialmente, desde la promulgación del código vigente hasta 2009, la interpretación de la buena fe se limitaba estrictamente al ámbito registral, donde solo se requería verificar la información disponible en el Registro para cumplir con este estándar de conducta.

Sin embargo, a partir de 2009, la jurisprudencia comenzó a adoptar una visión más amplia, conocida como la concepción extraregstral de la buena fe. Esta nueva interpretación incluye tanto la verificación registral como la inspección de aspectos fuera del registro, como la posesión efectiva del inmueble. Esta postura, con la que se coincide, siempre que se mantenga dentro de parámetros razonables, es la que prevalece en la actualidad. También se alinea con los principios de buena fe y diligencia, que exigen que los terceros realicen al menos actos mínimos de diligencia para recibir la protección del ordenamiento jurídico. Esta interpretación más amplia refleja una comprensión más cercana a la realidad social y cultural del país, acercando así la "seguridad del derecho" a la "seguridad del tráfico", que era el objetivo del legislador al establecer el principio de fe pública registral en el Código Civil vigente, según se expone en la Exposición de Motivos.

El Grupo de Trabajo de Revisión y Mejora del Código Civil vigente ha propuesto modificar el artículo 1135° en respuesta a situaciones concretas observadas en su aplicación. Estas modificaciones abordan cuatro aspectos principales: en primer lugar, se busca precisar el tipo de derecho sobre el cual recae la concurrencia de acreedores; en segundo lugar, se trata la transversalidad de la buena fe en la aplicación de los criterios de preferencia; en tercer lugar, se propone incluir la posesión en el segundo orden de prelación; y, finalmente, se justifica la adopción de criterios igualitarios para la concurrencia de acreedores sobre bienes muebles e inmuebles.

El texto propuesto para el artículo 1135° establece que, cuando existen varios titulares de un derecho de goce sobre un bien, se dará preferencia a quien, de buena fe:

1. Haya inscrito su derecho en primer lugar.
2. En ausencia de inscripción, a quien haya comenzado a poseer el bien.
3. Si ninguno ha comenzado a poseerlo, se preferirá al que tenga el título de fecha más antigua.
4. En este último caso, se preferirá el título que conste en un documento con fecha cierta más antigua.

La Exposición de Motivos del artículo actual regula situaciones en las que un deudor se ha comprometido a través de varios títulos a una prestación relacionada con un bien inmueble. Las propuestas del Grupo de Trabajo fueron incluidas en el Anteproyecto de reforma del Código Civil, en la versión adecuada del 6 de febrero de 2020.

- 1) Sobre la poca aplicación del principio de la buena fe en nuestro medio, los aportes de Zusman Tinman (2005) :
 - Predominio del formalismo en el sistema jurídico peruano y la arraigada tradición de intentar limitar la discrecionalidad de los jueces.
 - Predilección del razonamiento jurídico, propio del Derecho Continental, por la abstracción generalizadora, costumbre que lleva a descuidar el estudio y análisis de casos reales y concretos.
 - La poca utilización de la buena fe en los contratos es la poca importancia que los juristas -formados en el sistema continental- otorgan a los hechos. Esta situación impide, por ejemplo, que se busque dilucidar la “común intención” argumentando que no es posible “penetrar” en la mente de las personas para investigar y analizar las

razones que los indujeron a actuar de una manera determinada, tal como acertadamente señala Zusman Tinman (2005)

2) Sobre la tipificación de la buena fe, el aporte de De la Puente y Lavalle (2003).

De la Puente y Lavalle (2003) describe las características principales de la buena fe subjetiva de la siguiente manera:

- Se refiere a una creencia personal del individuo de que su conducta es conforme a la ley, lo que implica un componente ético en su actuar.
- Aunque esta creencia es subjetiva, está basada en un razonamiento, ya que el individuo ha considerado los elementos de juicio que tenía a su alcance.
- La evaluación que hace el individuo es producto de su diligencia, lo que significa que ha realizado una búsqueda razonable de información relevante.
- Durante el proceso de formación de esta creencia, el individuo no ha actuado con dolo ni culpa.
- La creencia puede estar relacionada tanto con su propia situación como con la de la persona con la que interactúa.
- Esta creencia, una vez formada, guía la conducta del individuo, asegurando una total coherencia entre lo que cree y cómo actúa.
- El Derecho tiende a favorecer la conducta del individuo en función de su creencia.

La buena fe objetiva se refiere a un estándar de conducta que se asume de manera consciente. Este estándar se evalúa en función de si la conducta se alinea con normas sociales o jurídicas basadas en criterios objetivos, sin depender de las creencias personales del individuo. Aquellos obligados a seguir la Buena Fe Objetiva deben actuar con lealtad,

generando en los demás la confianza de que dicha lealtad será respetada. El principio de buena fe implica que la persona espera que una manifestación de voluntad produzca, en un caso concreto, los efectos tradicionales que normalmente se dan en situaciones similares. Así, cuando un juez resuelve una controversia, debería preguntarse qué interpretación habría dado una persona honorable y recta a dicha declaración.

La buena fe objetiva se manifiesta cuando las partes cumplen con el programa obligacional. Esto significa que deben comportarse de acuerdo con lo que normalmente se espera de ellas, actuando con la lealtad que se deben mutuamente, conforme a las normas establecidas por la conciencia social para el tráfico jurídico. De la Puente y Lavalle (2003) efectúa una breve reseña de las características de la fe objetiva:

- Se trata de un deber de conducta que se impone a la persona, con un contenido esencialmente ético.
- Esta conducta exige que no se vulneren los intereses de otros, más allá de lo que es necesario para proteger legítimamente los propios intereses.
- En la evaluación de la conducta, se prescinde de la perspectiva subjetiva de las partes, aplicando un criterio de carácter objetivo.
- Sin embargo, la objetividad no implica ignorar elementos subjetivos como el dolo o la culpa. Quien actúa con dolo o culpa no puede acogerse a la buena fe objetiva.
- El criterio objetivo se basa en contrastar la conducta del sujeto con un estándar jurídico, es decir, un modelo promedio de comportamiento social.
- Este estándar jurídico debe ajustarse al contexto social en el que se desenvuelve el sujeto.

- 3) Sobre lo que debe hacer, se plantearán medidas orientadas a incentivar el uso de la buena fe basadas en las siguientes consideraciones:
- a. Las Facultades de Derecho, deben “relativizar” el actual valor otorgado actualmente a la teoría “formalista” y comenzar a enfocarla como una forma de acercarse al Derecho, pero no la única ni exclusiva, todo esto sin arriesgar la seguridad jurídica. La seguridad jurídica es de suma importancia, lo cual no excluye que -en determinados casos- puedan asumirse opciones más flexibles.
 - b. Las Facultades de Derecho deben controlar la predilección por la abstracción y promover una visión más “humana” del Derecho, más interesada en resolver problemas entre personas y no entre “entidades”.
 - c. Las Facultades de Derecho, deben fomentar la importancia del estudio y análisis de caso, porque así se podrá acceder con mayor claridad a las intenciones y motivaciones, es decir, a lo que induce a la buena o mala fe.
 - d. En relación al Código Civil, es evidente que su rigidez constituye un obstáculo, situación que se agudiza dado el contexto excesivamente formalista del sistema judicial peruano y su reverencia a la letra del contrato y a su predilección por la abstracción, lo que contribuye a conceder poca importancia a los hechos.
 - e. Al respecto, sería recomendable inicialmente incorporar la buena fe como excepción, previamente a la aplicación de la buena fe como regla.
 - f. Sería aconsejable desarrollar un catálogo que reúna conductas de mala fe, abordando aspectos fundamentales como la culpa en la fase precontractual, la reticencia, la terminación abusiva del contrato y la renegociación oportunista. Esto con el propósito que los jueces

dispongan de reglas y ejemplos, claros, precisos y sencillos, que posibiliten incorporar la buena fe en los contratos.

A continuación, se presentan cuatro casos tipo con los cuales se ha desarrollado el análisis correspondiente, los mismos que permitieron demostrar su aplicación en el marco legal materia del estudio:

CASO 1:

KARDEX : N° 0833-2022
INSTRUMENTO : N° 0832
MINUTA : N° 0690
ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA
OTORGADO POR : GLORIA OLGA JANAMPA VASQUEZ
A FAVOR DE : OMAR VILLANUEVA ORE Y ESPOSA

===== INTRODUCCION =====
EN LA CIUDAD DE CERRO DE PASCO, PROVINCIA Y REGIÓN DE PASCO, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS ; ANTE MI JULIO WILDER BLAS ALIPÁZAGA, ABOGADO - NOTARIO PÚBLICO DE LA PROVINCIA DE PASCO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04004383, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 10040043832 Y CON REGISTRO NÚMERO TREINTA Y DOS (032) DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE PASCO Y PASCO; **COMPARECEN:** =====
LA PARTE VENDEDORA: GLORIA OLGA JANAMPA VASQUEZ DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 07 DE MAYO DE 1982 CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 42967533 DE OCUPACIÓN QUEHACERES DE SU CASA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN PLAZA PRINCIPAL SIN NÚMERO, DISTRITO HUACHON, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; **QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO;** Y =====
LA PARTE COMPRADORA: OMAR VILLANUEVA ORE, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 25 DE SETIEMBRE DE 1971 CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04030868, DE PROFESIÓN DOCENTE , DE ESTADO CIVIL CASADO CON **MARÍA MAGDALENA ROQUE LIZARRAGA DE VILLANUEVA** DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 18 DE JUNIO DE 1978 CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04060958 DE OCUPACIÓN QUEHACERES DE SU CASA, DOMICILIADOS EN LA CALLE HUARAL NÚMERO 173, DISTRITO HUAYLLAY, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; **QUIENES PROCEDEN POR SUS PROPIOS DERECHOS;** =====
LOS COMPARECIENTES SON VECINOS ALEDAÑOS A ESTA CIUDAD, PERUANOS, MAYORES DE EDAD, ENTENDIDOS EN EL IDIOMA CASTELLANO, HÁBILES, SUFRAGANTES EN LOS ÚLTIMOS COMICIOS ELECTORALES, CON CAPACIDAD LEGAL Y LIBERTAD, Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE PARA CONTRATAR, DE LO QUE DOY FE; Y CUMPLIDAS LAS PRESCRIPCIONES DE LOS ARTÍCULOS PERTINENTES DE LA NUEVA LEY DE NOTARIADO Y REGLAMENTO DE NOTARIOS, RELATIVOS A ESTE INSTRUMENTO, ME ENTREGARON UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE GUARDO ARCHIVADA Y SE TRANSCRIBE A CONTINUACIÓN, PARA ELEVAR SU CONTENIDO A ESCRITURA PÚBLICA, DE QUE TAMBIÉN DOY FE; ASÍ COMO DOY A CONOCER A LOS COMPARECIENTES. - =====
MINUTA. =====
SEÑOR NOTARIO PUBLICO.- SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **COMPRA VENTA**, QUE CELEBRAN: **LA PARTE VENDEDORA:** GLORIA OLGA JANAMPA VASQUEZ DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 07 DE MAYO DE 1982 CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 42967533 DE OCUPACIÓN QUEHACERES DE SU CASA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN PLAZA PRINCIPAL SIN NÚMERO, DISTRITO HUACHON, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; Y **LA PARTE COMPRADORA:** OMAR VILLANUEVA ORE, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 25 DE SETIEMBRE DE 1971 CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04030868, DE PROFESIÓN DOCENTE, DE ESTADO CIVIL CASADO CON **MARÍA MAGDALENA ROQUE LIZARRAGA DE VILLANUEVA** DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 18 DE JUNIO DE 1978 CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04060958 DE OCUPACIÓN QUEHACERES DE SU CASA, DOMICILIADOS EN LA CALLE HUARAL NÚMERO 173, DISTRITO HUAYLLAY, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; **QUIENES ACUERDAN EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:** =====
PRIMERO: DE LOS ANTECEDENTES =====
LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA SER LEGÍTIMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL CENTRO POBLADO HUACHON SECTOR 28 DE JULIO MANZANA K, LOTE 9, DISTRITO HUACHON, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; DE LA EXTENSIÓN DE VEINTISÉIS PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS (26.08 M2); CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA P13026244 EN LA OFICINA REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO.- **LA PARTE VENDEDORA** MANIFIESTA QUE ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE DE ACUERDO AL TÍTULO REGISTRADO DE PROPIEDAD URBANA, QUE LE OTORGO, COFOPRI Y LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PASCO, A FAVOR DE **LA PARTE VENDEDORA** DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE 2015, LA MISMA QUE CUENTA CON ANTECEDENTES REGISTRALES. - =====
SEGUNDO: DEL OBJETO DEL CONTRATO. =====

POR ESTE DOCUMENTO, **LA PARTE VENDEDORA** CEDE Y TRANSFIERE EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA EL INMUEBLE DESCRITO EN **LA CLÁUSULA PRIMERO**, A FAVOR DE **LA PARTE COMPRADORA**; EN FORMA LIBRE Y VOLUNTARIA. - =

TERCERO: DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO =====
EL PRECIO DEL BIEN OBJETO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA A CARGO DE **LA PARTE VENDEDORA** ASCIENDE A LA SUMA DE **VEINTICINCO MIL Y 00/100 SOLES (S/ 25,000.00)**; MANIFESTANDO **LA PARTE COMPRADORA** QUE HAN REALIZADO EL DEPÓSITO A LA CUENTA DE AHORRO DE **LA PARTE VENDEDORA** EN EL **BANCO DE LA NACIÓN**, COMO CONSTA EL BOUCHER DE DEPÓSITO, LA MISMA QUE USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRÁ INSERTAR EN EL CUERPO DE LA ESCRITURA ; DÁNDOSE POR CANCELADO A LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA. - =====

