



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

“La Condición suspensiva y la regulación de la compraventa de un bien futuro en el código civil peruano”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
Abogada

AUTORA:

Cárdenas Sedano Angie Yesenia (ORCID: 0000-0002-0054-6199)

ASESOR:

Mgtr. Namuche Cruzado Clara Isabel (ORCID: 0000-0003-3169-9048)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil Contractual y
Extracontractual y Resoluciones de Conflicto.

LIMA– PERÚ

2021

Dedicatoria

Dedico esta tesis de manera muy especial a mi madre Juana por el apoyo incondicional, por brindarme la dicha de sentir el amor más puro e incondicional que existe, a mi abuela Miguelina que, desde el cielo me brinda la fortaleza para llegar a donde estoy en la actualidad, siempre las guardo en mi corazón y a mi perrito Toto, mi fiel compañero y a mi amiga Mayra por estar siempre a mi lado a pesar de las dificultades, ¡eres lo máximo!

Agradecimiento

Mi agradecimiento a Dios, por brindarme la fortaleza necesaria que me permitió llegar a esta etapa de mi carrera universitaria. Así también quiero agradecer a mi hermano, porque a pesar de nuestras diferencias me brindó su apoyo incondicional, gracias por ser el padre que nunca tuve.

A mi querida asesora la Mg. Clara Isabel Namuche Cruzado, quien con respeto y cariño me apoyó en la elaboración de la presente tesis.

Índice De Contenidos

Pág.

| | |
|---|-----|
| Carátula | 1 |
| Dedicatoria | ii |
| Agradecimiento | iii |
| Índice de tablas | v |
| Resumen..... | vi |
| Abstract | vi |
| I. INTRODUCCIÓN | 8 |
| II. MARCO TEÓRICO..... | 1 |
| III. METODOLOGÍA..... | 11 |
| 3.1. Tipo y diseño de investigación | 12 |
| 3.2. Categoría, subcategoría y matriz de categorización apriorista..... | 13 |
| 3.3. Escenario del estudio: | 14 |
| 3.4. Participantes..... | 15 |
| 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos | 15 |
| 3.6. Procedimiento | 16 |
| 3.7. Rigor científico..... | 18 |
| 3.8. Método de análisis de datos: | 19 |
| 3.9. Aspectos éticos:..... | 20 |
| IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN | 22 |
| 4.1. Resultados | 22 |
| 4.2. Discusión | 32 |
| V. CONCLUSIONES | 38 |
| VI. RECOMENDACIONES | 39 |
| Referencias Bibliográficas | 40 |
| ANEXOS | 50 |

Índice de tablas

| | |
|---|----|
| Tabla N° 1 Categorización. | 13 |
| Tabla N° 2 Criterio de elección de entrevistados..... | 15 |
| Tabla N° 3 Validez y confiabilidad de instrumento: Guía Integrada de Análisis Documental..... | 19 |
| Tabla N° 4 Resultados..... | 22 |

Resumen

El presente desarrollo de tesis tuvo como finalidad determinar si los artículos 1435°, 1535° y 1536° del Código Civil Peruano, que regulan la compraventa de bienes a futuro supeditados a la condición suspensiva, vulneran la seguridad jurídica del comprador. Asimismo, se determinará si la regulación de este acto jurídico requiere una mejora y/o modificatoria con la finalidad de optimizar nuestra legislación peruana, así como obtener una tutela jurisdiccional efectiva que garantice la seguridad jurídica de las partes de forma igualitaria, puesto que en la actualidad existen indeterminados casos de estafa que se ejecutan gracias a esta controversia citada bajo los términos que la norma la regula. Respecto a la metodología, el tipo de investigación utilizado fue el básico, el diseño fue la teoría fundamentada. En cuanto a la muestra, esta se constituyó en base a abogados especialistas en la materia, para ello, se empleó el instrumento de guía de entrevistas bajo la técnica de entrevistas. Se obtuvo como conclusión que efectivamente, existe una inconveniencia en mantener el contrato de compraventa de bien futuro en el Código Civil Peruano bajo los términos que los artículos 1434°, 1435° y 1536° regulan, pues este influye en la seguridad jurídica de las partes.

Palabras clave: Seguridad jurídica, bien futuro, condición suspensiva, Código Civil, inconveniencia.

Abstract

The purpose of this thesis development was to determine if articles N ° 1435, 1535 and 1536 of the Peruvian Civil Code, which regulate the sale of goods in the future subject to the suspensive condition, violate the legal security of the buyer. Likewise, it will be determined if the regulation of this legal act requires an improvement and / or modification in order to optimize our Peruvian legislation, as well as to obtain an effective judicial protection that guarantees the legal security of the parties in an equal manner, since in the Currently there are undetermined cases of fraud that are executed thanks to this controversy cited under the terms that the norm regulates. Regarding the methodology, the type of research used was the basic one, the design was the grounded theory. Regarding the sample, it was constituted based on lawyers specialized in the matter, for this, the interview guide instrument was used under the interview technique. It was concluded that indeed, there is an inconvenience in maintaining the contract for the sale of a future asset in the Peruvian Civil Code under the terms that articles 1434 °, 1435 ° and 1536 ° regulate it, since this influences the legal security of the parts.

Keywords: Legal certainty, future good, suspensive condition, Civil Code, inconvenience.

I. INTRODUCCIÓN

Según el informe estadístico del International Monetary Fund, se apreció que a nivel internacional la economía global inmobiliaria a futuro es óptima, la cual mantuvo un pronóstico de crecimiento del 3.9% en 2018, mientras que a nivel nacional, el Instituto de nacional de estadísticas informática, señaló en su informe técnico de noviembre 2018 a abril 2019 que el 26,0% de la población en áreas urbanas son víctimas de este hecho delictivo, mientras que a nivel local según la información estadística unidad de inteligencia financiera del Perú de enero 2007 hasta junio 2017 se reportó un 54% de estas operaciones sospechosas, bajo esta modalidad y es gracias a su inseguridad que muchas personas se limitan a comprar bienes bajo esta modalidad, pues la existencia de un mercado insatisfecho es muy notoria. (INEI, 2018-2019).

Por lo antes mencionado, en el Estado peruano, la celebración de contratos entre personas naturales y/o jurídicas es conllevado bajo términos adherentes al mismo, como lo son la buena fe contractual y el acuerdo común entre las partes, supeditando la seguridad jurídica de las partes y del patrimonio. Por ello, es necesario mencionar que en bajo ese contexto los contratos deberían ser celebrados, caso contrario, el contrato podría ser utilizado como un mecanismo de ayuda para evadir los límites legales y vulnerar así la seguridad jurídica del patrimonio y de las normativas que la regulan, por ende es menester que se revise el ordenamiento legal que regula los contratos de compraventa de bienes futuro y establecer si estos garantizan o no la seguridad jurídica de las partes contractuales y del patrimonio.

En la actualidad, este acto jurídico se encuentra regulado por los artículos 1534°, 1435° y 1436° de nuestro Código Civil Peruano; sin embargo, no se le ha brindado el alcance necesario para un correcto desarrollo, toda vez que transporta la existencia de inconveniencias legales, pues no le ofrece la garantía suficiente al adquirente, ya que si bien le brinda la facultad legal de adquirir un bien futuro, a su vez lo condiciona, sostiene que este acto, no surtirá efectos, por no considerarse eficaz, pues se encuentra sujeto a la condición suspensiva; es decir, que surtirá efectos hasta el que el bien llegue a existir, cualquiera sea su cuantía y calidad. Así también sostiene que, si el comprador asume el riesgo, el vendedor tiene derecho

a la totalidad del precio, así el bien no llegue a tener existencia. En ese sentido, es necesario precisar como evidencia la existencia de conflictos legales, como lo es el caso identificado con expediente N° 04116-2016-0-1801-JR-CI-26 sobre Nulidad de Acto Jurídico seguidos por Doña María Isabel Coicochea Ávila y Don Francisco Javier Coicochea Ávila, donde se contextualizó la figura de estafa tras haber adquirido una propiedad bajo la modalidad de bien futuro, la misma que al no contraer efectos jurídicos al momento de efectuarse el acto, debido a la supeditación de la condición suspensiva, se revendió a otros sujetos bajo la misma modalidad, vulnerando su derecho a la propiedad. Desde otra perspectiva tenemos casos donde la calidad y la cantidad convenidas son afectadas directamente al momento de realizarse la entrega del bien, sin opción a reclamo.

Sobre estas inconveniencias legales, se han realizado análisis sobre los procedimientos hoy tipificados y regulados por nuestro código adjetivo relacionados a la adquisición de bienes a futuro y las consecuencias que estos acarrearán. Obteniendo como recomendación la modificación expresa del Artículo N° 1534°, 1535° y 1536° y la implementación de un escenario legal más propicio para su implementación extensiva que garantice la seguridad jurídica de los intervinientes. Ante ello, se plantea las siguientes interrogantes que se pretende desarrollar en el presente trabajo de investigación: ¿De qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano? Consecuentemente, se proyectó los problemas específicos ¿De qué manera el delito de estafa vulnera el principio de la buena fe contractual? y ¿De qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe contractual?

La justificación teórica sobre el presente trabajo de investigación obtuvo el análisis de indeterminadas teorías, mecanismos, enfoques y conocimientos legales enmarcados sobre el desarrollo del acto jurídico de compraventa de un bien futuro que se realiza en la actual regulación y la que realmente necesita; así también analizaremos los efectos negativos que contrae en nuestra sociedad. La justificación metodológica se ejecutará por medio de estrategias eficientes, razonables y constitucionales, que generarán alcances de satisfacción sobre la

continua deficiencia ubicada en la compraventa de un bien futuro y su condición suspensiva, lo que permitirá perfeccionar la aplicación de la normativa a la realidad, para ello se han efectuado los análisis correspondientes, entrevistando a expertos en la materia. Finalmente, la justificación práctica se determinará en mérito a las destrezas que se irán desarrollando, a efectos de emerger gratas y satisfactorias soluciones legales, contraviniendo así; la transgresión de los derechos afectados y el resarcimiento que estos pudiesen ocasionar en nuestra sociedad. Asimismo, es de rigor emergente dar a conocer el objetivo general, determinar de qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano. Consecuentemente, se plantea los objetivos específicos, explicar de qué manera el delito de estafa inmobiliaria vulnera el principio de la buena fe contractual y analizar de qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe contractual. En ese mismo sentido, resulta necesario brindar una respuesta objetiva respecto a la pregunta general por lo que el Supuesto General se determina que la condición suspensiva, si repercute en la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano, debido a que los efectos jurídicos que contrae no son eficaces hasta que el bien exista, dentro de este contexto, suele ser muy común el negocio jurídico criminalizado.

De la misma manera tenemos el desarrollo de los supuestos específicos, Se vulnera este principio, puesto que el acto nace con la apariencia de formalizar y ejecutar el acuerdo iniciado de manera voluntaria y con todas las mejores intenciones de adquirir un patrimonio legalmente, intención que deberían tener los contratantes y las empresas promotoras de viviendas; sin embargo tras la existencia de una inseguridad jurídica para los adquirientes existen personas escrupulosas que se aprovechan de la buena fe contractual de estos, vulnerando así el principio. La idoneidad conceptual sobre como el bien futuro como objeto de un contrato incide negativamente en el principio de buena fe contractual, se centra en la condición suspensiva que este acarree, debido a que la eficacia de las relaciones que pudiese generar no se realizan de manera inmediata, supeditando los efectos hasta que el bien llegue a tener existencia, contrayendo irresponsabilidades por parte de las inmobiliarias.

II. MARCO TEÓRICO

De este importante tema de investigación, la condición suspensiva y la compraventa de un bien a futuro regulado en nuestro Código Civil Peruano se describe los antecedentes internacionales, Martínez (2001) en su boletín de derecho comparado, "Algunas reflexiones sobre la condición en México", tuvo como objetivo analizar el concepto de la condición y su oportuna evolución con los ordenamientos sucesivos con una particular referencia al contrato, cotejando criterios importantes de su clasificación al problema del cumplimiento sobre sus efectos. Concluyendo que esta modalidad se considera como aquella limitación o autolimitación que las partes contractuales se imponen a sí mismas, la cual determina las particularidades que se pactarán, asimismo, se pudo establecer las delimitaciones que la condición suspensiva ocasiona en los contratos.

Saborido (2019) en su artículo denominado "La celebración o el cumplimiento de contrato como condición suspensiva de una diferente relación contractual en España", tuvo como objetivo analizar el contrato concretado bajo los términos de una expresa condición. Concluyendo que, la condición suspensiva es válida cuando la viabilidad de la celebración o el desempeño del contrato sirve como evento para delimitar los efectos del acto jurídico a pactarse. Entonces, la imposibilidad jurídica determinaría una condición invalida subsecuente a un contrato nulo.