CUARTO: DE LOS GRAVÁMENES Y CONFORMIDAD DE LAS PARTES =====
LA PARTE VENDEDORA DECLARA QUE EL BIEN OBJETO DE LA PRESTACIÓN A SU CARGO SE ENCUENTRA, AL MOMENTO DE CELEBRARSE ESTE CONTRATO, LIBRE DE TODA CARGA, GRAVAMEN, DERECHO REAL DE GARANTÍA, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL Y EN GENERAL DE TODO ACTO O CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDA, PRIVE O LIMITE LA LIBRE DISPONIBILIDAD, Y/O EL DERECHO DE PROPIEDAD, POSESIÓN O USO DEL BIEN. NO OBSTANTE, **LA PARTE VENDEDORA** SE OBLIGA AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, QUE COMPREN DERÁ TODOS LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN EL ART. 1495 DEL CÓDIGO CIVIL. LA PRESENTE VENTA COMPRENDE EL INMUEBLE, RESPECTO DEL ÁREA ESPECIFICADA EN LA CLÁUSULA PRIMERA, SU ÁREA SUPERFICIAL, EL SUELO, EL SUBSUELO, SOBRESUELO, ENTRADAS, SALIDAS, AGUAS, AIRES, SERVICIO, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ÁRBOLES, RAÍCES, Y EN GENERAL DE TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LES CORRESPONDEN, SIN RESERVA NI LIMITACIONES, SIN MEDIANERA. - =====

LA PARTE COMPRADORA DECLARA CONOCER EL BIEN INMUEBLE QUE COMPRA Y QUE LO ENCUENTRA CONFORME Y ASIMISMO **LA PARTE VENDEDORA**, A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO ENTREGA LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE VENDIDO A **LA PARTE COMPRADORA** A FIN DE QUE EJERZA LIBREMENTE LOS DERECHOS QUE LE CORRESPONDE EN SU CONDICIÓN DE NUEVO PROPIETARIO. - =====

QUINTO: GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO. - =====
LAS PARTES ACUERDAN QUE TODOS LOS GASTOS Y TRIBUTOS QUE ORIGINE LA CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DE ESTE CONTRATO, SERÁN ASUMIDOS POR **LA PARTE COMPRADORA**. - =====

SEXTO: CLÁUSULA DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS =====
PARA EFECTOS DE CUALQUIER CONFLICTO, DESAVENENCIA, DISCREPANCIA GENERADA DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ RESUELTA Y SOMETIDA A LA COMPETENCIA TERRITORIAL DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE PASCO. - =====

SÉPTIMO: DOMICILIO DE LAS PARTES =====
LAS COMUNICACIONES RELACIONADAS CON EL PRESENTE CONTRATO, DEBERÁN HACERSE LLEGAR A LOS DOMICILIOS QUE LAS PARTES SEÑALAN EN LA PARTE INTRODUCTORIA DEL PRESENTE DOCUMENTO. LA VARIACIÓN DE DOMICILIO DEBE SER COMUNICADA A LA OTRA PARTE; CASO CONTRARIO, SE CONSIDERARÁN VÁLIDAS LAS NOTIFICACIONES EFECTUADAS EN LOS DOMICILIOS ANTES INDICADOS. - =====

OCTAVO: DE LA CONFORMIDAD DEL ACTO =====
LAS PARTES DECLARAN QUE, EN LA CELEBRACIÓN DE ESTE ACTO NO HA MEDIADO DOLO, VICIO O ERROR QUE PUDIERA INVALIDARLO, Y EN SEÑAL DE CONFORMIDAD LO SUSCRIBEN LA PRESENTE. - =====

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL. - EL PRESENTE CONTRATO ESTA INAFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA, POR ESTAR COMPRENDIDO, DENTRO DE LOS ALCANCES DEL ARTICULO 25 DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, MODIFICADO POR LA LEY N° 27963, COMO SE ENCUENTRA EXONERADO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA POR CONSTITUIR EL INMUEBLE CASA HABITACIÓN. - USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRÁ AGREGAR LOS DEMÁS GENERALES DE LEY Y PASAR LOS PARTES RESPECTIVOS AL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE RESPECTIVO. - CERRO DE PASCO, 25 DE NOVIEMBRE DEL 2022.- **FIRMADOS: GLORIA OLGA JANAMPA VASQUEZ**, LA PARTE VENDEDORA. - **OMAR VILLANUEVA ORE**, LA PARTE COMPRADORA.- **MARÍA MAGDALENA ROQUE LIZARRAGA DE VILLANUEVA**, C/NYUGE. - AUTORIZA LA PRESENTE MINUTA EL ABOGADO **PHILPH STIVEN GRADOS CARHUARICRA** CON REG. N° 373 C.A.P.- =====

===== **INSERTOS** =====

CONSTANCIA. - EL NOTARIO QUE SUSCRIBE MANIFIESTA QUE TUVO A LA VISTA **EL TÍTULO REGISTRADO DE PROPIEDAD URBANA**, QUE LE OTORGO, **COFOPRI Y LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PASCO**, A FAVOR DE **LA PARTE VENDEDORA** DE FECHA **26 DE NOVIEMBRE 2015**, LA MISMA QUE CUENTA CON ANTECEDENTES REGISTRALES. - =====

CONSTANCIA: QUE HE TENIDO A LA VISTA **LA DECLARACIÓN JURADA DE AUTOVALUO 2022** DEL IMPUESTO PREDIAL, DECRETO SUPREMO NÚMERO 156-2004-EF, CON LOS FORMATOS HOJA RESUMEN (HR), PREDIO URBANO (PU) Y RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR EL PREDIO MATERIA DE TRANSFERENCIA, CON LO CUAL SE ACREDITA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE **LA PARTE COMPRADORA**. - =====

CONSTANCIA: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE MANIFIESTA QUE TUVO A LA VISTA LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO, EXPEDIDO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUACHON; CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: =====

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUACHON, PROVINCIA Y REGIN PASCO .- OFICINA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA .- LA UNIDAD DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUACHON PROVINCIA Y REGIN PASCO: =====

HACE CONSTAR.- A LA SEÑORA **JANAMPA VASQUEZ GLORIA OLGA**, IDENTIFICADA CON DNI N° **42967533** CON DOMICILIO ACTUAL PLAZA PRINCIPAL SIN PUEBLO HUACHON DEL DISTRITO HUACHON, PROVINCIA Y REGIN PASCO Y PROPIETARIA DEL INMUEBLE LOTE 9, MANZANA K, UBICADO EN EL CENTRO POBLADO DE HUACHON, SECTOR 28 DE JULIO DEL DISTRITO DE HUACHON, PROVINCIA DE PASCO Y DEPARTAMENTO DE PASCO, CABE MENCIONARLE QUE A LA FECHA **NO ADEUDA** CON EL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL AL 2022 DE LA MENCIONADA VIVIENDA.- SE EXPIDE EL PRESENTE DOCUMENTO A SOLICITUD DEL INTERESADO PARA LOS FINES QUE ESTIME CONVENIENTE.- HUACHON 24 DE NOVIEMBRE DEL 2022.- ATENTAMENTE.- UN SELLO REDONDO MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUACHON – PROVINCIA Y REGIN PASCO, RENTAS. - IDA FLOR RICAPA BUENO, GERENTE DE UNIDAD DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA (E), UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

CONSTANCIA: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE MANIFIESTA QUE SE HA UTILIZADO EL MEDIO DE PAGO; CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: =====

BANCO DE LA NACION .- RUC: 20100030595.- 16/11/2022.- RP. 0278629.- S/A 0540-HUACHON.- DEPOS. EN EFECTIVO CTA. AHORROS MN/ME.- CUENTA DESTINO: 04-540-028694.- DENOMINACION: JANAMPA VASQUEZ GLORIA OLGA. - NRO. DOCUMENTO DNI. 42967533.- ORDENANTE: VILLANUEVA ORE OMAR.- NRO. DOCUMENTO: 04030868.- IMPORTE S/ 25,000.00.- COMIS C/CTA S/ 0.00.- ITF/ C/CTA. S/ 1.25.- EJECUTANTE.- VILLANUEVA ORE OMAR.- DNI. 04030868.- CTA. DOMICILIADA HUACHON.-=====

CONSTANCIA .- EL NOTARIO QUE SUSCRIBE LA PRESENTE HACE CONSTAR: QUE SE REALIZO LA TOMA DE FIRMA MEDIANTE EL USO DEL SISTEMA DE VERIFICACION DE LA IDENTIDAD POR COMPARACION BIOMETRICA Y SE IDENTIFICO A LOS CONTRATANTES; ELLO PARA EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LO REGULADO POR EL ART. 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049 MODIFICADO POR DECRETO LEGISLATIVO 1232 LEY DEL NOTARIADO; DE LO QUE DOY FE. =====

CONSTANCIA: DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1106, DEJO CONSTANCIA DE HABER TOMADO LA ACCION DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, PREGUNTANDO A TODOS LOS INTERVINIENTES EN RELACION AL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES Y ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA PRESENTE TRANSACCION, AL QUE RESPONDEN QUE TODO FUE LICITAMENTE ADQUIRIDO; TAMBIÉN SE LES EXIGI LA UTILIZACION DE LOS MEDIOS DE PAGO DISPUESTO POR EL ARTICULO QUINTO DE LA LEY NÚMERO 28194".=====

CONCLUSIONES =====

INSTRUIDO LOS COMPARECIENTES DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ÉSTE INSTRUMENTO, POR LA LECTURA QUE DE TODO LOS HICE, SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO, ACEPTÁNDOLO EN TODO SUS TÉRMINOS DE QUE DOY FE; Y FIRMARON ESTE INSTRUMENTO EN FORMA LIBRE, SIN IMPEDIMENTO NI PRESEN DE NINGUNA INDOLE. =====

ESTE INSTRUMENTO SE COMENZI EN EL FOLIO NUMERO 2121 DE LA SERIE B N° 1059421, Y SE CONCLUYO EN EL FOLIO NÚMERO 2122 V DE LA SERIE B N° 1059422 V.=====HC
FIRMA Y HUELLA DACTILAR: **GLORIA OLGA JANAMPA VASQUEZ**, LA PARTE VENDEDORA, FECHA: 25-NOV-2022. - **OMAR VILLANUEVA ORE**, LA PARTE COMPRADORA, FECHA: 25-NOV-2022.- **MARÍA MAGDALENA ROQUE LIZARRAGA DE VILLANUEVA**, C.NYUGE , FECHA: 25-NOV-2022.- =====

CERTIFICO: SE HA CONCLUIDO CON EL REGISTRO DE FIRMAS ANTE MÍ EL NOTARIO CON FECHA: VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS. - FIRMADO DR. JULIO WILDER BLAS ALIPAZAGA, ABOGADO NOTARIO DEL DISTRITO DE CHAUPIMARCA, SU SELLO NOTARIAL. =====

CONCUERDA: =====
ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO, CONTIENE LA TRANSCRIPCION INTEGRAL E IDÉNTICA CON LA MATRIZ DE LO QUE DOY FE; LA MISMA SE A SUSCRITO SIN MODIFICACION ALGUNA. =====
EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS. . =====

CASO 2

KARDEX : N° 0537-2022

INSTRUMENTO : N° 0536

MINUTA : N° 0454

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES

OTORGADA POR : ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS

A FAVOR DE : KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON (EN REPRESENTACION DE NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON

===== INTRODUCCION =====

EN LA CIUDAD DE CERRO DE PASCO, CAPITAL DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS ; ANTE MI JULIO WILDER BLAS ALIPÁZAGA, ABOGADO - NOTARIO PÚBLICO DE LA PROVINCIA DE PASCO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04004383, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 10040043832 Y CON REGISTRO NÚMERO TREINTA Y DOS (032) DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE HUÁNUCO Y PASCO; HABIENDO RETOMADO NUESTRAS LABORES NOTARIALES DESDE EL 02 DE JUNIO DE 2020, MEDIANTE CONSTANCIA DE REGISTRO N° 015284-202 OTORGADO POR EL MINISTERIO DE SALUD, Y CONTANDO CON EL PLAN PARA LA VIGILANCIA, PREVENCIÓN Y CONTROL DEL COVID -19 EN EL TRABAJO; **COMPARECEN:** =====

LA PARTE VENDEDORA: ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 21 DE MARZO DE 1933 CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04036712, DE OCUPACIÓN QUEHACERES DE SU CASA, DE ESTADO CIVIL VIUDA, DOMICILIADA EN EL JIRÓN COMERCIO NÚMERO 420, DISTRITO PAUCARTAMBO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO, **QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO;** =====

QUE LA SEÑORA ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS, NO SE LE HA PODIDO IDENTIFICAR AL PASAR EL CONTROL BIOMETRICO EN MI DESPACHO NOTARIAL, YA QUE SUS HUELLAS DACTILARES SE ENCUENTRAN DAÑADAS, QUIEN PRESENTO PARA IDENTIFICAR SU **CERTIFICADO DE INCRIPCIÓN DE LA RENIEC** ; POR LO QUE AL AMPARO EL INCISO B; DEL **ARTICULO 55° IDENTIDAD DEL OTORGANTE**, DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NÚMERO 1049; ARTICULO MODIFICADO POR EL ARTICULO 1° DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232; ESTUVIERON PRESENTES SUS DOS TESTIGOS PRESENCIALES: ===== DON JEAN PAUL ESTRELLA FLORES, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 13 DE JULIO DEL 2001, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 72082515, DE OCUPACIÓN ESTUDIANTE TÉCNICO, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN PABLO INCA CENTRO POBLADO SACRAFAMILIA, DISTRITO SIMÓN BOLÍVAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; Y DON PABLO ALBERT ESPINOZA ARROYO DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 24 DE OCTUBRE DEL 2001, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 62627151, DE OCUPACIÓN ESTUDIANTE UNIVERSITARIO, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN ALFONSO RIVERA NÚMERO 592, DISTRITO CHAUPIMARCA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; Y =====