De acuerdo a Ugarte (2015) en su revista "Compraventa sujeta a condición suspensiva, firma, periodo intermedio y cierre", tuvo como objetivo analizar cómo encaja la estructura de un contrato de compraventa cuyo derecho de ser exigido mantienen la dependencia del cumplimiento de determinadas condiciones en el derecho civil chileno, concluyendo que al firmarse el contrato de compraventa bajo la modalidad de condición suspensiva, el título ya es existente y una vez cumplida las condiciones planteadas se hacen exigibles, asimismo suscribe que al realizarse la transmisión oficial de acciones y derechos sociales, existe modo de transferirlos. Se infiere que la sola firma de transferencia de acciones, cuya entrega se produce al final, no deriva esencialmente una celebración de contrato de compraventa, sino simplemente la firma en un documento.

Guerrero (2013), en su revista “Los contratos de futuro” tuvo por objetivo determinar la naturaleza jurídica de los contratos de futuro en la legislación chilena, como uno de los agentes del mercado, concluyó que, el contrato de futuro es calificado como atípico, consensual, nominativo y de naturaleza mercantil, siendo que requiere ser registrado en una cámara de compensación. Se puede precisar que los contratos de bienes futuros tienen como función principal, que los beneficios financieros sean igualitarios para la inmobiliaria y para los adquirentes.

De la misma manera, Ponce de León (2016) en su revista “La venta de cosa futura”, analizó la figura de compraventa de esperanza, la compraventa esperada y estudió la naturaleza jurídica del acto jurídico celebrado bajo la modalidad de cosa futura, concluyendo que el contrato de compraventa de bienes futuro, debería considerarse como un contrato perfecto desde el consentimiento de las partes.

Ahora detallan antecedentes nacionales, Gómez (2021) en su tesis titulada “Informe sobre Resolución N° 2066-2018-SUNARP-TR-TL”, de enfoque cuantitativo tuvo como objetivo analizar el desarrollo aplicativo de la condición suspensiva entorno al procedimiento de una compraventa de bien futuro, que es la cesión del bien. En ese sentido concluyó que la condición suspensiva a la que se encuentra supeditada el contrato de bien futuro, no solo concluye cuando el bien llega a existir, sino que esta debe ser comprobada tanto legalmente como física, con la entrega de la obra, confirmándolo con el certificado de finalización de la obra, pues este documento acredita que la obra terminada cumple con los parámetros establecidos en los planos.

Mendoza (2017) en su artículo “¿La condición suspensiva es un acto inscribible?”, tuvo como objetivo principal demostrar si los actos jurídicos inmersos en la modalidad de condición suspensiva, pueden llegar a ser inscritos ante Registros Públicos o no, concluyendo que desde una interpretación literaria del numeral 4 del artículo 2019 del Código Civil donde se señala los actos inscribibles y afirma que

este tipo de actos solo son inscribibles cuando ya se cumplió la condición; sin embargo, al ser un tema ya debatido por la Cuarta Sala del Tribunal donde se concluyó que es inscribible aquel acto sujeto a condición, siempre que su cumplimiento implique una variación en situación real del bien, da su afectividad y concordancia con ello, señalando que dicha interpretación no es expresa en nuestra legislación, por lo que es necesario una modificatoria en el dispositivo normativo.

En ese mismo sentido, Mendizabal (2017) en su tesis “La regulación de los derechos de propiedad de bien futuro y la inscripción de la hipoteca de bien futuro”, cuyo objetivo fue demostrar que la financiación bancaria es determinante en bienes futuros, degrada una imposibilidad jurídica, puesto que nuestro código suscribe la imposibilidad de hipotecar un bien no existente con propósito de existencia a futuro, perjudicando el desarrollo económico de nuestra sociedad e incrementando el riesgo del retorno de una inversión, ocasionando también el nacimiento de delitos colectivos, ante ello, el autor concluye que dichas ventas deberían contener asidero registral como soporte preventivo.

Asimismo, Leyva (2017), en su tesis “El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica”, desarrollada por medio de la teoría fundamentada, cuyo objetivo general fue certificar que la falta de determinación declarativa durante la transferencia de un bien inmueble vulnera la seguridad jurídica, concluyó que nuestro sistema judicial requiere ciertas implementaciones que exijan la inscripción a Registros Públicos de todas las compraventas que se realicen. Es de precisar que la falta de exigencia legal sobre el sistema de transferencias inmuebles vulnera la formalización correspondiente en nuestro sistema registral, generando como consecuencia el renacimiento de diversos delitos.

Por su parte Coca (2020) en su artículo “Venta de bien futuro en el Código Civil” tuvo como objetivo, analizar el contexto normativo que faculta la disposición de comprar y vender un bien inmueble que en la actualidad aún no existe, pero que se

tiene proyectado. Concluyendo que este acto es totalmente valido; sin embargo, correspondiente a la condición suspensiva, precisa que su presencia en la estructura del negocio no resulta esencial para su validez. Comentando que, si la condición fuese resolutoria, el negocio efectuado podría producir efectos desde el momento de la celebración.

Por añadidura, se hará mención a las bases teóricas de la condición suspensiva Schereibert (2011) refiere que no es una condición propia de las partes contractuales; sino que se caracteriza como un requisito objetivo, por cuanto se encuentra sujeto a la eficacia del acto. Sin ello, el negocio no surtiría efectos, a pesar de que las partes no hayan hecho dependencia de él, pues la conditio iuris es tácita. En lo que se refiere a este acto, los artículos 1534° y 1535° del C.C.P. añaden que si las partes contractuales mantienen conocimiento de que el bien será futuro, el acto quedará supuesto bajo la condición suspensiva de su existencia. De tal manera, el comprador tiene que asumir el riesgo sobre la cuantía total, lo que deviene que si llega a existir el vendedor tiene derecho al pago total acordado.

Por otro lado, sobre la teoría de la regulación de compra venta de un bien futuro, De La Puente y Lavalle (1993) señalan dos teorías básicas, la “emptio rei spei” y “emptio spei”, la primera sostiene la existencia de dos elementos, la existencia del bien y la existencia de las cualidades planteadas. La segunda sostiene que no interesa su cuantía, con tal de que se concluya el bien. Por otro lado. De la misma manera Zusman (1980) señala como base teórica para la condición suspensiva, la teoría del riesgo, mediante el cual señala que esta se encuentra ligada a una extensión de obligaciones debida a caso fortuito, fuerza mayor e inexistencia de culpa, la cual se presenta dentro de la relación contractual.

Ahora, resulta necesario determinar el concepto de la condición suspensiva. Al respecto Espinoza (2019), suscribe que esta se establece como la determinación de una operación sobre una adquisición contratada por medio de requisitos en la negociación, suponiendo la producción de los efectos jurídicos. De la misma

manera Montenegro (2017), describe que la condición suspensiva es aquella que se interpone durante la participación o celebración de un contrato, alegando que la validez de este acto va depender de los efectos que se procreen sobre la eficacia del contrato.

Al mismo tiempo Eliabel (2018) menciona que hay tres estados en los que se puede encontrar la condición suspensiva, el primero es el pendiente; cuando la obligación aún no se consolida, pero está en proceso, la segunda es la fallida; cuando por distintos motivos no puede ser lograda y la tercera es la cumplida; cuando determinadamente el hecho se ha ejecutado correctamente. Para Machicado (2021) los efectos de los estados de la condición suspensiva son, pendiente, el adquirente podrá realizar actos denominados como conservatorios, mientras este siga siendo el propietario, si este fallece su masa hereditaria cumplirá sus derechos y obligaciones, ahora, para la cumplida, sus efectos giran al margen de lo que ya se ejecutó; y, cuando sea fallida, se considera que el contrato no existió, por lo que no contrae efectos jurídicos.

Por su parte Sáenz (2019), fundamenta que las características de los contratos de condición suspensiva; son de carácter abusivo, debido a que contrae un desequilibrio sobre los derechos y obligaciones de las partes. Concordante con ello, Estrada (2016) señala que existen dos tipos de condiciones legales, la suspensiva, por medio del se supedita las obligaciones y derechos hasta la existencia de lo acordado y la resolutoria establece que las obligaciones y derechos se presumen desde el pacto, sin necesidad de esperar la existencia de lo pactado. Con respecto a la compraventa condicionada, Ninamancco (2015) señala que es totalmente lícita, por cuanto el artículo 176° del Código Civil Peruano le brinda facultad jurídica.

Ahora Aguilar (2009) señala que el contrato de compraventa es aquel poderío, por medio del cual se transmiten poderes, como el dominio de un bien sea mueble o inmueble, indicando que para que este acto se efectuó correctamente, primero se

establecerá el efecto a transferir y posteriormente se operará la transferencia. La cuestión considerada toma mayor potencia sobre la regulación del tracto sucesivo de los contratos de compraventa de bienes futuro como instrumentos legales, alegando que se consideran como un surgimiento esencial para su economía y desde ahí el sistema legal advierte que dicho contrato requiere una transformación acorde al desarrollo económico de la misma, ya que en la actualidad no le toman la importancia requerida y la demanda puede disminuir, perjudicando enormemente la economía sobre la regulación de compraventa de un bien futuro en el C.C.P. Respecto a los tipos de contratos tenemos los contratos formales, que son aquellos que por disposición de Ley o por mutuo acuerdo de las partes, generan su validez y eficacia jurídica, cuando la voluntad de las partes fue manifestada. Por otro lado, los no formales en los que para lograr su exteriorización se requiere ciertas solemnidades, en estos contratos la validez y la eficacia se encuentran condicionadas a la existencia del consentimiento de las partes.

Con relación a la forma del contrato, Puig (1997) señala que cumple la función de formar la estructura, de modo estricto precisa que se refiere a forma cuando la ley o las partes contractuales estructuran un medio concreto para exteriorizar su voluntad, convirtiendo a la forma en un medio por el cual se pondrá de conocimiento público la voluntad que se pretende contratar. Por añadidura, el artículo 1411° del Código Civil establece que, si las partes acuerdan cumplir una forma para un contrato aun no celebrado, se puede asumir que esta forma fue elegida para la validez del contrato.

Vidal (2000), señala que nuestra legislación civil contempla la rescisión y resolución contractual, como manifestaciones de la ineficacia del acto jurídico, delimitando que la rescisión como resolución contractual, es aquella que deja sin efecto un contrato, por causal existente al momento de celebrarlo, suscribiendo que esta causal no conlleva una determinación que derive a una nulidad o anulabilidad, pero que si conlleva una disolución. En cuanto a la resolución, esta deja sin efecto aquel contrato válido por causal sobreviniente a la celebración, es decir, que

posteriormente a su celebración este será resuelto por causas que por su naturaleza dejan sin efecto el contrato. Sobre este, el bien jurídico protegido en la regulación del contrato de compraventa de un bien futuro se encuentra contemplado normativamente en el artículo 1410° del Código Civil Peruano, donde se conceptualiza el compromiso de entrega, de manera conjunta con la protección al patrimonio y los derechos y obligaciones que este acarrea.

Silvan (2011) concuerda con el artículo 1432° del C.C.P., el objeto del contrato consiste en crear, modificar, regular o extinguir obligaciones. En ese sentido, para que el acto sea válido, las partes deben ceñirse a lo estipulado en el artículo 1534° del Código Civil Peruano, donde todos los efectos que el contrato pueda surtir, se encontrarán suspendidos hasta que el bien logre su existencia. De la misma manera, Bautista (2016), señala que los elementos del contrato de compraventa de bien futuro, son: primero, se celebró el acto jurídico de compraventa y segundo, las partes contractuales tienen conocimiento de que el bien es futuro y que por consiguiente no surtirá efectos debido a que mantiene la condición suspensiva.

Es importante también realizar una comparación legislativa en cuanto a la regulación de la compraventa de un bien futuro en otros países, en ese sentido; el código mexicano suscribe en su artículo 7.524 el contrato de promesa, por medio del cual las partes se comprometen a celebrar un acto en un tiempo determinado. Asimismo, el Código Argentino, faculta la compraventa de un bien futuro, en su artículo 1173 donde señala cuando el contrato sea materia de bien futuro, se encontrará subordinado a que el bien exista. Mientras que el Código de Nicaragüense, establece que si el objeto no se cumple el comprador puede dejar sin efecto el contrato o demandar a la otra parte. Por su parte el Código Ecuatoriano, en su artículo 1780° suscribe que, si al realizarse el acto jurídico en modalidad futura y esta no se concreta según lo acordado, el comprador tiene la facultad de rescindir el contrato o en su defecto mantener el objeto, de la misma manera lo suscriben el Código de Costa Rica, en su artículo 1060 y el Código Español, en su artículo 1460.