LA PARTE COMPRADORA: KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 22 DE FEBRERO DE 1976, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04074355, DE PROFESIÓN LICENCIADA EN ENFERMERIA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DOMICILIADA EN HUSARES DE JUNIN NÚMERO 1117 DEPARTAMENTO 402, DISTRITO JESÚS MARIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA DE TRANSITO POR ESTA CIUDAD; QUIEN ACTUA EN REPRESENTACIÓN DE DOÑA NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON, DE ACUERDO AL **PODER ESPECIAL**, QUE SUSCRIBIÓ; POR ANTE EL ABOGADO NOTARIO DE LA CIUDAD DE LIMA, **EDUARDO LAOS DE LAMA**, DE FECHA **PRIMERO DE JUNIO DEL 2022**, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA 11049013 EN LA OFICINA REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO; **QUIEN PROCEDE POR DOÑA NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON;** =====

LAS COMPARECIENTES SON VECINAS ALEDAÑOS A ESTA CIUDAD, MAYORES DE EDAD, ENTENDIDAS EN EL IDIOMA CASTELLANO, HÁBILES, CON CAPACIDAD LEGAL, Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE, SUFRAGANTES EN LOS ÚLTIMOS COMICIOS ELECTORALES Y LIBERTAD BASTANTE Y SUFICIENTE PARA CONTRATAR, DE LO QUE DOY FE; Y CUMPLIDAS LAS PRESCRIPCIONES DE LOS ARTÍCULOS PERTINENTES DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NÚMERO UN MIL CUARENTA Y NUEVE Y SU REGLAMENTO, RELATIVOS A ESTE INSTRUMENTO, ME ENTREGARON UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE GUARDO ARCHIVADA Y SE TRANSCRIBE A CONTINUACIÓN, PARA ELEVAR SU CONTENIDO A ESCRITURA PÚBLICA, DE LO QUE TAMBIÉN DOY FE; ASÍ COMO DOY A CONOCER A LAS COMPARECIENTES. - =====

MINUTA. - =====

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO: SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES**, QUE CELEBRA **LA PARTE VENDEDORA: ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO **21 DE MARZO DE 1933** CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO **04036712**, DE OCUPACIÓN QUEHACERES DE SU CASA, DE ESTADO CIVIL VIUDA, DOMICILIADA EN EL JIRÓN COMERCIO NÚMERO 420, DISTRITO PAUCARTAMBO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; QUE LA SEÑORA **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, NO SE LE HA PODIDO IDENTIFICAR AL PASAR EL CONTROL BIOMÉTRICO EN MI DESPACHO NOTARIAL, YA QUE SUS HUELLAS DACTILARES SE ENCUENTRAN DAÑADAS, QUIEN PRESENTO PARA IDENTIFICAR SU **CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE LA RENIEC**; POR LO QUE AL AMPARO DEL INCISO B; DEL **ARTÍCULO 55° IDENTIDAD DEL OTORGANTE**, DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NÚMERO 1049; ARTÍCULO MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 1° DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232; ESTUVIERON PRESENTES SUS DOS TESTIGOS PRESENCIALES: =====

DON **JEAN PAUL ESTRELLA FLORES**, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO **13 DE JULIO DEL 2001**, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO **72082515**, DE OCUPACIÓN ESTUDIANTE TÉCNICO, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN PABLO INCA CENTRO POBLADO SACRAFAMILIA, DISTRITO SIMÓN BOLÍVAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; Y DON **PABLO ALBERT ESPINOZA ARROYO** DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO **24 DE OCTUBRE DEL 2001**, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO **62627151**, DE OCUPACIÓN ESTUDIANTE UNIVERSITARIO, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN ALFONSO RIVERA NÚMERO 592, DISTRITO CHAUPIMARCA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; Y **LA PARTE COMPRADORA: KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON**, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO **22 DE FEBRERO DE 1976**, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO **04074355**, DE PROFESIÓN LICENCIADA EN ENFERMERÍA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DOMICILIADA EN HUSARES DE JUNÍN NÚMERO 1117 DEPARTAMENTO 402, DISTRITO JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA DE TRANSITO POR ESTA CIUDAD; QUIEN ACTUA EN REPRESENTACIÓN DE DOÑA **NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON**, DE ACUERDO AL **PODER ESPECIAL**, QUE SUSCRIBIÓ; POR ANTE EL ABOGADO NOTARIO DE LA CIUDAD DE LIMA, **EDUARDO LAOS DE LAMA**, DE FECHA **PRIMERO DE JUNIO DEL 2022**, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA **11049013** EN LA OFICINA REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO; ACUERDAN EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES: =====

PRIMERO: LA PARTE VENDEDORA ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE UBICADO EN EL CENTRO POBLADO PAUCARTAMBO MANZANA J, LOTE 13 BARRIO ABAJO, DISTRITO PAUCARTAMBO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; DE LA EXTENSIÓN DE SEISCIENTOS TREINTA PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (630.27 M2); CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA P13015561 EN LA OFICINA REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE DE ACUERDO AL TÍTULO REGISTRADO DE PROPIEDAD URBANA, QUE LE OTORGARON LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PASCO Y COFOPRI SECRETARÍA TÉCNICA, A FAVOR DE LA VENDEDORA; DE FECHA 27 DE NOVIEMBRE DEL 2003; LA MISMA QUE CUENTA CON ANTECEDENTES REGISTRALES.=====

SEGUNDO: POR ESTE DOCUMENTO, LA PARTE VENDEDORA CEDE Y TRANSFIERE EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA, A FAVOR DE LA PARTE COMPRADORA, EL 9.110% (NUEVE PUNTO CIENTO DIEZ POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS, QUE LE CORRESPONDE DEL 100 % (CIENTO POR CIENTO) DEL INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL CENTRO POBLADO PAUCARTAMBO MANZANA J, LOTE 13D BARRIO ABAJO, DISTRITO PAUCARTAMBO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO, LA MISMA QUE EQUIVALEN A CINCUENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (57.42 M2), Y UN PERÍMETRO DE TREINTA PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS LINEALES (30.58 ML); CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS ES EL SIGUIENTE: POR EL FRENTE; CON EL LOTE 13K – SERVIDUMBRE (LOTE RESULTANTE), CON UNA LINEA RECTA DE 8.76 ML; POR LA DERECHA; CON EL LOTE 13C (LOTE RESULTANTE), CON UNA LINEA RECTA DE 7.27 ML; POR LA IZQUIERDA; CON EL LOTE 14, CON UNA LINEA RECTA DE 7.74 ML; Y POR EL FONDO; CON EL LOTE 13G (LOTE RESULTANTE), CON UNA LINEA RECTA DE 6.81 ML; DEL TOTAL (100%) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE LE CORRESPONDE DE LA PROPIEDAD DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, TRANSFERENCIA QUE HACE EN FORMA LIBRE Y VOLUNTARIA POR EL PRECIO FIJADO ENTRE AMBAS PARTES CONTRATANTES EN LA CANTIDAD DE CINCO MIL Y 00/100 SOLES (S/ 5,000.00), DE ACUERDO AL BOUCHER DE DEPÓSITO QUE REALIZÓ LA PARTE COMPRADORA, A LA CUENTA DE AHORRO DE LA PARTE VENDEDORA, EN EL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP, LA MISMA QUE USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRÁ

INSERTAR EN EL CUERPO DE LA PRESENTE ESCRITURA; DÁNDOSE POR CANCELADO A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.-----

TERCERO: LA PARTE VENDEDORA DECLARA EXPRESAMENTE, QUE EL INMUEBLE QUE VENDE POR ESTE CONTRATO NO RECONOCE NINGÚN GRAVAMEN, NI MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE EN FORMA ALGUNA LIMITE O RESTRINJA SU DERECHO DE LIBRE DISPOSICIÓN, PERO QUE SIN EMBARGO SE OBLIGAN A LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO DE LEY, SOMETIÉNDOSE A LAS SANCIONES PENALES Y CIVILES EN CASO DE FALSEDAD, EXIMIENDO DE RESPONSABILIDAD AL NOTARIO QUE AUTORIZA; LA VENTA COMPRENDE EL INMUEBLE, SU ÁREA SUPERFICIAL CONSTRUIDO, EL SUELO, EL SUBSUELO, SOBRESUELO, ENTRADAS, SALIDAS, AGUAS, AIRES, SERVICIO, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ÁRBOLES, RAÍCES, Y EN GENERAL DE TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDE, SIN RESERVA NI LIMITACIONES. - =

CUARTO: LA PARTE VENDEDORA, DECLARA QUE SE RESPONSABILIZA POR LOS PAGOS POR CONCEPTO DE LOS IMPUESTOS FISCALES, MUNICIPALES Y MULTAS QUE HASTA HOY PUDIESEN EXISTIR PENDIENTES SOBRE EL INMUEBLE VENDIDO, AMBOS CONTRATANTES DECLARAN HACERSE MUTUA Y RECÍPROCA TRANSFERENCIA POR CUALQUIER EXCESO O DIFERENCIA DE PRECIO O EXTENSIÓN DEL INMUEBLE QUE RESULTARE Y QUE RENUNCIAN TAMBIÉN A CUALQUIER ACCIÓN O EXCEPCIÓN QUE PUDIERA FAVORECERLES PARA INVALIDAR ESTA VENTA Y A LOS PLAZOS PARA INTERPONERLAS.-----

QUINTO: TODOS LOS GASTOS QUE ESTE CONTRATO ORIGINE SON A CUENTA DE LAS PARTES CONTRATANTES. - -----

SEXTO: NOSOTROS **LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA** DECLARAMOS ESTAR CONFORMES CON TODOS LOS TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO LOS QUE LOS ACEPTAMOS Y NOS OBLIGAMOS A CUMPLIR. - -----

SÉPTIMO: DECLARA **LA PARTE VENDEDORA** QUE, CON LA PRESENTE VENTA **LA PARTE COMPRADORA** ES PROPIETARIO DEL 9.110% (NUEVE PUNTO CIENTO DIEZ POR CIENTO), LA MISMA QUE EQUIVALE A LA EXTENSIÓN DE **CINCUENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (57.42 M2)**, Y UN PERÍMETRO DE **TREINTA PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS LINEALES (30.58 ML)**, DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDE A **LA PARTE VENDEDORA** SOBRE LA PROPIEDAD DESCRITA EN **LA PRIMERA CLÁUSULA**. - -----

OCTAVO: A LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA IGUALMENTE SE ENTIENDE ENTREGADO JURÍDICAMENTE EL BIEN INMUEBLE A FAVOR DE **LA PARTE COMPRADORA** EN SU TOTALIDAD, QUIEN DECLARA CONOCER SUS MEDIDAS PERIMÉTRICAS, EXTENSIÓN, COLINDANCIAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS DEL BIEN. - -----

NOVENO: **LA PARTE VENDEDORA** ASUME FRENTE A **LA PARTE COMPRADORA**, LA OBLIGACIÓN ADICIONAL Y ACCESORIA DE ENTREGAR TODOS LOS DOCUMENTOS COMO: TÍTULO DE PROPIEDAD, AUTOVALUO, ETC. DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA. - -----

DECIMO: LAS PARTES CONTRATANTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN DE LOS JUECES DE LA PROVINCIA DE PASCO, EN EL CASO IMPROBABLE DE PRODUCIRSE ALGUNA DISCREPANCIA DERIVADA DE ESTE CONTRATO. - ASIMISMO, EL DOMICILIO DE CADA UNA DE LAS PARTES PARA LOS EFECTOS LEGALES, SERÁ EL SEÑALADO EN LA PARTE INTRODUCTORIA DE ESTE CONTRATO. - -----

CLÁUSULA ADICIONAL: EL PRESENTE CONTRATO ESTA INAFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA, POR ESTAR COMPRENDIDO, DENTRO DE LOS ALCANCES DEL ARTICULO 25 DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, MODIFICADO POR LA LEY N° 27963.----- USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRÁ AGREGAR LOS DEMÁS GENERALES DE LEY Y PASAR LOS PARTES RESPECTIVOS AL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE RESPECTIVO.----- CERRO DE PASCO, 27 DE JULIO DEL 2022.----- FIRMADO: **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, LA PARTE VENDEDORA.- **JEAN PAUL ESTRELLA FLORES**, TESTIGO PRESENCIAL DE **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**.- **PABLO ALBERT ESPINOZA ARROYO**, TESTIGO PRESENCIAL DE **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**.- **KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON**, P° **NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON**, LA PARTE COMPRADORA.- AUTORIZA LA PRESENTE MINUTA EL ABOGADO **PHILIP STIVEN GRADOS CARHUARICRA** CON REG. N° 373 C.A.P.-----

----- **INSERTOS** -----

CONSTANCIA. - EL NOTARIO QUE SUSCRIBE MANIFIESTA QUE TUVO A LA VISTA **TÍTULO REGISTRADO DE PROPIEDAD URBANA**, QUE LE OTORGARON **LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PASCO Y COFOPRI SECRETARIA TECNICA**, A FAVOR DE **LA ANTICIPANTE**; DE FECHA **27 DE NOVIEMBRE DEL 2003**; LA MISMA QUE CUENTA CON ANTECEDENTES REGISTRALES. -----

CONSTANCIA: QUE HE TENIDO A LA VISTA **LA DECLARACIÓN JURADA DE AUTOVALUO 2022** DEL IMPUESTO PREDIAL, DECRETO SUPREMO NÚMERO 156-2004-EF, CON LOS FORMATOS HOJA RESUMEN (HR), PREDIO URBANO (PU) Y RECIBO DE

PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR EL PREDIO MATERIA DE TRANSFERENCIA, CON LO CUAL SE ACREDITA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LA VENDEDORA. -----

CONSTANCIA: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE MANIFIESTA QUE TUVO A LA VISTA LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO, EXPEDIDO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PAUCARTAMBO; CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: -----

"AÑO DEL FORTALACIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL".- **CONSTANCIA DE NO ADEUDO**.- EL QUE SUSCRIBE EL SUB GERENTE DE RECAUDACIÓN Y CONTROL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PAUCARTAMBO: -----

CERTIFICA: MEDIANTE EL PRESENTE SE DEJA CONSTANCIA QUE A LA FECHA DE EMISIÓN DEL PRESENTE, LA SEÑORA CALDERON CARDENAS ELIZABETH EVA, IDENTIFICADA CON DNI N° 04036712, NO PRESENTA DEUDA, YA QUE LOS PAGOS DE SU TRIBUTO **IMPUESTO PREDIAL, DEL PREDIO**, UBICADO EN EL SECTOR BARRIO ABAJO, AVENIDA COMERCIO MZ. J, LT. 13, FUERON DECLARADO HASTA DICIEMBRE DEL 2022 A NUESTRA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PAUCARTAMBO, POSTERIOR A LA FECHA INDICADA DEBERÁ REGULARIZAR SUS PAGOS SIGUIENTES.- SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A SOLICITUD DE LA INTERESADA, PARA LOS FINES QUE ESTIME PERTINENTE.- PAUCARTAMBO, 18 DE MARZO DE 2022.- ATENTAMENTE.- UN SELLO POST FIRMA, MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PAUCARTAMBO, LIC. RILDO E. AYRA ARRIETA, SUB GERENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL, UNA FIRMA ILEGIBLE. -----

CONSTANCIA: SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA SE ENCUENTRA EXONERADA POR ENCONTRARSE EN EL RÉGIMEN DE TERCERA CATEGORÍA CUYA DECLARACIÓN JURADA DE EXONERACIÓN SE INSERTARÁ EN LA MINUTA.-----

CONSTANCIA: QUE SE INSTRUYO A LOS COMPARECIENTES PARA QUE REALICEN TODOS LOS TRÁMITES ANTE LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE PARA PAGAR SUS IMPUESTOS E INSCRIBIR LA PROPIEDAD A SU NOMBRE.- LEIDO POR LOS COMPARECIENTES ESTE INSTRUMENTO E INSTRUIDOS DEL CONTENIDO Y FINES, SE RATIFICAN Y OTORGAN EN TODAS SUS PARTES.-----

CONSTANCIA: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE HACE CONSTAR QUE HA TENIDO A LA VISTA EL **CERTIFICADO DE SALUD MENTAL** DE LA SEÑORA **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: -----

* **COLEGIO MÉDICO DEL PERÚ CONSEJO NACIONAL**. - **CERTIFICADO MEDICO CONSEJO REGIONAL III LIMA**. - EL QUE SUSCRIBE MÉDICO CIRUJANO CMP N° 25682.- **CERTIFICA:** HABER ATENDIDO A **CALDERON CARDENAS ELIZABETH EVA**, EDAD **89 AÑOS DE EDAD**, DNI **04036712**, **HISTORIA CLINICA. 1078405** PRESENTA CONSERVACIÓN DE SUS FACULTADES MENTALES LUCIDA, ORIENTADA EN TIEMPO, ESPACIO Y PERSONA, APTA PARA REALIZAR TRÁMITES NOTARIALES. - UN SELLO POST FIRMA. - DR. ENRIQUE LOPEZ VALENTIN, MEDICO PSIQUIATRA. - C.M.P.- 25682 – RNE. 22527, UNA FIRMA ILEGIBLE. – FECHA: 28-05-2022.-----

CONSTANCIA: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE HACE CONSTAR QUE SE HA UTILIZADO EL MEDIO DE PAGO; DE ACUERDO AL BOUCHER DE DEPÓSITO; CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: -----

* **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP**.- TRANSFERENCIA ENTRE CUENTAS MNA-MNA.- OF./193017-817H-T21517 OP-0445323 28/06/2022.- HORA: 13:37:28.- DE CTA AHO MNA NRO. 193-90992248-0-59.- TITULAR: KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON.- A CTA AHO. MNA NRO. 191-71270702-0-07.- TITULAR: CALDERON CARDENAS ELIZABETH EVA.- MONTO CARGADO S/ 5,000.00.- MONTO ABONADO S/ 5,000.00.-----

CONSTANCIA: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE LA PRESENTE HACE CONSTAR: QUE SE REALIZO LA TOMA DE FIRMA MEDIANTE EL USO DEL SISTEMA DE VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA Y SE IDENTIFICÓ A LOS CONTRATANTES; PARA EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LO REGULADO POR EL **ART. 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049 MODIFICADO POR DECRETO LEGISLATIVO 1232 LEY DEL NOTARIADO**; DE LO QUE DOY FE. -----

CONSTANCIA: DE CONFORMIDAD AL **ARTÍCULO 59, INCISO K, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1232**, DEJO CONSTANCIA DE HABER TOMADO LA ACCIÓN DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, PREGUNTANDO A LOS INTERVINIENTES EN RELACIÓN AL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES Y ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA PRESENTE TRANSACCIÓN; RESPONDEN QUE TODO FUE LICITAMENTE ADQUIRIDO; EXIGIENDO LOS MEDIOS DE PAGO DISPUESTO POR EL ART. 5° DE LA LEY NÚMERO **28194**".-----

----- **CONCLUSIÓN** -----

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYO A LOS COMPARECIENTES QUE DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADO DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LE HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HA VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS, COMO SON NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO,

TRASCRIPIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, SON CORRECTOS, SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO, ACEPTÁNDOLOS EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR. - =====
ESTE INSTRUMENTO SE COMENZÓ EN EL FOLIO NÚMERO 1443 DE LA SERIE B N° 10227093 Y SE CONCLUYÓ EN EL FOLIO NÚMERO 1445 V DE LA SERIE B N° 10227095. - =====HC
FIRMA Y HUELLA DACTILAR: **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, LA PARTE VENDEDORA, FECHA: 27-JUL-2022.- **JEAN PAUL ESTRELLA FLORES**, TESTIGO PRESENCIAL DE **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, FECHA: 27-JUL-2022.- **PABLO ALBERT ESPINOZA ARROYO**, TESTIGO PRESENCIAL DE **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, FECHA: 27-JUL-2022.- **KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON**, P° **NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON**, LA PARTE COMPRADORA, FECHA: 27-JUL-2022.- =
CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO CON FECHA: VEINTISIETE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. - FIRMA. - JULIO WILDER BLAS ALIPÁZAGA ABOGADO-NOTARIO DEL DISTRITO DE CHAUPIMARCA SU SELLO NOTARIAL. - =====
CONCUERDA: =====
ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO, CONTIENE LA TRANSCRIPCIÓN INTEGRAL E IDÉNTICA CON LA MATRIZ DE LO QUE DOY FE, LA MISMA SE A SUSCRITO SIN MODIFICACIÓN ALGUNA. - =====
EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS. - =====
PRESENTANTE: EL PRESENTANTE DEL PRESENTE PARTE NOTARIAL SERÁ LA SEÑORITA **KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON**, IDENTIFICADA CON DNI N° **04074355** QUIEN A SOLICITUD DE LOS OTORGANTES Y BAJO SU RESPONSABILIDAD SE LE ES ENTREGADO, DE CONFORMIDAD CON LA SÉPTIMA DISPOSICIÓN TRANSITORIA Y FINAL DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NÚMERO UN MIL CUARENTA Y NUEVE.- EL PRESENTE PARTE NOTARIAL ES SUSCEPTIBLE DE QUE EL REGISTRADOR VERIFIQUE SU PROCEDENCIA LEGÍTIMA CON LOS DATOS QUE CONTIENE EL INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL. - =====

CASO 3

KÁRDEX : Nº 685-2023
INSTRUMENTO : Nº 684
MINUTA : Nº 590

ESCRITURA PÚBLICA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

OTORGADA POR : ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS
A FAVOR DE : KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON (EN REPRESENTACIÓN DE NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON).

INTRODUCCIÓN

EN LA CIUDAD DE CERRO DE PASCO, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, ANTE MI JULIO WILDER BLAS ALIPÁZAGA, ABOGADO - NOTARIO PÚBLICO DE LA PROVINCIA DE PASCO, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 04004383 Y CON REGISTRO NÚMERO TREINTA Y DOS (032) DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE HUÁNUCO Y PASCO; COMPARECEN: =====

ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 21 DE MARZO DE 1933 CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04036712, DE OCUPACIÓN QUEHACERES DE SU CASA, DE ESTADO CIVIL VIUDA, DOMICILIADA EN EL JIRÓN COMERCIO NÚMERO 420, DISTRITO PAUCARTAMBO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; QUE LA SEÑORA ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS, NO SE HA PODIDO IDENTIFICAR AL PASAR EL CONTROL BIOMÉTRICO EN MI DESPACHO NOTARIAL, YA QUE SUS HUELLAS DACTILARES SE ENCUENTRAN DAÑADAS, QUIEN PRESENTO PARA IDENTIFICAR SU CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE LA RENIEC; POR LO AMPARO EL INCISO B, DEL ARTICULO 55 IDENTIDAD DEL OTORGANTE, DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, ESTUVIERON PRESENTE SUS DOS TESTIGOS PRESENCIALES: =====

DON JOSEPH SAUL MALPARTIDA BLAS, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 07 DE JUNIO DE 2000, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 72660265, DE OCUPACIÓN ESTUDIANTE, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN AVENIDA LIMA 101 PUEBLO SHELBY, DISTRITO DE VICCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; Y DON LUIS ANGEL MUÑOZ FANANTE, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 16 DE JULIO DE 2002, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 75321336, DE OCUPACIÓN ESTUDIANTE, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN JIRÓN GONZALES PRADA 130, DISTRITO DE PAUCARTAMBO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. - =====

KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERONA, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 22 DE FEBRERO DE 1976, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04074355, DE PROFESIÓN LICENCIADA EN ENFERMERÍA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DOMICILIADA EN HUSARES DE JUNÍN NÚMERO 1117 DEPARTAMENTO 402, DISTRITO JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA DE TRANSITO POR ESTA CIUDAD; QUIEN ACTUA EN REPRESENTACIÓN DE DOÑA NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON, DE ACUERDO AL PODER ESPECIAL, QUE SUSCRIBIÓ; POR ANTE EL ABOGADO NOTARIO DE LA CIUDAD DE LIMA, EDUARDO LAOS DE LAMA, DE FECHA PRIMERO DE JUNIO DEL 2022, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA 11049013 EN LA OFICINA REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO; QUIEN PROCEDE POR DOÑA NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON. =====

LOS COMPARECIENTES SON MAYORES DE EDAD, ENTENDIDOS EN EL IDIOMA CASTELLANO, HÁBILES, CON CAPACIDAD LEGAL Y LIBERTAD BASTANTE Y SUFICIENTE PARA CONTRATAR, DE LO QUE DOY FE; Y CUMPLIDAS LAS PRESCRIPCIONES DE LOS ARTÍCULOS PERTINENTES DE LA NUEVA LEY DE NOTARIADO, RELATIVOS A ESTE INSTRUMENTO, ME ENTREGARON UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE GUARDO ARCHIVADA Y SE TRANSCRIBE A CONTINUACIÓN, PARA ELEVAR SU CONTENIDO A ESCRITURA PÚBLICA, DE LO QUE TAMBIÉN DOY FE; ASÍ COMO DOY A CONOCER A LOS COMPARECIENTES. - ===

MINUTA: =====
SEÑOR: NOTARIO PUBLICO DE LA PROVINCIA DE PASCO. - =====

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE. QUE CELEBRAN DE UNA PARTE: - =====

ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 21 DE MARZO DE 1933 CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04036712, DE OCUPACIÓN QUEHACERES DE SU CASA, DE ESTADO CIVIL VIUDA, DOMICILIADA EN EL JIRÓN COMERCIO NÚMERO 420, DISTRITO PAUCARTAMBO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; QUE LA SEÑORA ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS, NO SE HA PODIDO IDENTIFICAR AL PASAR EL CONTROL BIOMÉTRICO EN MI DESPACHO NOTARIAL, YA QUE SUS HUELLAS DACTILARES SE ENCUENTRAN DAÑADAS, QUIEN PRESENTO PARA IDENTIFICAR SU CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE LA RENIEC; POR LO AMPARO EL INCISO B, DEL ARTICULO 55 IDENTIDAD DEL OTORGANTE, DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, ESTUVIERON PRESENTE SUS DOS TESTIGOS PRESENCIALES: =====

DON JOSEPH SAUL MALPARTIDA BLAS, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 07 DE JUNIO DE 2000, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 72660265, DE OCUPACION ESTUDIANTE, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN AVENIDA LIMA 101 PUEBLO SHELBY, DISTRITO DE VICCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; Y DON LUIS ANGEL MUÑOZ FANANTE, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 16 DE JULIO DE 2002, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 75321336, DE OCUPACION ESTUDIANTE, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN JIRÓN GONZALES PRADA 130, DISTRITO DE PAUCARTAMBO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "EL RESOLVENTE VENDEDORA"; Y DE OTRA PARTE: =====

KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON FECHA DE NACIMIENTO 22 DE FEBRERO DE 1976, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 04074355, DE PROFESIÓN LICENCIADA EN ENFERMERÍA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DOMICILIADA EN HÚSARES DE JUNÍN NÚMERO 1117 DEPARTAMENTO 402, DISTRITO JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA DE TRANSITO POR ESTA CIUDAD; QUIEN ACTÚA EN REPRESENTACIÓN DE DOÑA **NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON**, DE ACUERDO AL PODER ESPECIAL, QUE SUSCRIBIÓ; POR ANTE EL ABOGADO NOTARIO DE LA CIUDAD DE LIMA, **EDUARDO LAOS LAMA**, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 11049013 EN LA OFICINA REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO, Y SU AMPLIACIÓN DE PODER QUE SUSCRIBIÓ; POR ANTE ABOGADO NOTARIO DE LA CIUDAD DE LIMA, **EDUARDO LAOS LAMA**, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 11049013 EN LA OFICINA REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "LA RESOLVENTE COMPRADORA"; QUIENES ACUERDAN EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES: =====

PRIMERA: QUE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE **COMPRAVENTA DE INMUEBLE** DE FECHA 27 DE JULIO DEL AÑO 2022, INSTRUMENTO N° 0536, MINUTA N° 454, SUSCRITO ANTE EL NOTARIO DE PASCO **JULIO WILDER BLAS ALIPÁZAGA**, OTORGADO POR **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS** A FAVOR DE **KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON**, QUIEN ACTÚA EN REPRESENTACIÓN DE DOÑA **NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON**, SE CELEBRO LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES DEL INMUEBLE UBICADO EN EL CENTRO POBLADO PAUCARTAMBO MANZANA J, LOTE 13 BARRIO ABAJO, DISTRITO DE PAUCARTAMBO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; DE LA EXTENSIÓN DE SEISCIENTOS TREINTA PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (630.27 M2), CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA P13015561 EN LA OFICINA REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO, EN FORMA LIBRE Y VOLUNTARIA ENTRE AMBAS PARTES CONTRATANTES, TENIENDO COMO PRECIO LA SUMA DE \$/. 5,000.00 (CINCO MIL CON 00/100 SOLES). - =====

SEGUNDA: POR EL PRESENTE CONTRATO AMBAS PARTES, POR CONVENIR A SUS INTERESES PERSONALES DECIDEN LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE **COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES**, OTORGADO POR **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS** A FAVOR DE **KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON**, QUIEN ACTÚA EN REPRESENTACIÓN DE DOÑA **NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON**, RESPECTO A LOS DERECHOS Y ACCIONES DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA PRIMERA CLÁUSULA; POR NO CONVENIR AL INTERÉS DE LAS PARTES, TODA VEZ QUE A ESTE TIEMPO SE HA PRESENTADO SERIES INCONVENIENTES EN EL ÁREA Y COLINDANCIA, QUE VAN EN CONTRA DE LA **COMPRADORA RESOLVENTE**; POR LO QUE NO CONVIENE A SUS INTERESES; DECLARÁNDOSE NULO TODA LAS CLAUSULAS DE DICHO INSTRUMENTO PÚBLICO, EN TODOS SUS EXTREMOS. - =====

TERCERO: COMO CONSECUENCIA DEL DESISTIMIENTO DEL CONTRATO INDICADO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, LA **VENDEDORA RESOLVENTE**, ACEPTA EL DESISTIMIENTO DE LA COMPRAVENTA REALIZADO POR LA **COMPRADORA RESOLVENTE**, QUIEN DECLARA QUE EN LO SUCESIVO NO TIENE NADA QUE RECLAMAR, RENUNCIANDO A SU DERECHO DE PROPIETARIA, Y NO TIENE QUE RECLAMAR NINGUNA INDEMNIZACIÓN COMO CONSECUENCIA DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, POR NO HABER CUMPLIDO LA FINALIDAD DE LA VENTA. =====

CUARTA: ASIMISMO, LA **COMPRADORA RESOLVENTE** DEVUELVE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA; DECLARA LA **VENDEDORA RESOLVENTE**, HABER RECIBIDO DICHO INMUEBLE EN EL ESTADO QUE SE ENCUENTRE, Y A SU COMPLETO AGRADO, DEL CUAL NO PODRÁ RECLAMAR MAYORES PAGOS POR CESACIÓN DE ARRENDAMIENTO, NI INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, EN TODO CASO RENUNCIA A SU DERECHO DE RECLAMAR MAYORES PAGOS. - =====

QUINTA: PARA TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES SE SOMETEN A LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS DEL SISTEMA JURÍDICO QUE RESULTEN APLICABLES. - =====

SEXTO: AMBAS PARTES DECLARAN Y EXPRESAN SU CONFORMIDAD CON CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DE ESTE INSTRUMENTO. - =====

CLÁUSULA ADICIONAL: EL PRESENTE CONTRATO ESTA **INAFECTO** AL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA, POR ESTAR COMPRENDIDO, DENTRO DE LOS ALCANCES DEL ARTICULO 25 DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, MODIFICADO POR LA LEY N° 27963. - =====

USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRÁ AGREGAR LOS DEMÁS GENERALES DE LEY Y PASAR LOS PARTES AL REGISTRO DE PROPIEDAD RESPECTIVO, SI FUERA EL CASO. - === CERRO DE PASCO, 25 DE SETIEMBRE DE 2023. - FIRMADO: ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS, VENDEDORA RESOLVIENTE. - JHOSEP SAUL MALPARTIDA BLAS, TESTIGO PRESENCIAL DE ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS, LUIS ANGEL MUÑOZ FANANTE, TESTIGO PRESENCIAL DE ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS.- KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON, P'NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON LA COMPRADORA RESOLVIENTE. - AUTORIZA ESTA MINUTA EL ABOGADO FERNANDO ROOSVELT MARTEL TAPIA CON REG. N° 461 C.A.P..-=====

=====**INSERTOS**=====

CERTIFICO: QUE TUVE A LA VISTA EL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE **COMPRAVENTA DE INMUEBLE DE FECHA 27 DE JULIO DE 2022, INSTRUMENTO N° 536, MINUTA N° 454, SUSCRITO ANTE EL NOTARIO DE PASCO JULIO WILDER BLAS ALIPÁZAGA, OTORGADO POR ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS A FAVOR DE KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON (EN REPRESENTACION DE NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON).**=====

CONSTANCIA: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE MANIFIESTA QUE TUVO A LA VISTA LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO, EXPEDIDO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PAUCARTAMBO; CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: =====
"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO". - **CONSTANCIA DE NO ADEUDO.** - EL QUE SUSCRIBE EL GERENTE DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PAUCARTAMBO: =====

CERTIFICA: MEDIANTE EL PRESENTE SE DEJA CONSTANCIA QUE, A LA FECHA DE EMISION DEL PRESENTE, LA SEÑORA CALDERON CARDENAS ELIZABETH EVA, IDENTIFICADA CON DNI N° 04036712, NO PRESENTA DEUDA, YA QUE LOS PAGOS DE SU TRIBUTO **IMPUESTO PREDIAL, DEL PREDIO**, UBICADO EN EL SECTOR BARRIO ABAJO, AVENIDA COMERCIO MZ. J, LT. 13, FUERON DECLARADO HASTA AGOSTO DEL 2023 A NUESTRA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PAUCARTAMBO, POSTERIOR A LA FECHA INDICADA DEBERÁ REGULARIZAR SUS PAGOS SIGUIENTES.- SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A SOLICITUD DE LA INTERESADA, PARA LOS FINES QUE ESTIME PERTINENTE.- PAUCARTAMBO, 31 DE AGOSTO DE 2023.- ATENTAMENTE.- UN SELLO POST FIRMA, MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PAUCARTAMBO, C.P.C. KIMBERLY K. MIRANDA ANDRÉS, GERENTE DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA, UNA FIRMA ILEGIBLE.=====

CONSTANCIA: SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA SE ENCUENTRA EXONERADA POR ENCONTRARSE EN EL RÉGIMEN DE TERCERA CATEGORÍA CUYA DECLARACION JURADA DE EXONERACION SE INSERTARÁ EN LA MINUTA.=====

CONSTANCIA: QUE SE INSTRUYO A LOS **COMPARECIENTES** PARA QUE REALICEN TODOS LOS TRÁMITES ANTE LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE PARA PAGAR SUS IMPUESTOS E INSCRIBIR LA PROPIEDAD A SU NOMBRE.- LEÍDO POR LOS COMPARECIENTES ESTE INSTRUMENTO E INSTRUIDOS DEL CONTENIDO Y FINES, SE RATIFICAN Y OTORGAN EN TODAS SUS PARTES.=====

CONSTANCIA: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE HACE CONSTAR QUE HE TENIDO A LA VISTA **EL CERTIFICADO DE SALUD MENTAL DE LA SEÑORA ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS;** CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: =====

-**COLEGIO MEDICO DEL PERU CONSEJO NACIONAL.- CERTIFICADO MEDICO CONSEJO REGIONAL XX PASCO.-** EL QUE SUSCRIBE MEDICO PSIQUIATRA CMP N° 17716.- **CERTIFICA:** HABER ATENDIDO A CALDERON CARDENAS ELIZABETH EVA, EDAD 90 AÑOS DE EDAD, DNI 04036712, PARA DESCARTAR ALGÚN TRASTORNO MENTAL, Y POR TANTO, ESTA APTA PARA REALIZAR ALGÚN TRAMITE NOTARIAL.- UN SELLO POST FIRMA.- DR. **NERY RICARDO AYBAR CACHAY.-** MEDICO PSIQUIATRA.- C.M.P.- 17716 – RNE 12836, UN SELLO POST FIRMA.- DR. **CRISTHIAN CARDOSO RODRIGUEZ.-** DIRECTOR GENERAL.- C.M.P.- 58114 – RNE 41181.- FECHA 22-09-23.=====

CONSTANCIA: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE LA PRESENTE HACE CONSTAR: **HABER EFECTUADO LAS MÍNIMAS ACCIONES DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, PREGUNTANDO A TODOS LOS INTERVINIENTES EN RELACION AL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES Y ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA PRESENTE TRANSACCION, AL QUE RESPONDEN QUE TODO FUE LÍCITAMENTE, ASIMISMO SE LES REQUIRIÓ EL MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS, ELLO EN CUMPLIMIENTO DE LO REGULADO POR EL ARTICULO 59, LITERAL "K", DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049, MODIFICADO POR EL ARTICULO 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1232, DE LO QUE DOY FE.**=====

CONSTANCIA: TUVE A LA VISTA EL MEDIO DE PAGO UTILIZADO POR LAS PARTE QUE CONSTA EN EL CHEQUE DE GERENCIA NEGOCIABLE, EL CUAL PROCEDO A INSERTAR.=====



CONSTANCIA - EL NOTARIO QUE SUSCRIBE LA PRESENTE HACE CONSTAR: QUE SE REALIZO LAS TOMAS DE FIRMAS MEDIANTE EL USO DEL SISTEMA DE VERIFICACION DE LA IDENTIDAD POR COMPARACION BIOMETRICA; ELLO PARA EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LO REGULADO POR EL ARTICULO 55, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049, MODIFICADO POR EL ARTICULO 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1232, DE LO QUE DOY FE.-----

----- **CONCLUSIONES** -----

INSTRUIDO LOS COMPARECIENTES DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ÉSTE INSTRUMENTO, POR LA LECTURA QUE DE TODO LOS HICE, SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO, ACEPTÁNDOLO EN TODO SUS TÉRMINOS DE QUE DOY FE; Y FIRMARON ESTE INSTRUMENTO EN FORMA LIBRE, SIN IMPEDIMENTO NI PRESIN DE NINGUNA ÍNDOLE. -----

ESTE INSTRUMENTO SE COMENZÓ EN EL FOLIO 1794 DE LA SERIE B N° 1131494, Y SE CONCLUYO EN EL FOLIO 1795-V DE LA SERIE B N° 1131495-V.----- JBA FIRMA Y HUELLA DACTILAR DE: **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, LA ANTICIPANTE, FECHA: 25-SEP-2023.- **JHOSEP SAUL MALPARTIDA BLAS**, TESTIGO PRESENCIAL DE **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, FECHA: 25-SEP-2023.- **LUIS ANGEL MUÑOZ FANANTE**, TESTIGO PRESENCIAL DE **ELIZABETH EVA CALDERON CARDENAS**, FECHA: 25-SEP-2023.- **KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON, P'NILDA AURELIA ESPINOZA CALDERON**, LA ANTICIPADA, FECHA: 25-SEP-2023.- FIRMADO: JULIO WILDER BLAS ALIPÁZAGA, ABOGADO NOTARIO. - SU SELLO NOTARIAL. -----

CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MÍ EL NOTARIO CON FECHA: VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS. -----

----- **CONCUERDA** -----

ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO, CONTIENE LA TRANSCRIPCION INTEGRAL E IDÉNTICA CON LA MATRIZ; EL ACTA SE ENCUENTRA SUSCRITA POR LA ANTICIPANTE Y AUTORIZADA POR MÍ EL NOTARIO, DE LO QUE DOY FE, LA MISMA QUE SE HA SUSCRITO SIN MODIFICACION ALGUNA. -----

EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL MISMO QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS. -----

PRESENTANTE: EL PRESENTANTE DEL PRESENTE PARTE NOTARIAL SERÁ LA SEÑORITA **KARIM ELIZABETH ESPINOZA CALDERON**, IDENTIFICADA CON DNI N° **04074355** QUIEN A SOLICITUD DE LOS OTORGANTES Y BAJO SU RESPONSABILIDAD SE LE ES ENTREGADO, DE CONFORMIDAD CON LA SÉPTIMA DISPOSICION TRANSITORIA Y FINAL DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NÚMERO UN MIL CUARENTA Y NUEVE.- EL PRESENTE PARTE NOTARIAL ES SUSCEPTIBLE DE QUE EL REGISTRADOR VERIFIQUE SU PROCEDENCIA LEGITIMA CON LOS DATOS QUE CONTIENE EL INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL.-----