De esa forma, De la Torre (2018) señala que debido al crecimiento operativo del sector económico en merito a los contratos de compraventa de bienes futuros, los procedimientos seguros han sido modificados, obteniendo como resultado que los actores queden vulnerables a inherentes riesgos, incluido el fraude. Determinado que este tipo de delito causa pérdidas irreparables contra la propiedad ocasionando colapsos económicos y erosionar la confianza. Al respecto, Pilco (2016), señala que los actos ejecutados por las personas dispuestas a adquirir alguna propiedad a futuro, tienen que considerar los elementos negativos que se pudiesen generar injustamente ante su propiedad, abuso de confianza, toda vez que se al realizar este tipo de actos, se abusa de la buena fe procesal ocasionándose grandes estafas delictivas.

De acuerdo a ello, las partes procesales mantienen la esperanza de que las contrataciones efectuadas se desarrollen de acuerdo a lo planteado, pero si la materia o cantidad que se pretende entregar, no es la misma, la legitimidad de la seguridad jurídica económica y patrimonial son afectadas intrínsecamente. En ese sentido, nos encontraríamos sumergidos ante el acto ilícito denominado como “estafa”, por lo que fue considerado una de las subcategorías de la presente investigación, para ello citaremos a Saldarriaga et al (2016) define el delito de estafa, como el engaño o mantenimiento en el error al usuario adquiriente del bien, falta de una correcta apreciación de la situación jurídica del bien por parte del comprador, desplazamiento patrimonial y perjuicio económico en perjuicio al agraviado. Conforme con lo ejecutado por la suprema, el nexo que se desprende de este delito es motivacional, con dolo, el mismo que en al ejecutarse causa perjuicio. Morris (2020) alega, que debe existir necesariamente una disposición patrimonial por parte del actor pasivo, de lo contrario no se podría alegar la existencia del delito de estafa. Para Tiggey, M. y Bina, B. (2017) todos los dispositivos esgrimidos por el estafador tienen como objetivo primordial hacer caer en error a los terceros de buena fe, la disposición patrimonial es lo que diferencia

al delito de estafa con otros delitos contra el patrimonio, debido a que la víctima es quien entrega de manera voluntaria el bien que será participe de este perjuicio.

Para The Supreme Court the United States (2020) La mala intención que tiene el accionante, sobre un patrimonio que se le ha confiado, o en cuyas manos ha llegado aparentemente conforme a ley, este acto delictivo se diferencia del hurto, bajo el contexto de adquisición fue aparentemente legal o al menos con el consentimiento del actor pasivo, mientras que el hurto mantiene una acción ilegal desde un inicio. Es por ello que para Salinas (2010), el bien jurídico protegido sobre el presente tema es el patrimonio en todas sus modalidades, toda vez que se pretende proteger, los bienes, los derechos o cualquier otro tipo complementario al acto jurídico, siempre que la situación se genere sobre los valores de económica.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

En cuanto al tipo de la presente investigación, se desarrolló bajo el enfoque cualitativo, debido a la necesidad de análisis, descriptiva y subjetiva que se requirió, puesto que estudia la problemática de la imposición obligatoria de condición suspensiva sobre los contratos de compraventa de bienes futuro por parte de nuestra normativa. Siendo de esta manera, no se presentará un resultado estadístico por ajustarse a uno imperativo, pues el interés del presente trabajo de investigación se concentra en establecer una mejora sobre la aplicación de las normas relacionadas a la condición suspensiva emergente en los contratos de compra venta de bienes futuros. (Escudero y Cortez, 2017)

Conforme Maxwell (2019), se eligió por el tipo de estudio básico, por medio de este se llegará a ubicar una amplia fundamentación sobre las problemáticas de la condición suspensiva impuesto dentro del acto jurídico denominada compraventa de un bien inmueble jurídico, así como de aquellas preguntas específicas, siendo de suma importancia.

Para Escudero y Cortez ((2017) el termino diseño mantiene como definición concreta, la alusión de construir algún plan o estrategia cuya finalidad será adquirir la información requerida para solventar el problema planteado. Ahora, el diseño considerado apto para el presente desarrollo, es la teoría fundamentada, el cual se gestiona por medio de un proceso sistemático cualitativo. Según Gaete (2014), esta teoría se inclina por el aspecto estratégico argumentativo en merito a la información recopilada durante el desarrollo de la investigación, sustentándose en identificaciones empíricos, las mismas que fueron alcanzadas por medio de conductas inductivas.

El nivel de investigación verse sobre la forma explicativo y analítico, pues el análisis metodológico utilizado; se emerge por medio de una búsqueda exhaustiva cuya finalidad; es la obtención de factores determinantes a la causa del factor de riesgo,

comparados de manera conjunta con las categorías y subcategorías del presente tema de investigación. (Hernández, Fernández y Bautista, 2012, p.126)

3.2. Categoría, subcategoría y matriz de categorización apriorista

En concordancia con Flores & Medrano (2019), para un desarrollo adecuado y parcial de las categorías y subcategorías, se requieren métodos, conceptualizando el primero como aquel método deductivo, sustentado en base teóricas; y. el segundo clasificado como el método inductivo, sustentado por aquellas técnicas utilizadas para la elección de datos.

Tabla N° 1 Categorización.

| CATEGORÍAS | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | SUBCATEGORÍAS |
|-------------------------|--|-------------------------|
| La condición suspensiva | (Manademé's ,2018) "Se entiende, por término suspensivo aquella circunstancia que limita los derechos, deberes y validez de un acto hasta que se produzca un hecho determinado. Cuando el evento se lleve a cabo con éxito de acuerdo con el plan, el acuerdo de contrato suspendido entrará en vigor. Por el contrario, si no se cumple la condición suspensiva, no existirán los derechos, deberes y vigencia del contrato, tomándolo como si el contrato nunca hubiera | La Buena Fe Procesal |

| | | |
|---|--|---------------------|
| | existido. (...) si bien es cierto, las condiciones suspensivas no son ilícitas, son de carácter vulnerables, pues tiene un riesgo mayor de eludir la Ley”. | |
| La regulación de compraventa de un bien inmueble futuro | (Dingley ,2018) “La regulación de compraventa de un bien futuro en nuestra normativa se encuentra constituida en los artículos 1534°, 1535° y 1536° del Código Adjetivo, derechos reales, la compraventa de bienes futuros se conceptualiza porque el bien objeto de venta, no existe durante el acto jurídico; por lo tanto, nuestra normativa suscribe la obligación de que este acto ingrese al mercado bajo la condición suspensiva”. | El delito de estafa |

Fuente: Elaboración propia.

3.3. Escenario del estudio:

El cuestionado escenario, es planteado bajos factores como un conjunto de personas u objetos, secuencias, entre otros. Las mismas que deberán ser tomadas en consideración para el desarrollo de una investigación, tomándose en cuenta que

la limitación de ellas se emerge sobre un área determinada. (Hernández, Fernández y Bautista, 2012, p.)

La escenificación del presente trabajo de investigación, recaerá sobre el Estudio Jurídico “Barreto, Strobach & Asociados S.A”, ubicada en el distrito de San Isidro, Av. Canaval y Moreyra N°425, oficina 43. Siendo que los juristas miembros de él, son especialistas en derecho real, materia donde emerge la realidad problemática.

3.4. Participantes

Los participantes seleccionados para el presente trabajo de investigación, fueron seleccionados de manera objetiva, tomándose en consideración su especialización en materia civil – reales, con gran probabilidad de obtener el objetivo planteado.

Tabla N° 2 Criterio de elección de entrevistados.

| SUJETO | NOMBRES Y APELLIDOS | PROFESIÓN Y GRADO ACADÉMICO | INSTITUCIÓN A LA QUE PERTENECE | AÑOS DE EXPERIENCIA |
|---------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Sandro Gustavo Barreto Castro | Abogado | Abogado Litigante | Más De 10 Años |
| 2 | Simón Jhunion Ruiz Becerra | Abogado | Abogado Litigante. | Más De 4 Años |
| 3 | Américo Mendoza Muñoz | Abogado | Abogado Litigante | Más De 4 Años |
| 4 | Salvador Díaz Zevallos | Abogado | Abogado Litigante | Más De 10 Años |

Fuente: Elaboración propia:

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Es el método fundamental, por medio del cual se recopiló información sobre el margen satisfactorio, siendo posteriormente una información complementaria para lograr un desarrollo eficaz en el presente trabajo de investigación. Los instrumentos, las metodologías y las herramientas que fueron concordantes y eficientes en el desarrollo del mismo y; posibilitaron un manejo adecuado.

Asimismo, se resalta él porque nuestra normativa cita la condición suspensiva como obligación irrenunciable. (Arias, 2020, p.53)

La entrevista se caracteriza por ser una técnica sobrepuesta utilizada para recaudar la información que el estudio requiere, cuya finalidad data en concluir o delimitar los objetivos reales del proceso de investigación. Se precisa que el desarrollo se efectuara bajo los conocimientos, casuísticas y vivencias, siendo que en merito a ello, se obtendrá una comparación con los procesos detallados en nuestras normativas, por cuanto podremos relacionar lo que realmente se requiere con lo que las normas imponen; concentrándonos en que si realmente la condición suspensiva repercute en los procesos jurídicos de compraventa de bienes inmuebles futuros y cuales serían estos factores. (Bernardo et al, 2019, p.70)

- Análisis documental: Por medio de este instrumento, el investigador deducirá cual es el fenómeno de la investigación, para ello; utilizara indistintos mecanismos como artículos, conceptos, escritos, tesis y documentales existentes que rigen al margen del tema investigado.
- Análisis normativo: Análisis de los artículos 1534, 1535 y 1536 del Código Civil.
- Instrumentos: Se refieren las técnicas descritas en las premisas anteriores; por cuanto son de carácter necesario para congregar y registrar toda la información adquirida, cuya finalidad busca obtener respuestas a la realidad problemática de la presente investigación. MENCIONAR LA GUIA DE ENTREVISTA

Resulta necesario precisar, que el presente desarrollo de proyecto de investigación tiene adherido una elaboración predominada como guía de preguntas, las mismas que se desarrollaron bajo los siguientes términos: sinceras, claras y precisas; para que los seleccionados a ser partícipes logren un manejo total del tema; siendo que las preguntas expresadas son de excelente entender, brindándoles la liberta de expresión requerida para que puedan formular soluciones personales óptimas.

3.6. Procedimiento

Se apertura por medio de la efectividad de la técnica de casuística, debido a que en el desarrollo de las practicas preliminares que la universidad requiere, se

tomó conocimiento del caso identificado como expediente N°13952-2016-0-1817-JR-CO-11, en los seguidos con Don José Hugo Eyzaguirre Vega y la empresa jurídica Art. Constructores S.A.A y otros sobre la materia de tercería, en cuanto al Litis controversial; este surge en merito a una obligación de dar suma de dinero que mantienen activas las partes y que en su condición de acreedor Art. Constructores requiere como medida cautelar el bien inmueble del deudor que en su derecho vendió bajo la figura de bien inmueble futuro su lote, sobre ello se delimitaron las presentes categorías y subcategorías, la primera se relaciona sobre la condición suspensiva; mientras que la segunda se refiere a la regulación de compraventa de un bien inmueble futuro; por otro lado, se registró como primera subcategoría la buena fe procesal y como segunda subcategoría el delito de estafa.

Seguido de ello, se elaboró el marco teórico, teniéndose en consideración la importancia que este desarrollo amerita en el presente desarrollo. Sobre este hincapié, se dio a conocer las indistintas doctrinas; nacionales e internacionales, efectuándose la legislación comparada y obteniendo las jurisprudencias necesarias; según la línea de investigación. Respecto a las técnicas e instrumentos de recolección de datos, se consideró óptima la implementación de entrevistas.

Posteriormente, en merito a la información recopilada, se realizó el cronograma de las entrevistas, toda vez que la adquisición de la data es necesaria para la formulación de las preguntas, esta se llevara a cabo en base a la guía de preguntas, previamente aprobada, las entrevistas se llevaran a cabo, por medio de recursos tecnológicos como son el aplicativo zoom o Google Meet, por las razones dispuestas por nuestro gobierno tras la lamentable situación de salubridad por la que el mundo se encuentra pasando por la covid-19. Sin perjuicio de ello, estos aplicativos nos permitirán conocer y argumentar el escenario del estudio proyectado. Dicha información, es de carácter fundamental, pues permitirá conocer desde una perspectiva más amplia y real, del Litis que hoy se discute.