CASO 4

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE UN BIEN INMUEBLE

OTORGADO POR : RODRIGO CASAICO CARDENAS
A FAVOR DE : EDWER LUIS RIOS VALERIO

CONSTE POR EL TENOR DEL PRESENTE **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE UN BIEN INMUEBLE**, QUE SUSCRIBEN DE UNA PARTE: =====
EL PROMITENTE VENDEDOR: RODRIGO CASAICO CARDENAS, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO **04004733**, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE OCUPACIÓN TRANSPORTISTA, CON DOMICILIO EN AVENIDA LA PLATA SIN NÚMERO, URBANIZACIÓN CIUDAD REAL DE MINAS, DISTRITO DE CHAUPIMARCA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; Y DE LA OTRA PARTE, =====
EL PROMITENTE COMPRADOR: EDWER LUIS RIOS VALERIO, DE NACIONALIDAD PERUANA, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO **04071521**, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE OCUPACIÓN EMPLEADO PÚBLICO, CON DOMICILIO EN JIRON 9 DE DICIEMBRE, MANZANA H, LOTE 88, PUEBLO JOVEN TUPAC AMARU, DISTRITO DE CHAUPIMARCA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO; QUIENES ACUERDAN EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES: =====
PRIMERO.- EL PROMITENTE VENDEDOR, DECLARA QUE ES LEGÍTIMO HEREDERO DEL SU CAUSANTE PADRE **DEMETRIO CASAICO CARBAJAL**, QUIEN ES PROPIETARIO DEL PREDIO UBICADO EN (DIRECCIÓN REGISTRAL): **ASENTAMIENTO HUMANO TUPAC AMARU, MZ. F, LT. 90, SECTOR 3, DISTRITO DE CHAUPIMARCA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PASCO**; LA MISMA QUE CUENTA CON UN ÁREA TOTAL DE **CIENTO CINCUENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (158.40 M2)**; CUYAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS (ÁREA, COLINDANCIAS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS, ETC.), SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA PARTIDA SARP **P13008015** DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE PASCO. =====
DECLARA **EL PROMITENTE VENDEDOR** QUE DICHA PROPIEDAD, ES DE PROPIEDAD DE SU CAUSANTE PADRE **DEMETRIO CASAICO CARBAJAL**, Y QUE LO OBTUVO DE ACUERDO AL ANTECEDENTE REGISTRAL DE LA PARTIDA DEL PREDIO (**ASIENTO 00002**).-=====
SEGUNDO.- POR ESTE DOCUMENTO, **EL PROMITENTE VENDEDOR** CEDE Y TRANSFIERE EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN DEL INMUEBLE (25% DE LAS ACCIONES Y DERECHOS) POR LA SUMA DE **TREINTA MIL Y 00/100 SOLES (S/. 30,000.00)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, DECLARA HABER RECIBIDO, LA SUMA DE **MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 SOLES (S/. 1,800.00)** DE MANOS DE **EL PROMITENTE COMPRADOR**; EN FORMA FRACCIONADA; HABIENDO UN SALDO DE

VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS Y 00/100 SOLES (28,200.00), LA MISMA QUE CANCELARÁ EL PROMITENTE COMPRADOR, CUANDO EL PROMITENTE VENDEDOR REALICE LA SUCESIÓN INTESTADA DE SU CAUSANTE PADRE DEMETRIO CASAICO CARBAJAL, Y POSTERIORMENTE LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRA VENTA DE LOS DERECHOS YA ACCIONES QUE LE CORRESPONDEN DEL PREDIO. =====

TERCERO.- EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE EL PROMITENTE COMPRADOR, LO ABONADO PIERDE; Y EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE EL PROMITENTE VENDEDOR, ESTE DEVOLVERÉ EL DOBLE DE LO RECIBIDO.=====

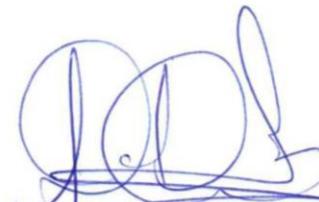
CUARTO.- NOSOTROS PROMINENTE VENDEDOR Y PROMINENTE COMPRADORA DECLARAMOS ESTAR CONFORMES EN TODOS LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO LOS QUE LO ACEPTAMOS Y NOS OBLIGAMOS A CUMPLIR.=====

CLAUSULA ADICIONAL: EL NOTARIO QUE SUSCRIBE MANIFIESTA, QUE NO TUVO A LA VISTA EL MEDIO DE PAGO.=====

AMBAS PARTES LEEN EL PRESENTE DOCUMENTO Y SE RATIFICAN EN SU CONTENIDO Y FIRMAN. =====

CERRO DE PASCO, 05 DE AGOSTO DEL 2022


RODRIGO CASAICO CARDENAS
PROMITENTE VENDEDOR


EDWER LUIS RIOS VALERIO
PROMITENTE COMPRADOR

SE LEGALIZA LAS FIRMAS MAS NO EL CONTENIDO

CERTIFICO: QUE LAS FIRMAS QUE APARECEN EN EL PRESENTE DOCUMENTO PERTENECEN A **EDWER LUIS RIOS VALERIO** CON DNI N° **04071521**, Y **RODRIGO CASAICO CARDENAS** CON DNI N° **04004733**, A QUIENES IDENTIFIQUE Y SE RESPONSABILIZAN DEL PRESENTE CONTRATO; DE LO QUE DOY FE.- CERRO DE PASCO, CINCO DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDÓS. =====

CERTIFICADO LITERAL

ASENTAMIENTO HUMANO TUPAC AMARU MZ F LOTE 90 SECTOR 3
P13008015
DPTO: PASCO PROV: PASCO DIST: CHAUPIMARCA

Uso: VIVIENDA

Situación: NO CARG/GRAV

Estado: PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P13006474

Titular(es) Actual(es)

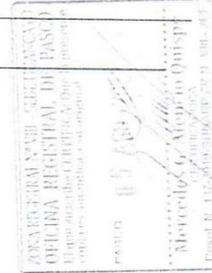
CASAICO CARBAJAL DEMETRIO Est. Civil VIUDO(A) L E 04208358

Medidas y Colindancias Actuales :

TERRENO

Área: 158.4000 M2

LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIA
Frente	10.1700 ML	JR. 9 DE DICIEMBRE
Derecha	14.1500 ML	LOTE 91
Izquierda	17.2000 ML	LOTE 89
Fondo	10.5500 ML	LOTE 93(EDUCACION)



Asiento(s) Registral(es) :

PREDIOS :

- 1 MODIFICACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00001
Asiento de Presentación Nro. 2000-13001428 del 18/04/2000 a horas 09:51:46
Registrador: Público LLAQUE MARTINEZ, IVANA
Fecha de Inscripción 26/04/2000

TRANSFERENCIAS :

- 1 INSCRIPCION DE DERECHO DE PROPIEDAD AS. 00002
Asiento de Presentación Nro. 2000-13002981 del 23/06/2000 a horas 09:39:43
Registrador Público TORRES PANDURO, HUGO RONY
Fecha de Inscripción 27/08/2000

Expediente(s) / Título(s) en Trámite :

No existe(n) título(s) pendiente(s).

El Registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 3 página(s) corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se expide el presente certificado a las 16:45:14 horas del día 5 de Agosto del 2022.

4.2. Discusión de resultados

En nuestro contexto, se presentan situaciones en las que, por diversos motivos, varias personas alegan ser titulares del derecho de propiedad sobre un mismo bien inmueble, lo que obliga al sistema judicial a determinar quién es el verdadero propietario. En relación con esto, el Código Civil, en su artículo 1545, establece la preferencia basada en la inscripción en el Registro de Derechos Reales. De la lectura de este artículo surge la problemática de si para que dicha preferencia sea válida se requiere la "buena fe" del tercero registral o si es suficiente con la simple inscripción. El presente trabajo sostiene que es necesario que el tercero registral actúe con "buena fe" para beneficiarse de la preferencia establecida en el mencionado artículo, considerando la naturaleza de esta figura y su propósito protectivo excepcional.

Al celebrar un contrato relacionado con una propiedad, o en general al establecer relaciones patrimoniales, es común que las partes se rijan por lo establecido en el Código Civil. Sin embargo, debido a la frecuencia con que una de las partes, generalmente el vendedor, actúa en estas actividades, y la desinformación del consumidor sobre el bien o servicio a contratar, se ha desarrollado el llamado a la protección de los consumidores. Esta necesidad surge ante la insuficiencia del Código Civil para contemplar ciertos contratos entre particulares que, aunque comunes en la actividad económica masiva, generan una asimetría informativa. La entidad encargada de velar por los intereses de los consumidores y por la competencia en el mercado es el Indecopi (Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual). En el ejercicio de sus funciones, esta institución se ha pronunciado sobre la venta de productos inmobiliarios a consumidores, no solo en términos económicos. Un criterio reciente emitido por el Indecopi viene reivindicando lo que en la práctica constituía una infracción a las normas del Código de Consumo y una vulneración a los derechos de los consumidores.

Este criterio se recoge en la Resolución N.º1233-2015/SPC-INDECOPI, emitida por la Sala Especializada en Protección al Consumidor, que aborda temas inmobiliarios, incluyendo aspectos relacionados con las áreas ofertadas al público y las áreas suscritas en el contrato.

Análisis

El análisis de la resolución comienza con puntos como la idoneidad y la información según el Código de Protección y Defensa al Consumidor, figuras jurídicas que, a nuestro parecer, están estrechamente relacionadas. Continúa con los principios que subyacen en sus fundamentos, algunos implícitos, y culmina con criterios sobre la oferta y la modalidad del contrato de compraventa, con el objetivo de llegar a la información que el consumidor considera esencial e idónea para adquirir productos inmobiliarios. También es necesario considerar lo que la Sala estima que lleva al consumidor a tomar una decisión.

Para comenzar, la idoneidad en el Código vigente se define como la correspondencia o conformidad entre lo que un consumidor espera recibir y lo que efectivamente recibe. En la antigua Ley de Protección al Consumidor, la conformidad y la idoneidad se diferenciaban; sin embargo, se reconocía que la información proporcionada al consumidor es crucial, ya que, según el enfoque neoliberal, el consumidor es un "homo economicus", que toma decisiones basadas en la información necesaria para satisfacer sus propios intereses. Otro punto regulado por el Código especial es el tratamiento de la información para reducir la asimetría informativa presente en el consumo.

Los artículos 18 y 19 del Código del Consumidor indican que la reciprocidad esperada por un consumidor al recibir un producto está relacionada con lo que se le ofreció, la publicidad y la información transmitida. La idoneidad se evalúa en función de la naturaleza del producto o servicio y su capacidad para satisfacer la finalidad para la cual fue puesto en el mercado.

Asimismo, se establece una responsabilidad administrativa del proveedor por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos. Por lo tanto, cuando se celebra una venta de un inmueble, ya sea un departamento, ático, dúplex, etc., entre un vendedor, inmobiliaria o constructora, y un consumidor, el bien debe coincidir con las características publicitadas, independientemente de lo indicado en el contrato, ya que existe una especial vinculación entre ambos. La información transmitida es esencial para los intereses del consumidor, ya que genera expectativas reales basadas en la información que considera relevante. En este sentido, Espinoza considera que existen casos en los que los tipos jurídicos de información e idoneidad pueden estar estrechamente vinculados, ya que una posible infracción del primero puede llevar a la vulneración del segundo, afectando la expectativa legítima del consumidor.

En línea con este análisis, la Sala debe atribuir responsabilidad al proveedor atendiendo al tipo jurídico que se manifieste primero, para evitar una doble sanción por la misma infracción.

Continuando con el análisis, se desprende que la compraventa inmobiliaria tiene dos momentos clave para el consumidor: el momento de la oferta, cuando se le transmite información, y el momento de la suscripción del contrato, durante el cual las medidas métricas influyen en la decisión del consumidor inmobiliario.

La información ofrecida

En segundo lugar, basta con que la información comunicada por el vendedor, ya sea en un contrato, proforma u otro medio idóneo, especifique las características, detalles y condiciones de lo ofrecido para que adquieran un valor especial que pruebe cuál es el producto que el consumidor esperaba. El Código supone que la información transmitida cumple con ser oportuna, veraz y de fácil acceso, y que por ello condiciona nuestra decisión; la actuación de

consumidores y proveedores debe adecuarse al principio de buena fe, confianza y lealtad entre las partes. Esto no contradice la protección que simultáneamente se procura al consumidor, ya que se busca corregir la asimetría informativa, y el Estado ejerce una acción tuitiva a favor de este, especialmente en casos de duda insalvable en la interpretación de normas o en los contratos por adhesión. En el caso bajo análisis, el rol de la idoneidad es que lo que se ofreció y se informó en el contrato o la proforma coincida con las características especificadas por el vendedor, y que el consumidor efectivamente reciba lo esperado. Coincidimos con la Sala en que ambos elementos no se desvinculan, sino que se pondrá particular interés en aquel que tenga mayores especificaciones y que generen una convicción en el consumidor sobre lo que espera de buena fe, de acuerdo con los fines que persigue con el producto, sin valerse de un error evidente. En algunos casos, las proformas serán determinantes y en otros no, según generen una expectativa en el consumidor.

Deseamos profundizar en los principios de buena fe y pro consumidor. En un caso relacionado con la compraventa de un vehículo, la Sala no amparó la pretensión del denunciante, ya que este se valió de un error fácilmente identificable. Un consumidor motivado por la oferta de un automóvil (Mazda 3 Sport) vista en un diario, se acercó al establecimiento para comprarlo; sin embargo, al verificar el precio del anuncio con el precio final del producto, se notó un error mecanográfico en la publicidad, por lo que se le informó el precio corregido. El consumidor denunció falta de idoneidad e información, al no cumplirse con lo ofertado. El precio correcto resultaba de restar unos montos consignados en el anuncio como "precio normal" y "bono de descuento", operación que se verificaba en otros modelos de vehículos con la misma promoción. Al advertir que no era posible determinar el precio real del vehículo debido a un error evidente, el denunciante debió buscar otras fuentes para conocer el precio correcto, lo cual hizo al acudir al establecimiento, donde se le

informó del error. El artículo 19 del Código establece la responsabilidad del proveedor por la falta de calidad e idoneidad de los productos ofrecidos y la información puesta a disposición del consumidor. No obstante, en este caso, no se podría afirmar que se defraudaron las expectativas del consumidor, ya que el error era evidente.

Compraventa ad corpus y bien futuro

En tercer lugar, veremos que la compraventa ad corpus, o en bloque, es aquella en la que se fija el precio en función del bien tal como se encuentra, sin considerar su extensión efectiva, lo cual es, hasta cierto punto, indiferente. Borda complementa que, tras individualizar el inmueble por su ubicación, se suelen dar medidas aproximadas, agregando "o lo que más o menos resulte entre muros". La jurisprudencia ha resuelto que este agregado significa que las partes han entendido vender ad corpus, y por lo tanto, no pueden formular reclamaciones por diferencias en la superficie indicada, la cual debe considerarse meramente ilustrativa. La Comisión Revisora del Código Civil señala que, cuando la compraventa se pacta ad corpus, sin indicar la superficie del bien, es suficiente con identificarlo mediante la ubicación o la ficha de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Para la doctrina, en la venta ad corpus, el área o la extensión no es relevante, aunque pueda pactarse sobre terrenos urbanos. Sin embargo, en muchos casos, el consumidor tiene intereses específicos al adquirir un bien, especialmente para vivienda, lo que lo motiva a fijarse en las dimensiones. AMAYA señala que el consumidor no solo busca productos idóneos, sino también de calidad, que no generen insatisfacción o arrepentimiento, lo que podría distorsionar el mercado. La Sala consideró que la normativa del art. 1577 del Código Civil, de 1984, responde a una realidad distinta de la regulada en el Código de Protección al Consumidor. La resolución sostiene que la regla aplicable a este tipo de operaciones entre consumidor y proveedor es el art. 53

del Código de Protección al Consumidor, y no el art. 1577 del Código Civil. El Código del Consumidor, al ser un código especializado, prima sobre el Código Civil. La Sala argumenta que, para que la información del área ofertada sea útil al consumidor y resuelva la asimetría informativa, no se puede aplicar la compraventa ad corpus a la venta de inmuebles como producto de consumo. Se concluye que las medidas métricas de lo ofertado deben coincidir con lo entregado, ya que influyen en la decisión de compra.

CONCLUSIONES

El Tribunal Constitucional (en adelante, TC), en su reciente sentencia correspondiente al Expediente N° 00018-2015-PI/TC, conocida como el “Caso del tercero de buena fe”, ha determinado que para que la buena fe de un tercero se configure, este debe haber actuado con diligencia y prudencia desde la celebración del acto jurídico hasta su inscripción, además de cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil.

No obstante, esta decisión no hace más que ratificar una tendencia ya establecida en la jurisprudencia de la Corte Suprema de la República, y recoge una doctrina que tiene más de 20 años de antigüedad. Es cierto que, al realizar una revisión minuciosa de la sentencia, no se encuentra una definición clara del principio de buena fe, lo que ha motivado el desarrollo del presente trabajo con el fin de ofrecer una posible conceptualización que sea compatible con nuestro ordenamiento jurídico.

Si examinamos las disposiciones del Código Civil, veremos que muchas normas tienen una relación directa o indirecta con el principio de buena fe, y este principio sustenta una serie de consecuencias tanto a favor como en contra de quienes actúan de acuerdo con él. Precisamente, el artículo 2014 del Código Civil otorga efectos de gran magnitud e importancia a favor del tercero registral de buena fe, estableciendo que si un tercero adquiere de buena fe y a título oneroso algún derecho de una persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque posteriormente se anule, rescinda, cancele o resuelva el derecho del otorgante por causas que no consten en los asientos registrales ni en los títulos archivados que lo sustentan. Se presume la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. En virtud de estos efectos, incluso el propietario legítimo podría perder su propiedad frente a un tercero registral de buena fe. Por tanto, es acertado afirmar que la buena fe es uno de los pilares fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico. En este sentido, el profesor Lohmann Luca de Tena

afirmaba que “responsabilidad, confianza y presunción de buena fe son reglas que deben inspirar todas las relaciones jurídicas” (1997, p.104).

Sin embargo, a pesar de la relevancia del principio de buena fe, no existe una doctrina nacional que haya profundizado en esta materia. De hecho, no hay un concepto de buena fe claramente definido en nuestro ordenamiento jurídico civil ni en la jurisprudencia, y como se mencionó anteriormente, el Tribunal Constitucional tampoco se ha encargado de desarrollarlo en el caso que nos ocupa.

Por ello, ante la ausencia de doctrina nacional sobre esta materia, debemos recurrir a la doctrina del derecho comparado. En este contexto, uno de los trabajos más lúcidos y profundos sobre la buena fe es el desarrollado por la profesora de la Universidad Externado de Colombia, Neme Villareal (2009), quien explica que existe una diferencia conceptual entre lo que se denomina “buena fe subjetiva” y “buena fe objetiva”, una discusión que se remonta al siglo XIX en la Alemania de 1870, entre los juristas Bruns y Wächter. Bruns defendía la tesis objetiva, mientras que Wächter sostenía la tesis subjetiva de la buena fe:

- **Tesis subjetiva de la buena fe:** “El concepto de buena fe indica la simple ignorancia de estar afectando el derecho ajeno y se consume en una falsa creencia, determinada por cualquier error, sin tener en cuenta la excusabilidad o no del error” (p.46).

- **Tesis objetiva de la buena fe:** La buena fe se entiende como la rectitud de conducta, el espíritu escrupuloso y franco con el cual es necesario estrechar acuerdos y comportarse en el consorcio humano. Esta tesis se enfoca en el contenido exterior de la conducta, en lo que es observable, y enfatiza en la corrección y la honestidad, considerando irrelevante lo que se piense, se quiera o se crea. Destaca que como fundamento de un comportamiento probo y leal debe existir un error excusable. Bruns contrapone la buena fe no solo al dolo, sino también a la falta de cuidado no excusable y a la culpa grave.

Por ahora, dejamos estas nociones para retomarlas más adelante, pues primero debemos responder o intentar responder la siguiente pregunta: ¿Qué es la buena fe?

Consideramos y sostenemos que la buena fe es un principio que no solo abarca las relaciones privadas patrimoniales, sino que también permea nuestro ordenamiento jurídico en general. Se manifiesta en la creencia subjetiva de que, a través de su conducta o comportamiento, el sujeto no causa daño a otros y no contraviene normas imperativas, la licitud, el orden público ni las buenas costumbres. Para alcanzar este nivel de creencia, es necesario que el sujeto haya desplegado una conducta objetiva diligente, prudente y cuidadosa en el contexto de la realidad fáctica, la cual pueda ser debidamente acreditada. De cumplir con tales exigencias, el derecho no solo ampara, sino que también protege frente a terceros la conducta o comportamiento realizado. Por supuesto, la conducta objetiva, escrupulosa y cuidadosa que debe observar el sujeto debe entenderse como un aspecto variable que debe analizarse caso por caso, ya que es inevitable que, dependiendo de las circunstancias fácticas, se exija una u otra conducta para validar la buena fe del sujeto.

RECOMENDACIONES

En conclusión, el Tribunal Constitucional (en adelante TC) ha adoptado la tesis de la buena fe objetiva en lo que respecta al propietario–tercero civil de buena fe. Para la aplicación de esta tesis, el TC establece dos requisitos principales: i) que el derecho de propiedad sea inscrito en los registros públicos; y ii) que se mantenga un deber de diligencia en relación con el derecho inscrito, utilizando los mecanismos proporcionados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), tales como la alerta de inscripción y la alerta de publicidad.

En cuanto al tercero registral de buena fe, el TC también ha adoptado la tesis de la buena fe objetiva, exigiendo que quien pretenda ser amparado bajo esta condición haya demostrado un comportamiento diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta su inscripción. Esta exigencia es fundamental debido a que los efectos jurídicos de ser considerado un tercero registral de buena fe son de gran relevancia.

Para ilustrar la aplicación de la tesis exigida por el TC, consideremos un caso típico de fraude inmobiliario, como la compraventa de un bien ajeno. Un esquema común de fraude en este contexto podría ser el siguiente:

A compra un bien inmueble de B, pero no inscribe su derecho de propiedad en los registros públicos. B luego transfiere el mismo bien, que ya no le pertenece, a C, quien sí inscribe su derecho de propiedad en los registros públicos. A su vez, C transfiere el bien a D, quien también inscribe su titularidad en los registros públicos.

En esta situación, C y D podrían argumentar que adquirieron el bien basándose en el principio de publicidad registral y buena fe, y por lo tanto, desconocerían el título de propiedad de A. En consecuencia, sostendrían que el derecho debe protegerlos y mantener su titularidad. Este es un claro ejemplo de invocación del principio de buena fe registral.

El caso debe analizarse bajo los parámetros de la buena fe objetiva establecidos por el TC y conforme al artículo 2014 del Código Civil, revisando minuciosamente los requisitos para ser considerado un tercero de buena fe registral:

Primer requisito: Haber adquirido el bien a título oneroso. En ciertos casos, esto puede indicar fraude, especialmente si B transfirió el bien a título gratuito, lo que serviría como un indicio que el juez debería considerar. No obstante, asumamos que todas las transferencias en el caso imaginario fueron a título oneroso y se realizó el pago mediante transferencia bancaria.

Segundo requisito: Revisar los registros públicos para verificar los asientos registrales y los títulos archivados que sustenten la transferencia. Es decir, se requiere un deber de diligencia – buena fe objetiva – por parte del adquirente, quien debe asegurarse de que está adquiriendo el bien del titular legítimo, revisando los registros mencionados. En el caso planteado, se pueden presentar dos supuestos: primero, C pudo haber revisado cuidadosamente los registros públicos y concluyó que A era el propietario y no había motivo para dudar de su titularidad, o bien, C fue negligente al no revisar los asientos registrales y títulos archivados, en cuyo caso no podría alegar ser tercero de buena fe registral.

Si se supera este segundo filtro y se confirma que no había registro o título archivado que cuestionara la titularidad del vendedor, se debe pasar al siguiente requisito.

Tercer requisito: Desconocer la inexactitud del registro. Este requisito implica que el adquirente no debe conocer la inexactitud del registro. Aunque no se especifica, se entiende que, además de revisar los registros y títulos, debe validar esta información en el contexto de la realidad. En el caso de la transferencia de un bien inmueble, se considera razonable exigir al adquirente que verifique quién está en posesión del bien y bajo qué condiciones.

Los posibles escenarios son:

1. Si C validó la información del registro y, al verificar el bien inmueble, encontró que estaba desocupado, adquirió el bien porque no tenía motivos para sospechar vicios en la titularidad del transferente y, por consiguiente, inscribió su titularidad en los registros públicos. Posteriormente, transfirió el bien a D, quien enfrentó una situación

similar. En este caso, dichos hechos serían merecedores de los efectos que el artículo 2014 del Código Civil concede al tercero de buena fe registral.

2. Si C, al validar la información del registro y verificar el bien inmueble ocupado, adquirió el bien y lo inscribió en los registros públicos, pero luego descubrió que el ocupante era A, quien había comprado el bien anteriormente, C no podría ser considerado tercero de buena fe registral. En esta situación, A, como propietario legítimo, no se vería afectado por los efectos jurídicos de las transferencias posteriores, ya que C no mostró diligencia para averiguar la posesión del bien.

Inscripción de la titularidad en los registros públicos: Para alegar los beneficios del estatus de tercero de buena fe registral, es imprescindible que el derecho en cuestión esté inscrito en los registros públicos.

Buena fe desde la celebración del acto jurídico hasta su inscripción: Este requisito, incorporado por el TC, establece que para alegar el estatus de tercero de buena fe registral, se debe demostrar que la buena fe existió durante el periodo comprendido desde la celebración hasta la inscripción del acto jurídico. Es esencial evaluar el deber diligente y prudente de quien alega buena fe con base en los hechos específicos de cada caso para determinar si la buena fe estuvo presente durante todo el proceso.