Con relación a la naturaleza del presente Litis, referimos el éxito obtenido, pues el análisis y la argumentación del estudio, dieron como resultados la complejidad que

se supuso desde el planteamiento de la realidad problemática, esta gratificación se supedita a la metodología y la estructuración planteada desde la teoría.

Por último, resulta importante precisar que los instrumentos de la investigación cualitativa empleada en el presente desarrollo; así como el proceso de triangulación sirvieron como instrumentos necesarios para la formulación de recomendaciones y conclusiones que la matriz del trabajo amerita.

3.7. Rigor científico

Este compuesto determinado como rigor científico, sobre un enfoque cualitativo surge como un control de calidad, por medio del cual los desarrollos de proyectos de investigación son supeditados de oficio, para que en merito a ello su desarrollo sea determinado por supuestos correctos, bajo los regímenes y estándares que las normativas ameritan. Por ese motivo, la base de la presente investigación es la credibilidad de los resultados, por cuanto las respuestas obtenidas de los participantes, son en merito a las casuísticas resueltas en el desarrollo de su competencia, no obstante, a ello, los asesores académicos especializados en la rama metodológica brindaran un análisis a lo obtenido para una correcta valorización. (Núñez, 2016, párr.2).

Este rigor científico requiere de estructuras y parámetros específicos entorno al enfoque cualitativo, las mismas que se clasifican en las siguientes: la primera se constituye bajo la figura de dependencia; considerada como aquel carácter facultativo y confiable, por medio del cual se realizará el escrutinio sobre la información estipulada en el desarrollo del proyecto de investigación, aludiendo que este llegue a ser un componente ciertamente verídico. La segunda se manifiesta como la credibilidad, dicha clasificación se sobrepone como aquella destreza que maneja el investigador para la ejecución de los objetivos planteados. (Hernández, Fernández y Bautista, 2010, p. 382). Por último, tenemos el factor designado como la aplicabilidad, por medio del cual se finalizará la transferencia de información y se brindará la confirmación de los datos recopilados.

Tabla N° 3 Validez y confiabilidad de instrumento: Guía Integrada de Análisis Documental

| Guía de Análisis Documental | | |
|------------------------------------|---|---------------------|
| Apellidos y Nombres | Profesión / Cargo | Porcentaje % |
| Namuche Cruzado, Clara Isabel | Docente en la Universidad Cesar Vallejo | 90% |
| Sandro Gustavo Barreto Castro | Abogado Litigante | 90% |
| Simón Jhuniór Ruiz Becerra | Abogado Litigante | 90% |
| Américo Mendoza Muñoz | Abogado Litigante | 90% |
| Salvador Díaz Zevallos | Abogado Litigante | 90% |

3.8. Método de análisis de datos:

El presente desarrollo de proyecto de investigación se desarrolló de manera eficiente y correspondiente a los instrumentos dispuestos por la normativa, delimitados como la guía de entrevista y la ficha de análisis documental, para esa disposición el primer instrumento, se encuentra conformado por 8 preguntas de carácter independiente, brindándoseles la facultad a los participantes de expresar libremente su criterio jurisdiccional en marco a sus teorías y casuísticas obtenidas en el desarrollo de su litigación. El segundo instrumento, se concentra en los medios utilizados para la recopilación de datos, siendo estos; libros, documentos, artículos, expedientes, jurisprudencias, tesis y revistas. Ambos instrumentos, mantienen la objetividad de supeditar y contribuir con el manejo de datos recopilados durante la investigación. (Cohen et al, 2019, p.203) Por otro lado, Hernández (2014), suscribe que el objetivo principal de una investigación con enfoque cualitativo es la recopilación de datos y el análisis que estos requieren para su óptimo desarrollo; al mismo tiempo es merecer determinar que este análisis no

es convencional, por cuanto cada desarrollo de proyecto de investigación mantiene el carácter de personalísimo.

Las estrategias jurídicas que se utilizaran para argumentar y fundamentar el presente desarrollo de proyecto de investigación, son igualitarias a los que se emplearon durante el desarrollo; clasificándose como:

- **Análisis sistemático:** Su desarrollo, consentirá la identificación, permitiéndonos un entendimiento más simple y concreto; teniendo como uñidura los conceptos más trascendentales a nivel internacional y nacional de manera conjunta con otras legislaciones que guarden similitud. Este análisis, brinda la facilidad de relacionar las normativas en base al tema.

- **Análisis Hermético:** Estipula un desarrollo interpretativo coherente y sistemática al margen normativo competentes a la realidad problemática, con la finalidad de demostrar los conocimientos adquiridos del tema.

3.9. Aspectos éticos:

El desarrollo del presente trabajo de investigación, se efectuó en mérito al consentimiento informado, venerando los parámetros normativos estipulados en el Código de Ética de investigación, aprobado por medio de la Resolución N° 0262-2020 y el Código Nacional de la integridad científica denominado como CONCYTEC, a su vez, alegamos el cumplimiento de las normas anti plagio estipuladas por la Universidad Cesar Vallejo, efectuando el manejo del sistema anti-plagio TURNITIN, cuya finalidad es la protección de los resultados obtenidos. En ese mismo sentido, resulta importante dejar constancia que se han protegido los conceptos, opiniones y datos de los diversos autores, tomados en el desarrollo; esto gracias al empleo del manual APA. Igualmente, se efectuó la declaración jurada, donde se suscribe la confidencialidad de autoría propia efectuada bajo la supervisión de la asesora metodológica.

Bajo la estructura de principios éticos con carácter de autonomía, justicia, beneficencia y no maleficencia, el desarrollo del presente proyecto de investigación se rige bajo el principio de no maleficencia; puesto que en concordancia con Siurana (2010), este principio implica la importancia de no ocasionar daño alguno a los intereses de los individuos, dichos intereses son considerados bajo el aspecto documental a la propiedad, la privacidad y la libertad. El perfeccionamiento del presente desarrollo, busca la correcta aplicación de los derechos fundamentales, en el margen de una regulación adecuada para los actos jurídicos supeditados a la condición suspensiva.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

En el presente capítulo detallaremos lo acaecido y mencionado por nuestros expertos entrevistados, en base a su amplia experiencia en Derechos Civil y Acto Jurídico.

Tabla N° 4 Resultados

| Objetivo General: Determinar de qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano | |
|---|--|
| Pregunta N° 1.- ¿Desde su perspectiva y experiencia, cree usted que la condición suspensiva debería ser facultativa en los actos jurídicos de compraventa de un bien futuro? | |
| EXPERTO | RESPUESTAS |
| Sandro Barreto Castro | Con respecto a la condición suspensiva de un bien inmueble a futuro este es un acto jurídico que se realiza con a finalidad de preservar la seguridad jurídica de las partes que intervienen, es por ello de que en realidad el solo consenso hace propietaria a las partes como establece nuestra normativa, pero también es cierto que nuestro ordenamiento jurídico establece que el acto jurídico todavía no se perfeccione hasta que se cumpla los elementos de convicción pertinentes. Es por ello, que actualmente se ha visto en el ámbito inmobiliario ahora con el boom inmobiliario que acarrea nuestra sociedad con el ordenamiento comercial con la finalidad de preservar la finalidad jurídica que hice mención es importante mantener la condición suspensiva de una propiedad. Porque el simple hecho de dar la entrega del bien de la cesión de derechos hace propietario a la otra parte puede generar elementos que podrían darse en ámbitos bancarios usualmente ahora las inmobiliarias han establecido los bienes futuros bajo la condición suspensiva. |

| | |
|--|--|
| Américo Mendoza Muñoz | Sí, claro que sí, ya que la condición suspensiva es aquella que hará depender la eficacia de un contrato a raíz de un suceso futuro e incierto, es decir, que no existirá una plenitud de efectos jurídicos hasta que se efectuó esa condición, entonces eso dependerá de quienes lo suscriban. |
| Junior Ruiz Becerra | Si creo que debería ser facultativo y dotar de alguna otra alternativa al comprador en metido a la relación contractual de la inmobiliaria con el comprador siempre es este último el que se ve poco protegido entonces la modalidad de condición suspensiva en todos los contrato que se realicen la ventaja jurídica por así decirlo la va a tener siempre la empresa vendedora. |
| Salvador Díaz Zevallos | No, no debería ser facultativo, toda vez que se estaría desnaturalizando el mismo contrato de bien futuro, porque la certidumbre de que exista este bien no existe, por lo tanto existe una condición suspensiva y siempre va existir de esta manera. |
| Pregunta N° 2.- ¿En su opinión, considera que la condición suspensiva delimita los derechos fundamentales de los acreedores de un bien inmueble futuro? | |
| Sandro Barreto Castro | No los limita porque simplemente lo que hace es establecer cuáles son las reglas del juego al momento de la adquisición de un bien. Acordémonos que al momento de celebrar este tipo de contratos por su misma condición no estas abundando la totalidad del bien si no estás haciendo una separación. |
| Américo Mendoza Muñoz | Sí, porque esto va depender de una condición futura e incierto para que se produzcan los efectos jurídicos del acto, entonces, existe una incertidumbre ya que se puede o no cumplir, y, en el peor de los casos no se cumpla; el efecto de contrato no se daría. |
| Junior Ruiz Becerra | Si en cierta firma lo hace, ya que esta condición lo que hace es suspender todos los efectos hasta el momento que nazca el bien por el cual se ha pactado en el contrato. Entonces, hasta que esta situación |

| | |
|--|--|
| | no se dé existe pues una condición de vulnerabilidad por parte del acreedor que suscribe el contrato de bien inmueble a futuro. |
| Salvador Díaz Zevallos | Si y no, dependiendo en que supuesto nos encontremos, tenemos que ponernos a pensar en que podemos estar en un supuesto de una contratación masiva como es el supuesto de que alguien está adquiriendo un inmueble por una inmobiliaria en la cual no ha podido tener facultad para negociar y en otro caso en el cual no estamos hablando de una relación de consumo, sino de una relación meramente civil en el cual las partes hayan podido negociar y no tengan una simetría informativa, en ese caso no creo que se puedan los derechos fundamentales del acreedor. |
| Pregunta N° 3.- ¿Cree usted que los casos inmersos en incumplimiento de contrato sobre la adquisición de un bien futuro, tienen como uno de sus factores la condición suspensiva? | |
| Sandro Castro Barreto | No necesariamente lo que pasa es que actualmente las inmobiliarias y las construcciones que se dedican a este ámbito inmobiliario generan incumplimientos pero no específicamente por este tipo de condición si no simplemente son factores externos llámese incidentes en el ámbito laboral, en el ámbito monetario, bancario, en otros casos en el ámbito de marketing que muchas veces las inmobiliarias no cuentan con la capacidad económica en mérito de que los bancos no le han suministrado además de que muchas veces no han podido cumplir con las expectativas de vender, ni cumplir con las expectativas que los bancos condicionan para el desembolso del dinero. Por ende se generan ciertos incumplimientos y no solamente por la parte inmobiliaria sino también por la parte de los adquirientes en este caso los compradores que suscriben la realización del desembolso en una fecha y nunca lo cumplen. |

| | |
|-------------------------------|---|
| Américo Mendoza Muñoz | Sí, porque al existir una condición suspensiva, la obligatoriedad de cumplir con el contrato está supeditada a el cumplimiento de la condición. En caso de incumplimiento, no se podría adquirir el bien futuro. |
| Junior Becerra Ruiz | En cierta forma si lo tiene, porque como dije anteriormente esta condición lo que hace es suspender todo tipo de efecto hasta que se materialice el bien objeto del contrato entonces, obviamente existe una afectación cuando se incumple este contrato y lo que genera es una suerte de incertidumbre para el comprador. |
| Salvador Zevallos Díaz | Sí, ese es el argumento que va tener el demandando al estar en un proceso que hay una condición suspensiva; sin embargo, importa mucho la buena fe, porque esta condición suspensiva no puede ser pretexto del demandado para no haber cumplido sus obligaciones, por ejemplo, si yo me comprometo con la construcción de un edificio y cuento con todas las autorizaciones por parte de la municipalidad si tengo mi habilitación urbana, etc. No tengo pretexto para no construir el bien, depende mucho de la buena fe de la inmobiliaria. |

Objetivo Específico 1: Explicar de qué manera el delito de estafa vulnera el principio de la buena fe contractual.

Pregunta N° 1.- ¿Cree usted que, al efectuarse el delito de estafa, se vulnera el principio de buena fe contractual de los adquirientes de un bien inmueble a futuro?

| EXPERTO | RESPUESTAS |
|------------------------------|---|
| Sandro Castro Barreto | Desde ya los contratos se rigen por los principios de buena fe como lo establece el artículo 140 del código civil, peor lamentablemente la fe y la estafa, la ventaja que tiene la persona que va a delinquir sobre la otra se realiza abusando de la buena fe aprovechándose de esa ventaja es que suelen cometer este tipo de actos delictivos, si además deberíamos precisar que una |

| | | |
|--------------------------|----------------|---|
| | | de las partes sobre todo la parte que tiene la intención de adquirir este tipo de viene debería tener la intención de revisar la misma certeza de lo que esta suscribiendo, tener la seguridad de quien vende es el propietario o el gestor de la inmobiliaria, para ello se recomienda siempre que estén bien asesorados legalmente. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Se vulnera el principio de buena fe contractual ya que, en todo acto jurídico, la buena fe es indispensable para la firma del mismo. |
| Junior Becerra | Ruiz | Efectivamente, en la estafa lo que se visualiza es que en una forma dolosa la persona que realiza este tipo de actos contraria a ley lo que hace es aprovecharse de la buena fe que tiene el comprador y de los deseos y aspiraciones que este tiene en este caso en particular adquirir lo que es un bien inmueble a futuro y se aprovecha de esa situación que casi siempre es de índole económico. |
| Salvador Zevallos | Díaz | Sí, yo veo más el principio de buena fe, desde un punto genérico, desde un punto de vista procesal tendríamos que centrarnos en cada caso en específico y no solamente verlo desde el punto de vista civil, sino desde el punto de vista como consumidores, porque estamos hablando de una relación de consumo y no solamente eso sino que estamos hablando de una doble venta o una triple venta que está establecido en el código civil, el código de protección al consumidor siempre dan la posibilidad de que también hayan responsabilidades penales, estas nunca van a dejar de verse en este tipo de casos, si bien tú tienes responsabilidad penal y administrativa, porque se tiene que evaluar cómo se está conllevando estos contratos, así que si el principio de buena fe contractual se ve afectado. |

| | | |
|---|----------------|--|
| Pregunta N° 2.- ¿Cree usted que para que el hecho delictivo en modalidad de estafa se configure por medio de un acto jurídico determinante de un contrato de compraventa de un bien futuro, es necesario la vulneración del principio de buena fe contractual? | | |
| Sandro Barreto | Castro | Las garantías desde ya dependiendo de las condiciones de venta que se establezcan en cada uno de los contratos debido a que tenemos en una libertad de comercio, libertad e contratar. En parte porque protegería directamente al cliente por ser el comprador. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Sí, ya que la otra persona actúa con honestidad y lealtad, y espera lo mismo de la otra parte. |
| Junior Becerra | Ruiz | Si, si es que ya existe un delito de estafa ya existe una vulneración de la buena fe contractual, obviamente todo comprador siempre al pactar con una empresa inmobiliaria con cualquier entidad que le está ofreciendo un bien lo hace teniendo la confianza de que al ser esta una entidad pública formalmente constituida le va a dar pues todos los beneficios acordes a ley y no va a tener ningún inconveniente, pero aun así estas empresas fallan y el comprador se siente en un estado de vulnerabilidad debido a que no tiene como hacer valer sus derechos y si e que saben cómo hacerlo va a ser un camino bastante tedioso para recuperar todo el esfuerzo que han venido realizando durante el tiempo que hayan pactado. |
| Salvador Zevallos | Díaz | No, porque el delito de estafa ya está establecido en el código civil, el cual establece que mediante el engaño tu patrimonio se vea afectado. |
| Pregunta N° 3.- ¿Cree usted que si se implementa una garantía obligatoria por parte de la empresa promotora que recurra al negocio de venta de bienes futuros, se protegería el principio de buena fe contractual? | | |
| Sandro Barreto | Castro | Las garantías desde ya dependiendo de las condiciones de cada uno porque estamos en un comercio de libertad de contratar, en |

| | | |
|---|-------------------|---|
| | | parte porque lógicamente protegería al adquirente en este caso como también al comprador. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Es probable, pero también está el riesgo de que esta garantía obligatoria tampoco se cumpla. |
| Junior Becerra | Ruiz | Si, sería una buena opción porque de todas maneras como haba dicho la empresa va a tener una suerte de mayor poder sobre el comprador, ya que tiene mayores implementos. Tiene también mayor asesoramiento jurídico y siempre va a haber un porcentaje mayor de protección a la empresa en cualquier situación que se presente. Si existiese una garantía obligatoria que haga que la empresa se pueda hacer responsable ante cualquier eventualidad a causa de esta misma, evidentemente el comprador se va a sentir más defendido y tendrá más confianza de poder realizar este tipo de negocios jurídicos. |
| Salvador Zevallos | Díaz | No, porque el código civil ya tiene la garantía. El cuál es el cumplimiento de esta obligación y que no exista dolo, porque si tu aprovechas esta condición suspensiva para realizar diligentemente tus obligaciones ya estas recayendo en mala fe contractual, entonces creo que la protección si esta. |
| Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe contractual. | | |
| Pregunta N° 1.- ¿Cree usted que la condición suspensiva es tomada por parte de las empresas inmobiliarias como un beneficio para repercutir en contra de la buena fe de los adquirentes? | | |
| EXPERTO | RESPUESTAS | |
| Sandro Barreto | Castro | No, más bien existe un tema de protección porque como ya le he explicado en los acápite anteriores existe un principio que es el solo hecho de contratar, adquirir un bien y firmarlo te hace propietario. Pero qué pasaría si yo deajo de pagar bajo la modalidad que se establece es que no serían propietarios. No es |

| | | |
|---|----------------|--|
| | | que no seas propietario porque al existir la minuta si yo cuento con esa condición suspensiva yo mañana más tarde podría transferir mis derechos a un tercero. Estableciéndose las famosas tercerías de buena fe, entonces las inmobiliarias con tal de evitar esta figura jurídica condicionan la comprar ventas bajo esta modalidad. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Sí, porque quienes firman los contratos para adquirir un inmueble lo realizan de buena fe y esperan que la otra parte – la inmobiliaria, también lo haga, sin embargo, al ser un bien a futuro, está la posibilidad que no se tenga la intención de darlo desde un inicio, consumándose una estafa. |
| Junior Becerra | Ruiz | Yo creo que si, en algunos casos puede ser de forma consciente y en otro caso no tanto, pero de todas maneras si es que los efectos de un acto jurídico se suspenden hasta que se materialice el bien inmueble el comprador va a estar en estado de indefensión al no tener como accionar contra la empresa y es justamente la empresa la que se va a ver favorecido en esa circunstancia. |
| Salvador Zevallos | Díaz | Sí, porque muchas veces se hacen valer en sus cláusulas una vez que contemos con todos los permisos por parte de la municipalidad o que contemos con el bien saneado o con la habilitación urbana, entonces es muy fácil llegar a tener todos esos documentos para no empezar a construir. |
| Pregunta N° 2.- ¿Cree usted que la condición suspensiva delimita la eficacia de los contratos de compra venta de bienes futuros? | | |
| Sandro Barreto | Castro | No delimita. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Sí los delimita en el sentido que se paralizan los efectos del contrato hasta el cumplimiento de la condición impuesta. |

| | | |
|--|----------------|---|
| Junior Becerra | Ruiz | En cierta parte si los delimita, pues como se es de conocimiento público los efectos que usualmente deberían contraer los actos jurídicos celebrados no se efectúan de la misma en el acto, sino posteriormente. Cumpliéndose solo la obligación preliminar del adquirente, sin respaldo alguno inmediato. |
| Salvador Zevallos | Díaz | Si, delimita la eficacia por la misma naturaleza del contrato de bien futuro porque esta condición suspensiva por su propia naturaleza lo determina. Solamente que cuando estamos hablando de una condición puede ser cierto o incierto. |
| Pregunta N° 3.- ¿En su opinión, bajo qué criterios deberían constituirse los actos jurídicos de compraventa de un bien inmueble futuro? | | |
| Sandro Barreto | Castro | Podríamos mantenernos lógicamente con la condijó suspensiva, pero esta debe ser equitativa para las partes debería existir una moderación que no sea de abuso de la parte empresarial contra la parte más débil que es la parte del comprador. Creo que la condición suspensiva debería de condicionar la titularidad o el derecho si tu cumples la edificación del objetivo siempre que la otra parte suscriba y quede obligado al pago del resarcimiento por daños y perjuicios en el hipotético caso de que no se cumpla lo pactado. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Yo estoy de acuerdo con las condiciones suspensivas. Pienso que no habría ningún problema siempre y cuando las condiciones sean aceptas por ambas partes. Pienso que un problema puede existir respecto a la seguridad de la persona que está sujeta a la condición, respecto a que, si puede o no realizar dicha condición y por lo tanto si puede o no conseguir el bien, pero es un tema más privado. No creo que la legislación deba cambiar. |
| Junior Becerra | Ruiz | El código civil peruano nos establece como una condición necesaria que para este tipo de contratos correspondientes a los bienes inmuebles futuros la condición suspensiva pero también |

| | |
|---------------------------------|--|
| | <p>existe lo que se conoce como la condición resolutoria la cual transmite la protección a ambas partes de la relación contractual pues genera efectos sobre el contrato desde el momento que se celebra. Si bien es cierto la condición suspensiva va a surtir efectos desde que se concreta o materializa el bien inmueble objeto del contrato. Es la condición resolutoria la que va a permitir que desde que se firma el contrato ya se puede tener efectos del mismo y ya no hacer de la condición suspensiva un tema obligatorio para este tipo de contratos si no hacerla facultativa y también entrar a tallar lo que es la condición resolutoria.</p> |
| <p>Salvador Zevallos</p> | <p>Díaz</p> <p>Creo yo que debería determinarse muy bien las obligaciones del deudor, porque si bien el deudor tiene que desplegar sus mayores esfuerzos para otorgar este bien futuro, si se delimita cuáles son sus limitaciones y se delimita bien cuáles son los pasos que tiene que hacer para que no se presenta bajo un incumplimiento contractual, la figura podría ser más simple. Ahí tal vez se podría modificar las normativas que la regulan y se podría ver más con el tema del consumo, y las partes tendrían que ser más diligente al celebrar sus actos jurídicos.</p> |

4.2. DISCUSIÓN

En el presente capítulo se contrastarán las respuestas de nuestros participantes especialistas en Derecho Civil y acto jurídico.

Objetivo General:

determinar de qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano.

Supuesto General:

La condición suspensiva, si repercute en la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano, debido a que los efectos jurídicos que contrae no son eficaces hasta que el bien exista, dentro de este contexto, suele ser muy común el negocio jurídico

Los participantes dos y tres concuerdan en que la condición suspensiva debería ser facultativa, ya que es aquella de la cual depende la eficacia de un contrato. Por lo cual, el comprador se ve desprotegido, ya que no existirá plenitud en los efectos jurídicos del mismo hasta que se materialice la condición, entonces es el vendedor quien está en una situación ventajosa. Los participantes uno y cuatro, consideran que la condición suspensiva no debería ser facultativa, ya que este es un acto jurídico que tiene como finalidad preservar la seguridad jurídica de las partes intervinientes y de lo contrario se estaría desnaturalizando el contrato. Por lo que esta no se perfecciona hasta cumplir con los elementos de convicción, asimismo, el hecho de entregar el bien concede la cesión de derecho de propiedad a la otra parte. Se puede decir que, la condición suspensiva, según algunos entrevistados si debería ser facultativa para otorgar mayor seguridad a los compradores de bienes inmuebles a futuro; sin embargo, también indican que debería mantenerse tal cual porque esta condición ya se encuentra regulada por la sesión de derechos por la entrega del bien.

Los participantes dos y tres mantienen una opinión similar, pues alegan la existencia de una incertidumbre, debido a que los efectos jurídicos se mantienen

suspendidos, preexistiendo una vulnerabilidad por parte del acreedor. Los participantes número uno y cuatro, se encuentran en desacuerdo debido a que alegan que la condición suspensiva solo establece las reglas del juego al momento de la adquisición del bien inmueble, asimismo precisan que este contrato no se efectúa en su totalidad, sino que lo que se realiza es una separación parcial. Se puede apreciar que desde la perspectiva de algunos participantes la condición suspensiva si delimita los derechos de los acreedores, debido a la existencia de incertidumbre que el mismo genera; sin embargo, también se alega que no los limita, sino que pone de sobre aviso la situación jurídica del mismo.