Con base en lo explicado, se puede concluir que la tesis adoptada por el Tribunal Constitucional se enmarca dentro de una perspectiva objetiva de la buena fe, ya que se exige que el comportamiento externo valide la creencia del sujeto de que no está causando daño a otros desde la celebración hasta la inscripción del acto jurídico. Además, es relevante señalar que el TC se ha basado en resoluciones previas de la Corte Suprema de la República, lo cual es un hecho excepcional.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Armijo, Gilbert (1997) Enfoque Procesal de la Ley Penal Juvenil. San José
- Ayllon, A. (2015). Adolescentes infractores: efectividad de las medidas socioeducativas en el centro de diagnóstico juvenil de rehabilitación de Lima, 2012 – 2014. Universidad César Vallejo. Lima – Perú.
- Blalock, Hubert (2002) Estadística Social. Fondo de Cultura Económica. México.
- Bustos Ramirez, Juan (1997) Perspectivas de un derecho penal del niño. En; Nueva Doctrina Penal.
- Camara, S. (2011). Derecho penal de menores y centros de internamiento. Una perspectiva penitenciaria. Tesis para optar el grado de Doctor. Universidad de Alcalá. Alcalá de Henares – España.
- Cayumil, K. (2010). Reincidencia, menores infractores en la carrera delictiva: un estudio piloto. Tesis para optar el grado de Licenciado. Universidad UCINF. Santiago de Chile – Chile.
- Chávez Laquise, Elmer (2017) Fuentes doctrinarias de la responsabilidad restringida; Desarrollo legislativo y constitucionalidad de su restricción por el Decreto Legislativo N° 1181. Universidad Nacional del Altiplano. Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas. Escuela Profesional De Derecho. Puno.
- Cillero, Miguel (1997) Leyes de menores, sistema penal e instrumentos internacionales de derechos humanos”. En El Sistema jurídico y derechos humanos. El derecho nacional y las obligaciones de Chile en materia de Derechos Humanos. Serie Publicaciones Especiales N 6. Escuela de Derecho de la Universidad Diego Portales, Santiago de Chile.
- Condori, L. (2002). Funcionamiento familiar y situaciones de crisis de adolescentes infractores y no infractores en Lima Metropolitana. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima – Perú.
- Congreso de la República (2012) Proyecto de ley que modifica la responsabilidad penal de menores de edad. Lima. Congreso de la República.
- Congreso de la República (2018) Proyecto de Ley 2011. Lima. Ley que modifica los artículos 236° y 237° del Código de los niños y adolescentes incrementando a quince años la duración de la sanción de internación para adolescentes cuya edad es de 16 y menos de 18 años. Lima. 26 de Enero del 2018.
- Congreso de la República (2018) Proyecto de Ley 2317/2017-CR. Proyecto ley que establece la responsabilidad penal de los adolescentes mayores de 16 años por la comisión de delitos graves y modifica el artículo 20° del Código Penal. Lima. 11 de Enero del 2018

- Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional (2000). Resolución 55/25 de la Asamblea General de las Naciones Unidas. Palermo, Italia, 15 de diciembre del 2000.
- Cornejo, S. (2014). La Creación de Centros Especializados de Rehabilitación e Integración social del Menor Infractor. Universidad Central del Ecuador. Quito – Ecuador.
- Cruz, E. (2010). Los menores de edad infractores de la Ley penal. Universidad Complutense de Madrid. Madrid – España.
- De La Cruz Cuba, Freddy (2018) La inimputabilidad de los menores como fuente del Sicariato, en la Provincia Constitucional del Callao, en los años 2017 y 2018. Universidad Norbert Wiener. Lima – Perú.
- De La Cruz Cuba, Freddy (2018) La inimputabilidad de los menores como fuente del Sicariato, en la Provincia Constitucional del Callao, en los años 2017 y 2018. Universidad Norbert Wiener. Lima – Perú.
- Decreto Legislativo 899 (1995) Ley contra el pandillaje pernicioso. Lima. Perú.
- Decreto Legislativo N° 895. Sustituye el término terrorismo agravado por el de terrorismo especial. Ley N° 27235 del 20 de diciembre de 1999.
- Defensoría del Pueblo (2000) Informe Defensorial No. 51. Informe. 30 de octubre de 2000. El sistema penal juvenil en el Perú.
- Dictados al Amparo de la Ley N° 26950. Lima, Defensoría del Pueblo del Perú .
- Domínguez, R. (2013). Justicia penal juvenil: proceso y privación de la libertad. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Distrito judicial de Huaura – Perú.
- Fajardo Julca, Jacinto Manuel (2018) La imputabilidad del menor infractor en delitos graves en el sistema penal peruano. Lima. Universidad Nacional Federico Villarreal. Escuela Universitaria de Posgrado.
- Fajardo Julca, Jacinto Manuel (2018) La imputabilidad del menor infractor en delitos graves en el sistema penal peruano. Lima. Universidad Nacional Federico Villarreal. Escuela Universitaria de Posgrado.
- Funes, Jaime; González, Carlo (1993) Delincuencia juvenil, justicia e intervención comunitaria”. En: Revista El Reformatorio, Año 1, N° 2. Diciembre 1993.
- García Méndez, Emilio (1998) Infancia, ley y democracia: Una cuestión de justicia. En; Emilio García Méndez - Mary Beloff (compiladores). Infancia, Ley y Democracia en América Latina. Análisis crítico del panorama legislativo en el marco de la Convención Internacional sobre los Derechos del Niño. Edt. Temis - Depalma, Bogotá.

- Herrero, C. (2001). Criminología. Parte General y Especial. (2ªed.) Madrid, España: Dykinson
- Huamán (2013). Aplicación de la prestación de servicios a la comunidad. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo – Perú.
- Huamán (2013). Aplicación de la prestación de servicios a la comunidad. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo – Perú.
- Informe Defensorial (1998) Análisis de los Decretos Legislativos sobre Seguridad Nacional
- Larrandart, Lucila (1992) Desarrollo de los tribunales de menores en Argentina: En: La condición jurídica de la infancia en América Latina. Editorial Galerna. Buenos Aires.
- Ley Nº 26950 (1998) Otorga facultades al Poder Ejecutivo para legislar en materia de seguridad ciudadana. Lima. Perú.
- López, C. (2011). El sistema de responsabilidad penal para adolescentes en el marco de la imposición de una sanción privativa de la libertad en Hogares Claret. Universidad de Bucaramanga – Colombia.
- Mauricio Quipuscoa, Diego Alexander (2017) La Responsabilidad Penal del Adolescente en el Derecho Penal Peruano. Trujillo. UCV.
- Mauricio Quipuscoa, Diego Alexander (2017) La Responsabilidad Penal del Adolescente en el Derecho Penal Peruano. Trujillo. UCV.
- Mendoza Diaz, Alejandra y Ronces Frutos Alejandra (2014) Jóvenes Sicarios: Un enfoque psicológico de su comportamiento. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Psicología. División de Estudios Profesionales.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2013) Criminalidad y violencia juvenil en el Perú. Lima. Perú.
https://centroderecursos.cultura.pe/sites/default/files/rb/pdf/criminalidad_violencia_juvenil_peru.pdf
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2017) El Boletín VI-2017. Adolescentes infractores. Lima.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2019) El Fenómeno del Sicariato en el Perú. Lima.
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1707040/EI%20fen%C3%B3meno%20del%20sicariato%20en%20el%20Per%C3%BA-%20INDAGA.pdf>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2019) El fenómeno del sicariato en el Perú. Lima. INDAGA. Observatorio Nacional de Política Criminal.
- Palomba, Federico (1995) Tendencias evolutivas en la protección de los menores de edad. En; La niñez y adolescencia en conflicto con la ley penal. Un nuevo

Derecho Penal Juvenil, un derecho para la libertad y la responsabilidad. Ministerio de Justicia de la República del El Salvador. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), El Salvador, 1995.

Peñaloza Ramos, Moisés Ernesto Loayza Del Carpio, Diana Michelle (2018) La actividad delictiva del sicariato y los infractores a la ley penal en Lima Sur en el año 2017. Universidad Autónoma del Perú. Facultad de Humanidades. Carrera Profesional de Derecho. Lima.

Peñaloza Ramos, Moisés Ernesto Loayza Del Carpio, Diana Michelle (2018) La actividad delictiva del sicariato y los infractores a la ley penal en Lima Sur en el año 2017. Universidad Autónoma del Perú. Facultad de Humanidades. Carrera Profesional de Derecho. Lima.

Pineda, U. y Martínez, E. (2011). El sicario: México – Colombia. *Cult. Drog.*, 16(18), 73 – 94

Ruiz, A.; García, T.; Padrós, F. y Sahagún, M. (2016) El sicariato: Una perspectiva psicosocial del asesinato por encargo, 19(3), 994-1013. En <http://www.revistas.unam.mx/index.php/rep/article/view/57269>

Sánchez Carlessi, Hugo (2005) Metodología y diseños en la investigación científica. Lima. HSC.

Tejada, S. (2014). Efectos de las medidas socioeducativas en el Perú y en el derecho comparado en los países de Chile, Costa Rica y Nicaragua. Tesis para obtener el título profesional de Abogado. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo – Perú.

Tejada, S. (2014). Efectos de las medidas socioeducativas en el Perú y en el derecho comparado en los países de Chile, Costa Rica y Nicaragua. Tesis para obtener el título profesional de Abogado. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo – Perú.

United Nations Office on Drugs and Crime – UNODC (2015). Clasificación Internacional de Delitos con fines estadísticos. Vienna, Austria: UNODC.

Yepez Romero, Nancy Ysabel (2015) El Sicariato Juvenil. Universidad Privada Antenor Orrego. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Escuela profesional de Derecho. Trujillo-Perú.

Yepez Romero, Nancy Ysabel (2015) El Sicariato Juvenil. Universidad Privada Antenor Orrego. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Escuela profesional de Derecho. Trujillo-Perú.

ANEXOS

ANEXO 1
INTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

CUESTIONARIO

Instrucciones:

Utilice un bolígrafo de color oscuro para seleccionar la opción que considere más adecuada en este cuestionario. Las respuestas reflejan su opinión profesional, especializada o conocedora del tema en el ámbito del derecho. Cada pregunta ofrece cuatro alternativas; elija solo una opción que considere pertinente. Si tiene dudas sobre el propósito de las preguntas, no dude en consultar a la persona que le entregó el cuestionario para recibir una explicación detallada. Marque claramente con una (x) o un aspa (✓) la alternativa que considere apropiada. Las opciones disponibles son:

Totalmente de acuerdo	4
De acuerdo	3
En desacuerdo	2
Totalmente en desacuerdo	1

ITEMS	TD	ED	DA	TA
El principio de la buena fe en los contratos de compraventa de bienes inmuebles debe de ser de observancia obligatoria solo por los contratantes más no por los técnicos del derecho.				
El principio de la buena fe debe estar presente en los contratos como regla, mas no como excepción				
Los principios de buena fe y autonomía de la voluntad privada deben ser considerados conjuntamente en el análisis de los contratos, donde el primero actúa como límite del segundo.				
Cada contrato implica un contenido obligatorio, es decir, al establecer obligaciones, las partes se comprometen a dar, hacer o abstenerse de hacer algo.				
En el contexto de una compraventa, el vendedor se compromete a transferir la propiedad de un bien al comprador, quien a su vez se obliga a pagar el precio acordado en dinero.				

ANEXO 2
EL PRINCIPIO DE BUENA FE EN LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS
PASCO-2022.

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA
<p>Problema General</p> <p>¿Cómo se aplica el principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco en el año 2022 y qué implicancias tiene en la seguridad jurídica y la protección de las partes involucradas en estas transacciones?</p> <p>Problemas específicos</p> <p>¿Cuáles son los criterios y estándares que se utilizan para determinar la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Analizar y evaluar la aplicación del principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco en el año 2022, con el fin de determinar su impacto en la seguridad jurídica y la protección de las partes involucradas, y proponer recomendaciones para mejorar su aplicación y efectividad.</p> <p>Objetivo Específico</p> <p>Analizar los casos de cumplimiento e incumplimiento del principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco y sus consecuencias legales y económicas..</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>La aplicación del principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco tiene un impacto significativo en la prevención de conflictos y litigios, y su incumplimiento conlleva consecuencias legales y económicas negativas para las partes involucradas.</p> <p>Hipótesis Específica</p> <p>La inclusión de cláusulas de buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco reduce el porcentaje de probabilidad de litigios entre las partes. .</p>	<p>Variable Independiente (X):</p> <p>La aplicación del principio de la buena fe en los contratos inmobiliarios en Pasco.</p> <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nivel de conocimiento y comprensión del principio de la buena fe entre las partes. - Inclusión de cláusulas de buena fe en los contratos inmobiliarios. - Cumplimiento de los términos y condiciones de los contratos inmobiliarios. <p>Variable Dependiente (Y): las consecuencias legales y económicas en los contratos inmobiliarios en Pasco.</p> <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Número de litigios y disputas legales relacionados con contratos inmobiliarios. - Duración promedio de los procesos judiciales. - Número de casos de fraude o engaño en la contratación inmobiliaria. 	<p>Tipo de Investigación</p> <p>"Básica"</p> <p>Nivel de Investigación</p> <p>"Explicativo Causal"</p> <p>Métodos de investigación</p> <p>"Método Analítico Crítico"</p> <p>Diseño de la investigación</p> <p>"No experimental"</p>

ANEXO 3

VALIDACIÓN Y CONFIABILIDAD

Validez de los instrumentos

Tabla de la prueba de validación (Validación de Aiken)

De los cinco jueces consultado cuatro mostraron su conformidad acerca de que el cuestionario presentaba validez.

VALIDACIÓN DE AIKEN

Tabla 2

Jueces	Acuerdos	IA	PB	V	p
5	3	0.60	0.312	0.60	
	4	0.80	0.156	0.80	
	5	1.00	0.031	1.00	0.032
6	4	0.67	0.234	0.67	
	5	0.83	0.094	0.83	
	6	1.00	0.016	1.00	0.016
7	5	0.71	0.164	0.71	
	6	0.86	0.054	0.86	
	7	1.00	0.008	1.00	0.008
8	6	0.75	0.109	0.75	
	7	0.88	0.031	0.88	0.035
	8	1.00	0.004	1.00	0.004
9	7	0.77	0.070	0.77	
	8	0.89	0.018	0.89	0.020
	9	1.00	0.002	1.00	0.002
10	8	0.80	0.043	0.80	0.049
	9	0.90	0.009	0.90	0.001
	10	1.00	0.000	1.00	0.001

Fuente: Escurra (1988, p. 109)

CONFIABILIDAD ALPHA DEL CUESTIONARIO

Resumen del procesamiento de los casos

		N	%
Casos	Válidos	15	100,0
	Excluidos ^a	0	,0
	Total	15	100,0

a. Eliminación por lista basada en todas las variables del procedimiento.

Estadísticos de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,929	27