Los participantes dos, tres y cuatro, alegan una posición similar presumiendo que la condición suspensiva si influye, debido a que la obligatoriedad de cumplir con el contrato está supeditada al cumplimiento de la condición, conllevando la existencia de incertidumbre para el comprador. El participante número uno, no cree que el incumplimiento por parte de la inmobiliaria se genere específicamente por este tipo de condición, sino que estas ameritan otros factores externos, como incidentes en el ámbito monetario bancario. Se puede presumir que en merito a algunos entrevistados, los incumplimientos de este tipo de contratos supeditados a la condición suspensiva no se concretan debido a la falta de obligatoriedad en la que se envuelven los vendedores; sin embargo, se presume no es la única razón, pues existen otros factores externos como el ámbito monetario.

Objetivo específico 1

Explicar de qué manera el delito de estafa vulnera el principio de la buena fe contractual.

Supuesto específico 1

La idoneidad conceptual sobre como el bien futuro como objeto de un contrato vulnera el principio de buena fe procesal, se centra en la condición suspensiva que este acarre, debido a que la eficacia de las relaciones que pudiese generar no se realizan como debiesen.

Los participantes dos, tres y cuatro, concuerdan con que, al efectuarse el delito de estafa, si se vulnera el principio de buena fe de los adquirentes y que la persona que realiza este tipo de actos contraria a Ley, se aprovecha de las intenciones que tiene el comprador. El participante número uno, señala que todos los contratos se rigen mediante el principio de buena fe, lamentablemente se aprovechan de esa ventaja para cometer actos delictivos. Se puede precisar que, el principio de buena fe contractual se ve vulnerado tras la existencia de una estafa surgida desde su acto jurídico y para evitar ello, la persona interesada en adquirir una propiedad debería considerar otros mecanismos de protección jurídica.

Los participantes dos y tres mantienen una analogía igualitaria, pues afirman si existe una vulneración del principio de buena fe contractual, ya que la parte adquirente actúa con honestidad y lealtad, teniendo la confianza de que le brindaran todos los beneficios de acorde a Ley, pero aun así la existencia de empresas escrupulosas no cesa y el comprador se siente en un estado de vulnerabilidad. Los participantes número uno y cuatro, no concuerdan con los demás, pues en merito a su experiencia las garantías dependiendo de la condición con las que se establezca, protegerían directamente al comprador. Se puede decir entonces que las garantías que protegerán el principio de buena fe contractual en este tipo de acto jurídico van a depender del tipo de condición que se establezca en las mismas, sin embargo, al ya existir un delito estafa se estaría confirmando una vulneración al principio de buena fe contractual, lo que provocaría que el adquirente se sienta en estado de vulnerabilidad.

Los participantes, concuerdan de cierto modo, pues el participante dos supone que en cierta parte podría brindarle una mayor protección al adquirente; sin embargo, alega que es muy probable que esta garantía obligatoria tampoco se cumpla. En cuanto a los participantes uno y tres, concuerdan de que, si sería una buena opción, ya que actualmente la empresa tiene mayor protección que el contratante y que si existiese esa garantía obligatoria ya la protección sería igualitaria y el comprador se sentiría más defendido y tendrá más confianza de poder realizar este tipo de negocios jurídicos. El participante cuatro no se encuentra de acuerdo, dado que

señala que el código civil ya le brinda la garantía que necesita, porque las diligencias que se tienen que realizar son de carácter obligatorio. Se puede mencionar que la implementación de una garantía obligatoria por parte de la empresa promotora, protegería de manera equitativa a las partes contractuales, ya que en la actualidad nuestra normativa le concede mayor poderío de protección a aquellas personas jurídicas que ofrecen este tipo de venta de bienes inmuebles a futuro.

Objetivo específico 2

Analizar de qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe contractual.

Supuesto específico 2

Se vulnera este principio, puesto que el acto nace con la apariencia de formalizar y ejecutar el acuerdo iniciado de manera voluntaria y con todas las mejores intenciones de adquirir un patrimonio legalmente, intención que deberían tener los contratantes y las empresas promotoras de viviendas.

Los participantes, concuerdan de cierto modo, pues el participante dos supone que en cierta parte podría brindarle una mayor protección al adquirente; sin embargo, alega que es muy probable que esta garantía obligatoria tampoco se cumpla. En cuanto a los participantes uno y tres, concuerdan de que, si sería una buena opción, ya que actualmente la empresa tiene mayor protección que el contratante y que si existiese esa garantía obligatoria ya la protección sería igualitaria y el comprador se sentiría más defendido y tendrá más confianza de poder realizar este tipo de negocios jurídicos. El participante cuatro no se encuentra de acuerdo, dado que señala que el código civil ya le brinda la garantía que necesita, porque las diligencias que se tienen que realizar son de carácter obligatorio. Se puede mencionar que la implementación de una garantía obligatoria por parte de la empresa promotora, protegería de manera equitativa a las partes contractuales, ya que en la actualidad nuestra normativa le concede mayor poderío

de protección a aquellas personas jurídicas que ofrecen este tipo de venta de bienes inmuebles a futuro.

Los participantes dos, tres y cuatro, coinciden en que muchas al ser un bien futuro existe la posibilidad de que no se tenga la intención de consumarse desde un inicio, pues como los efectos jurídicos se encuentran suspendidos hasta que el bien exista, durante todo ese tiempo los adquirentes se encuentran en estado de indefensión. El participante número uno, no considera que la condición suspensiva sea tomada como un beneficio para delinquir, pues el solo hecho de efectuar el pacto contractual te hace propietario. Se puede decir que muchas veces la condición suspensiva es un beneficio para que sujetos de malas intenciones arremetan en contra de personas con buena fe contractual interesadas en adquirir un bien inmueble a futuro, debido a que los efectos jurídicos se encontraran suspendidos hasta la existencia del bien.

Los participantes dos, tres y cuatro concuerdan, alegando que la condición suspensiva si limita la eficacia, ya que los efectos del contrato que usualmente deberían contraerse desde el momento de la celebración del mismo, se realizan posteriormente, sin respaldo alguno inmediato. El participante número uno, no considera que limite la eficacia del contrato, pues los efectos existen, solo que se encuentran suspendidos por un determinado tiempo. Se puede decir que los participantes establecen que la condición suspensiva si delimita la eficacia de los contratos, al no ser estos inmediatos y no contar con un respaldo alguno inmediato; sin embargo, un punto importante que debe considerarse es que el contrato válidamente firmado, funciona como una garantía que se puede hacer valer en los peores casos.

Se podría mantener la condición suspensiva, pero se podría entablar una moderación en la misma que no permita el abuso por parte de las empresas, con la finalidad de que esta se genere de manera equitativa entre las partes, suscribiendo que la parte vendedora quede obligado al pago de resarcimiento por daños y perjuicios en el hipotético caso de que no se cumpla lo pactado. Asimismo, se podría incluir la condición resolutoria dentro de esta tipología de ventas, pues

esta permitirá que desde que se firme el contrato, los efectos sean inmediatos de manera provisional. Consideran que la condición suspensiva no contraería efectos negativos, siempre que las condiciones sean aceptadas por ambas partes, el problema podría existir respecto a la seguridad de la persona sujeta a la condición, en ese caso la legislación no debería cambiar. Se puede decir que los participantes consideran que lo que nuestra normativa obvia es la seguridad jurídica de la parte adquirente, la misma que debería ofrecer una garantía equitativa a ambas partes, pues en la actualidad esto no se da, debido a que sobreprotegen a las empresas que ofrecen este tipo de venta bajo esa modalidad. Una de las opciones que se podría entablar es la efectividad de constituir una condición resolutoria, debido a que genera la provisionalidad de los efectos jurídicos de manera inmediata, asimismo se podría entablar una garantía que proteja el incumplimiento de las obligaciones contractuales.

V. CONCLUSIONES

PRIMERA: La condición suspensiva repercute significativamente en contra de la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano, conforme a la tratativa legal se admite la posibilidad de la celebración de contratos de bien futuro bajo la condición suspensiva que limita los efectos jurídicos de manera instantánea hasta que el bien exista, otorgándole una inseguridad a la parte contractual que va adquirir el bien bajo esta modalidad. Debiéndose considerar que, a efectos de esta condición, pueden nacer determinados actos delictivos escrupulosos aprovechando dicha limitación. Si la previsión legal estipula expresamente la celebración de este contrato bajo esta modalidad, resulta perfectamente legal que se ejecuten este tipo de actos jurídicos; sin embargo, la repercusión que ocasiona en contra de la buena fe contractual es agresiva.

SEGUNDA: El delito de estafa vulnera el principio de buena fe contractual debido a la ausencia de una seguridad jurídica contractual, la misma que afecta directamente a la parte contratante. Al no tener la seguridad de que los efectos jurídicos puedan ser eficaces desde el momento de la celebración de la compraventa de bien futuro. Siendo que desde que este acto nace se concreta bajo la aplicación del principio de buena fe contractual, por lo que al efectuarse un acto escrupuloso que nace con apariencia legal, para después convertirse en un acto ilegal como lo es el delito de estafa, se ve concretamente afectado el principio de buena fe contractual con el que nació el acto jurídico.

TERCERA: La condición suspensiva, incide negativamente en contra del principio de buena fe contractual debido a que la adquisición de un bien inmueble futuro se encuentra condicionada a que la validez de los efectos jurídicos que deberían ser válidos desde el momento que se concretó el pacto contractual surtan validez después de un plazo determinado, aperturando la posibilidad de que sujetos escrupulosos se aprovechen de la limitación que ocasiona esta situación jurídica.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERA: Se recomienda, una modificatoria legislativa, debido a la deficiencia y vicio que este artículo contrae. Recomendando la siguiente modificación, donde dice:

*Artículo 1534.- En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.”

Debería decir:

*Artículo 1534.- Bajo la modalidad contractual, que ambas partes saben que es futuro, el comprador y/o adquirente se encuentra obligado a cancelar el precio inicial pactado cuando el bien llegue a existir con la calidad, con los detalles suscritos. Si el bien no llegara a existir con estas características y/o en su defecto por algún hecho extracontractual, el contrato es ineficaz y el comprador tiene el derecho de recibir el integro de lo abonado como adelanto.”

SEGUNDA: Se recomienda, una capacitación especializada en el tema para todas aquellas personas que se encuentren interesadas en la adquisición, toda vez; que la deficiencia de esta normativa se consiente debido a la ignorancia por parte de los adquirentes, siendo una de las ventajas que individuos escrupulosos utilizan para desnaturalizar y convencer a sujetos inexpertos de comprender la situación jurídica en la que su transacción se emerge.

TERCERA: Se propone llevar a cabo la contratación de una póliza de seguro, obligando a las organizaciones promotoras de casas a contratar un seguro con el fin de asegurar la devolución de las porciones entregadas como avance, por los que adquieren las casas. Así, si las organizaciones promotoras de casas se apropian de las porciones de dinero dadas en anticipo, o las destinan para un objetivo distinto, no entregando la casa ni devolviendo las porciones percibidas anticipadamente, entonces, el promotor tendría la obligación legal de asegurar la devolución de dichas porciones, ya que la ley así lo determinaría.

Referencias Bibliográficas

(2017, 04). Compraventa Sujeta a Condición Suspensiva España. leyderecho.org
Retrieved 11, 2021, from <https://espana.leyderecho.org/compraventa-sujeta-a-condicion-suspensiva/>

Actualidad jurídica. (2018) “Contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva: imputación temporal de las entregas a cuenta”. Recuperado de: <https://blog.efl.es/actualidad-juridica/contrato-de-compraventa-sujeto-a-condicion-suspensiva-imputacion-temporal-de-las-entregas-a-cuenta/>

Aguilera Silván, F. (2011). Recuperado el 12 de diciembre de 2017. *El objeto como elemento esencial del contrato*. En: <http://noticias.juridicas.com/conocimiento/>

Almandoz, L. (2020) “Condición Suspensiva”. Recuperado de: <https://espana.leyderecho.org/condicion-suspensiva/#Bibliografia>

Antaño, V. (2017) El delito de estafa y el incumplimiento contractual con Dolo, antecedentes de la parte promotora en la venta de bienes inmuebles futuros, 2016, Lima. Recuperado de: <http://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1553/TITULO%20-%20Antaño%20Velasquez%2c%20Walter%20Edison.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Arias, 2020, p.53. “Principios básicos de inferencia estadística”. Recuperado de: <https://revistas.unicauca.edu.co/index.php/rfcs/article/view/19>

Barrientos, A. (2015). Estudio dogmático y jurisprudencial del estiolato en Costa Rica (artículo 127, inciso 1) y 2) del código penal. San José. Universidad de Costa Rica.

Bernardo, Carbajal, y Contreras, (2019), “Metodología de la investigación”, p.70). Recuperado de: <https://www.usmp.edu.pe/estudiosgenerales/pdf/2019-II/MANUALES/II%20CICLO/METODOLOGIA%20DE%20LA%20INVESTIGACION.pdf>

Castillo Freyre, M. (1995). El Bien materia de Compraventa, el estudio del capítulo 2do del contrato de compraventa en el código civil. (D. S.A., Editor) Recuperado de Biblioteca para leer el código civil Vol. XIII, Pontificia Universidad Católica del Perú:

http://www.castillofreyre.com/archivos/pdf/publicaciones/catalogo/el_bien_materia.pdf

Coca, S. (2020) “Venta de bien futuro en el Código Civil (artículo 1534). Bien explicado”. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/venta-de-bien-futuro-en-el-codigo-civil-articulo-1534/>

Coca,J. (2020). “Venta de bien futuro en el Código Civil (artículo 1534). Bien explicado”. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/venta-de-bien-futuro-en-el-codigo-civil-articulo-1534/>

Cohen, Seid y Gómez, (2019). “Metodología de la investigación, ¿Para qué?”. p.203 Recuperado de: http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20190823024606/Metodologia_para_que.pdf

Corte Suprema de Justicia de la Republica (2015) “IX pleno casatorio civil”. Recuperado de: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3890d580430b9ef090dcf91f92484f08/IX+Pleno+Casatorio+Civil-Otorg+Esc+Pub.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3890d580430b9ef090dcf91f92484f08>

Corte Suprema de Justicia de la Republica. “Corte Suprema delinea pauta sobre la condición suspensiva en los contratos de compraventa” Recuperado de: <https://elperuano.pe/noticia/124902-corte-suprema-delinea-pauta-sobre-la-condicion-suspensiva-en-los-contratos-de-compraventa>

De la Puente y Lavalle, M. (1993). El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil. Primera parte. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

De la Torre, M. (2018) “Management of Organizational Fraud Risk and Internal Audit Role” Recuperado de: <file:///C:/Users/usuario/Downloads/SSRN-id3237883.pdf>

Didier, F. (2020). “Principio de la buena fe procesal en el derecho procesal civil brasileño”, Brasil, recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprosesal/article/view/22576/21768>

Dingley, M (2018) “suspensive conditions vs resolutive conditions” Recuperado de:
<https://www.dmlaw.co.za/suspensive-conditions-vs-resolutive-conditions-use/>

Donoso e Ibarra. (2017). Revisión de los remedios del acreedor en el contrato de promesa de compraventa: algunos problemas doctrinales. Chile. Recuperado de:
<http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/150252/Revisi%c%b3n-de-los-remedios-del-acreedor-en-el-contrato-de-promesa-de-compraventa-algunos-problemas-doctrinales.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

El colombiano. (2018). Informe sobre la economía actual. Recuperado de
[:http://www.elcolombiano.com/opinion/editoriales/informe-sobre-la-economiamundial-BC8567300](http://www.elcolombiano.com/opinion/editoriales/informe-sobre-la-economiamundial-BC8567300)

Eliabel (2018) “En qué estados pueden encontrarse las condiciones suspensivas”, recuperado de: <https://es.scribd.com/document/374317335/En-Que-Estados-Pueden-Encontrarse-Las-Condiciones-Suspensivas>

Escudero, C y Cortez, L. (2017), técnicas y métodos cualitativos para la investigación científica, recuperado de:
<http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/12501/1/Tecnicas-y-MetodoscualitativosParaInvestigacionCientifica.pdf>

Espinosa, R. (2019). La condición suspensiva: requisitos de Validez y eficacia. Recuperado de:
<https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/29419/TFG-%20ESPINOSA%20NIETO%2c%20RAFAEL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Espinoza,R.(2019) “La condición suspensiva: requisitos de validez y eficacia” Recuperado de:

<https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/29419/TFG-%20ESPINOSA%20NIETO%2C%20RAFAEL.pdf?sequence=1>

Estrada, H. (2016) “¿cuál es la diferencia entre condición Suspensiva y resolutoria? Recuperado de: <https://tareasjuridicas.com/2016/11/13/cual-es-la-diferencia-entre-condicion-suspensiva-y-resolutoria/>

Faus, M. (2020). “Condiciones suspensivas en la venta de una finca”. Recuperado de: [https://vlex.es/vid/condiciones-suspensivas-venta-finca230905#:~:text=Condici%C3%B3n%20suspensiva%3A%20es%20aquella%20que,se%20cumpla%20la%20misma%20\(art.](https://vlex.es/vid/condiciones-suspensivas-venta-finca230905#:~:text=Condici%C3%B3n%20suspensiva%3A%20es%20aquella%20que,se%20cumpla%20la%20misma%20(art.)

Flores-Kanter, P. E., & Medrano, L. A. (2019). Núcleo básico en el análisis de datos cualitativos: pasos, técnicas de identificación de temas y formas de presentación de resultados. *Interdisciplinaria*, 2, 203. <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=29&sid=da72db55-4699-4b67-8fd5-a267efb0b16d%40sessionmgr4006>

Gaete Quezada, R. (2014). Fundamentada. *Ciencia, docencia y tecnología*, 15(48), 199-142. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=14531006006>

García, L. (2015) “¿Cuál es la naturaleza jurídica de las conditions precedent que se pactan en las operaciones de M&A?. Recuperado de: <https://ius360.com/cual-es-la-naturaleza-juridica-de-las-conditions-precedent-que-se-pactan-en-las-operaciones-de-ma/>

Gimeno beviá, v., “condición en los contratos de compraventa de Empresa” (tesis de doctorado), 2016, Universidad de Alicante, p. 207. Recuperado de: https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/69697/1/tesis_vicente_gimeno_bevia.pdf

Gómez, Z. (2021). Informe sobre Resolución N° 2066-2018-SUNARP-TR-TL. Recuperado de:

http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/18272/G%c3%b3mez_Ayquipa_Informe_sobre_Resoluci%c3%b3%20No%2020662018uno.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Guerrero, F. (2018), en su análisis crítico del principio de la buena fe en el procedimiento laboral chileno, Recuperado de: <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/147427>

Guerrero, J. (2003). “Los contratos de futuro”. Recuperado de: <http://www.rdpucv.cl/index.php/rderecho/article/viewFile/533/501>

Hasham et al (2019). “Financial crime and fraud in the age of cybersecurity” Recuperado de: <https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Business%20Functions/Risk/Our%20Insights/Financial%20crime%20and%20fraud%20in%20the%20age%20of%20cybersecurity/Financial-crime-and-fraud-in-the-age-of-cybersecurity.pdf>

Hernandez y Ramos (2018). “El Fraude Inmobiliario En Los Registros Públicos”. Recuperado de: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/461/1/TESIS%20%20%28HERNANDEZ%20Y%20RAMOS%20%29.pdf>

Hernández, A. T. (2015). Falta del tipo penal para encuadrar el uso del espectro radioeléctrico en Guatemala. Para obtener el grado de magister. Universidad Rafael Landívar. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Hernandez-Tomas.pdf>

Hernández, Fernández y Batista (2010). Recuperado de: <https://es.slideshare.net/jhonnypicone/herndez-et-al-metodologia-de-la-investigacion>

Hernández, Fernández y Batista (2012).

<https://es.slideshare.net/jhonnypicone/herndez-et-al-metodologia-de-la-investigacion>

https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/2551/compraventa_inscripcion_bien_futuro_peru_extranjeros.pdf?sequence=1

<https://vlex.com.pe/source/themis-revista-derecho-14073>

INEI (2018-2019) “informe técnico, estadísticas de seguridad ciudadana”. Recuperado de: <https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/informe-de-estadisticas-de-seguridad-ciudadana-mayo2019.pdf>

Kusmiati, I (march-2020), International Journal of Science and Society, Vol Issue 1. “Legal standing of precontractual good faith principle as a law reformation of Indonesian contract law”, recuperado de: <http://repository.unpas.ac.id/47800/1/61-Article%20Text-200-1-10-20200315.pdf>

Leyva, M. (2017). El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica. Recuperado de: file:///C:/Users/usuario/Downloads/Leyva_OMK.pdf

Litigio, Orrego, Torre & Cia (2019) “ No cumplimiento de condición suspensiva planteada en contrato no impide ejercicio de acción resolutoria” Recuperado de: <https://www.lot.cl/articulo.php?noti=180>

Manadement, U. (2018) “Suspensive and Resolutive Conditions In Employment Contracts” Recuperado de: <https://www.labournetblog.com/post/2018/02/06/suspensive-and-resolutive-conditions-in-employment-contracts>

Maxwell, J. (2019). “Diseño de investigación cualitativa”. Recuperado de: <https://books.google.com.pe/books?id=ZLewDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=es#v=onepage&q&f=false>

Mendizabal, M. (2017). La regulación de los derechos de propiedad de bien futuro. La inscripción de la hipoteca de bien futuro como fomento del crédito inmobiliario. Recuperado de: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.1240412271/MIGUEL%20MARIANO%20MENDIZABAL%20DIAZ-TEESIS%20PUCP.pdf?sequence=6&isAllowed=y>

Mendoza, G. (2017) “¿La condición suspensiva es un acto inscribible? <https://www.enfoquederecho.com/2017/06/23/la-condicion-suspensiva-es-un-acto-inscribible/>

Mendoza, G. (2017). “¿La condición suspensiva es un acto inscribible? Recuperado de: <https://www.enfoquederecho.com/2017/06/23/la-condicion-suspensiva-es-un-acto-inscribible/>

Miranda, C. (2017) “Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno”. Recuperado de: https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/3509/1/REP_MAEST.DERE_CESAR.MIRANDA_MOTIVOS.DETERMINANTES.APLICACION.RESOLUCION.CONTRATO.COMPRAVENTA.BIEN.AJENO.pdf

Montenegro, F. (2017) ¿Cuándo existe el inmueble? ¿Apuntes sobre existencia del bien en un contrato inmobiliario de compraventa de bien futuro? Recuperado de: <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/50979>

Morris (2020) “Sentencias - Hinks (en apelación del Tribunal de Apelación (División de lo Penal)”. Recuperado de: <https://publications.parliament.uk/pa/ld199900/ldjudgmt/jd001026/hnks-4.htm>

Núñez, J. (2016). "El modelo competencial y la competencia comunicativa en la educación superior en América Latina", párr.2. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/4475/447544536023.pdf>

Ordoqui, G. (2018) "Buena fe en los contratos", recuperado de: https://books.google.es/books?id=VHAYQxWg8csC&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Paredes, P. (2020) "Jurisprudencia actual y relevante sobre el delito de estafa". Recuperado de: <https://lpderecho.pe/jurisprudencia-relevante-actualizada-delito-estafa>

Perdomo, R. y Merryman, J. (2019) "An introduction to the legal systems of Europe and Latin America" Recuperado de: https://books.google.com.pe/books?id=W4N-DwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=The+Civil+Law+Tradition&hl=es-419&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Perez, J. (2018). "The commercialization of real estate on plans or under construction. Legal analysis of the figure in Colombian law". Recuperado de: <http://www.scielo.org.co/pdf/just/v24n36/0124-7441-just-24-36-00123.pdf>

Pilco Garay, R. (4 de 2002). "El Delito de Estafa en la Legislación Peruana". Recuperado el 15 de 9 de 2017, de <http://www.monografias.com/trabajos61/delito-estafa-legislacion-peru/delito-estafa-legislacion-peru2.shtml>

Priori, G. (2020) "El Principio de la Buena Fe Procesal, el Abuso del Proceso y el Fraude Procesal" Recuperado de: [file:///C:/Users/usuario/Downloads/DialnetEIPrincipioDeLaBuenaFeProcesalEIAbusoDelProcesoYEI-7792872%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/usuario/Downloads/DialnetEIPrincipioDeLaBuenaFeProcesalEIAbusoDelProcesoYEI-7792872%20(1).pdf)

Recuperado de: <https://www.carey.cl/download/noticias/Columna-JUgarte.pdf>

Reuters, T. (2021). "Fraud and financial crimes". Recuperado de: <https://www.findlaw.com/criminal/criminal-charges/fraud-financial-crimes.html>

Romero, A. (2017) "El principio de buena fe procesal y su desarrollo en jurisprudencia, a la doctrina de los actos propios". Recuperado: <file:///C:/Users/usuario/Downloads/DialnetComentarioALaSentenciaDeLaCorteSuprema9DeMayoDe200-2650443.pdf>

Romero, L. (2002). Derecho de los contratos en el Código Civil Peruano. Tomo I. Teoría General de los Contratos. Lima: Editora FECAT.

Saborido, P. (2019) "La celebración o el cumplimiento de contrato como condición

Sáenz, B. (abril- junio, 2019). "Control De Transparencia Material Y Actuación Notarial Conforme a la Jurisprudencia y la Ley 5/2019 De Contratos De Crédito Inmobiliario", *Revista de Derecho Civil*. vol. VI, núm. 2. pp. 235-265.

Saldarriaga et al (2016) "La relación entre el delito de estafa y de estelionato" en la sentencia de casación N° 461-2016-Arequipa. Recuperado de: https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/05/Casacion-4612016-ArequipaLegis.pe_.pdf?fbclid=IwAR0fox7j9d2eH3lkEt1afwoWKalZSkDwMRlxNg1zvdXOsEIB3_CMo5t0rA

Schreibert M. (2011). Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo II. Contratos Nominados. Lima: Gaceta Jurídica.

Seguel, P. (2018). "La Buena Fe En El Procedimiento Civil". Chile Recuperado de: <http://repositoriodigital.ucsc.cl/bitstream/handle/25022009/1127/Pmela%20Seguel%20Acevedo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Siurana, J. (2010), "The principles of bioethics and the growth of an intercultural bioethics". Recuperado de:

https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-92732010000100006

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2017) "Informe estadístico unidad de inteligencia financiera del Perú desde enero 2007 a junio del 2017". Recuperado de:

https://www.sbs.gob.pe/Portals/5/jer/ESTADISTICAS-OPERATIVAS/20170824_BoltEstadistico-Junio2017.pdf?ver=2017-09-22-151232-510

suspensiva de una diferente relación contractual" Recuperado:

[https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2019-](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2019-20031500354)

[20031500354 ANUARIO DE DERECHO CIVIL La celebraci%C3%B3n o el cumplimiento de contrato como condici%C3%B3n suspensiva de una diferente relaci%C3%B3n contractual.](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2019-20031500354)

The Supreme Court the United States. (2020) "Department justice archives". Recuperado de: <https://www.justice.gov/archives/jm/criminal-resource-manual-1005-embezzlement>

Tiggey, M. y Bina, B. (2017) "What Do We Know About Organized Crime and Fraud" Recuperado de: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-319-69401-6_2

Ugarte, J. (2015) "Compraventa sujeta a condiciones suspensivas: firma, periodo intermedio y cierre".

Vallejos, P. (2020). "Proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad en el código civil peruano".

Recuperado de: <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/7716/P%C3%A9rez%20Vallejos%20Ana%20Celeste.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Vásquez & Apraiz y Asociados. (2015). Delito de estafa inmobiliaria. Recuperado de: <http://www.tuabogadodefensor.com/delito-estafa-inmobiliaria/#>

Vidal (2018). “El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano”. Recuperado de: [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DEREC HO_CIVIL_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DEREC HO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Vidal, R. (2018) “El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano” Recuperado de: [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DEREC HO_CIVIL_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DEREC HO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Vílchez, J. (2017). “Bienes futuros sujetos al régimen de independización y copropiedad: naturaleza jurídica, existencia del bien, compraventa e hipoteca de acuerdo a los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripción registral. Principales contradicciones y sus efectos”. Recuperado de: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8600/VILCHEZ_JUDITH_independizacion_inscripcion%20registral.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Zhukova, et al (2018) “problems of procedural rights abuse “. Recuperado de: http://dspace.bsu.edu.ru/bitstream/123456789/28182/1/Zhukova_Problems_19.pdf

ANEXOS

ANEXO 1

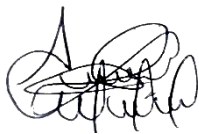
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

La que suscribe, Angie Yesenia Cardenas Sedano, identificada con DNI N° 70266274, a efectos de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo – Filial Callao, Facultad de Derecho, Escuela Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que:

1. El presente proyecto de investigación es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, el proyecto de investigación no ha sido plagiado ni total ni parcialmente.
3. El presente proyecto de investigación no ha sido auto plagiado, es decir, no ha sido publicado ni presentado con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.

En tal sentido de identificarse fraude, plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y las consecuencias que de mi accionar deviene sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Callao 30 de junio del 2021.



.....
Angie Yesenia Cardenas Sedano

DNI N° 70266274

ANEXO 2

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: La condición suspensiva y la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano,

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Sandro Castro Barreto, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 04/10/2021

Firma:


ESTUDIO BARRETO STROBACH & ASOCIADOS SRL
DR. SANDRO GUSTAVO BARRETO CASTRO
ABOGADO CAL 59408

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: La condición suspensiva y la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano,

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Junior Ruiz Becerra, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 04/10/2021

Firma:



.....
JUNIOR RUIZ BECERRA
ABOGADO
CAL 77614

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: La condición suspensiva y la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano,

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Salvador Díaz Zevallos, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 04/10/2021

Firma:



Salvador M. Díaz Zevallos
ABOGADO
Reg. C.A.L. N° 25033

ANEXO 3

Matriz De Operacionalización De Categorías

| CATEGORÍAS | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | SUBCATEGORÍAS |
|---|---|----------------------|
| La condición suspensiva | (Manadement´s ,2018) “Se entiende, por término suspensivo aquella circunstancia que limita los derechos, deberes y validez de un acto hasta que se produzca un hecho determinado. Cuando el evento se lleve a cabo con éxito de acuerdo con el plan, el acuerdo de contrato suspendido entrará en vigor. Por el contrario, si no se cumple la condición suspensiva, no existirán los derechos, deberes y vigencia del contrato, tomándolo como si el contrato nunca hubiera existido. (...) si bien es cierto, las condiciones suspensivas no son ilícitas, son de carácter vulnerables, pues tiene un riesgo mayor de eludir la Ley”. | La Buena Fe Procesal |
| La regulación de compraventa de un bien inmueble futuro | (Dingley ,2018) “La regulación de compraventa de un bien futuro en nuestra normativa se encuentra constituida en los artículos 1534°, 1535° y 1536° del Código Adjetivo, derechos reales, la compraventa de bienes futuros se conceptualiza porque el bien objeto de venta, no existe durante el acto jurídico; por lo tanto, nuestra normativa suscribe la obligación de que este acto ingrese al mercado bajo la condición suspensiva”. | El delito de estafa |

ANEXO 4

FICHA DE ENTREVISTA

Título: La condición suspensiva y la regulación de la compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano.

Autor: Angie Yesenia Cardenas Sedano

Entrevistado.-

Cargo/Profesión.-

Institución.-

Fecha.-

GUÍA DE ENTREVISTA LOS LETRADOS EN DERECHO CIVIL – REGULACION DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTURO.

Objetivo General: Determinar de qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano.

¿Desde su perspectiva y experiencia, cree usted que la condición suspensiva debería ser facultativa en los actos jurídicos de compraventa de un bien futuro?

R.-

¿En su opinión, considera que la condición suspensiva delimita los derechos fundamentales de los acreedores de un bien inmueble futuro?

R.-

¿Cree usted que los casos inmersos en incumplimiento de contrato sobre la adquisición de un bien futuro, tienen como uno de sus factores la condición suspensiva?

R.-

Objetivo Específico I: Explicar de qué manera el delito de estafa vulnera el principio de la buena fe procesal.

¿Cree usted que, al efectuarse el delito de estafa, se vulnera el principio de buena fe procesal?

R.-

¿Cree usted que para que el hecho delictivo en modalidad de estafa se configure por medio de un acto jurídico determinante de un contrato de compraventa de un bien futuro, es necesario la vulneración del principio de buena fe procesal?

R.-

¿Cree usted que si se implementa una garantía obligatoria por parte de la empresa promotora que recurra al negocio de venta de bienes futuros, se protegería el principio de buena fe procesal?

R.-

| |
|--|
| Objetivo Específico II: Analizar de qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe procesal. |
|--|

¿Cree usted que la condición suspensiva es tomada por parte de las empresas inmobiliarias como un beneficio para repercutir en contra de la buena fe de los adquirentes?

R.-

¿Cree usted que la condición suspensiva delimita la eficacia de los contratos de compra venta de bienes futuros?

R.-

¿En su opinión, bajo qué criterios deberían constituirse los actos jurídicos de compraventa de un bien inmueble futuro?

R.-

| |
|---------------|
| Sello y Firma |
|---------------|



ANEXO 5

Solicito: Validación de instrumento

Dra. Clara Isabel Namuche Cruzado

Yo, Angie Yesenia Cardenas Sedano identificada con DNI. 70266274, con domicilio real en el Jr. Pedro Ruiz Gallo #163, distrito de Carmen de la Legua – Reynoso, provincia Constitucional del Callao y departamento de Lima; ante Usted respetuosamente me presento y expongo:

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y así mismo, pido a usted validar mi instrumento de entrevista, con los cuales recogeré información necesaria para poder desarrollar mi Investigación y con el mismo obtener el grado de Abogado.

El Título de mi Investigación es: “La Condición Suspensiva y la Regulación de la Compraventa de un Bien a Futuro en el Código Civil Peruano”

Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendo especialista en el tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigaciones; solicitando pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación de este, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en medición.

Expresándole mi cordial respeto y consideración, me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, queda de usted.

Callao, 02 de julio del 2021.

Atentamente,



ANGIE YESENIA CARDENAS SEDANO

DNI N°70266274

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: La condición suspensiva y la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano,

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Américo Mendoza Muñoz, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 04/10/2021

Firma:



ANGIE YESENIA CARDENAS SEDANO

DNI N°70266274

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: La condición suspensiva y la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano,

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Junior Ruiz Becerra, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 04/10/2021

Firma:



ANGIE YESENIA CARDENAS SEDANO

DNI N°70266274

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: La condición suspensiva y la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano,

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Salvador Díaz Zevallos, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 04/10/2021

Firma:



ANGIE YESENIA CARDENAS SEDANO

DNI N°70266274

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: La condición suspensiva y la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano,

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Sandro Castro Barreto, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 04/10/2021

Firma:



ANGIE YESENIA CARDENAS SEDANO

DNI N°70266274

ANEXO 6

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

- Datos Generales:
- Apellidos y Nombres: Mgtr. Clara Isabel Namuche Cruzado.
- Lugar en el que Labora: Universidad Cesar Vallejo.
- Nombre del Instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- Autor del Instrumento: Angie Yesenia Cardenas Sedano

Aspectos de Validación

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | MÍNIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | | |
|------------------|---|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1.-Actualidad | Esta conforme a los objetivos y necesidades de la investigación | | | | | | | | | | | x | | |
| 2.- Metodología | La estrategia responde el diseño aplicado | | | | | | | | | | | x | | |
| 3.- Consistencia | Se respalda en fundamentos técnicos y científicos | | | | | | | | | | | x | | |
| 4.- Organización | Existe una organización lógica | | | | | | | | | | | x | | |
| 5.-Claridad | Esta dado en lenguaje comprensible | | | | | | | | | | | x | | |
| 6.- Objetividad | Esta de acuerdo a las leyes y principio científico | | | | | | | | | | | x | | |
| 7.- Pertinencia | Se argumenta nuevos temas que son demostrados | | | | | | | | | | | x | | |
| 8- Relevancia | Genera nuevas características en el tema base | | | | | | | | | | | x | | |

- Opinión de aplicabilidad
 - El Instrumento cumple con Los requisitos para su aplicación
 - El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación
- Promedio de Valoración

| |
|-----|
| 90% |
|-----|



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 08580729 Telf.: 972001675

ANEXO 7

Turnitin

Resumen de coincidencias

8 %

Se están viendo fuentes estándar

Ver fuentes en inglés (Beta)

Coincidencias

| | | | |
|---|--|------|---|
| 1 | repositorio.usfq.edu.ec Fuente de Internet | 1 % | > |
| 2 | repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet | 1 % | > |
| 3 | es.slideshare.net Fuente de Internet | 1 % | > |
| 4 | Entregado a Pontificia ... Trabajo del estudiante | 1 % | > |
| 5 | idoc.pub Fuente de Internet | <1 % | > |
| 6 | dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet | <1 % | > |



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Título de la Tesis

"La condición suspensiva y la regulación de la compraventa de un bien futuro en el código civil peruano"

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTOR:

ANEXO 8

Matriz de Operacionalización de Variables

| TÍTULO | |
|---|--|
| “LA CONDICIÓN SUSPENSIVA Y LA REGULACIÓN DE LA COMPRAVENTA DE UN BIEN A FUTURO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO” | |
| PROBLEMAS | |
| Problema General | ¿De qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano? |
| Problema Específico 1 | ¿De qué manera el delito de estafa vulnera el principio de la buena fe contractual? |
| Problema Específico 2 | ¿De qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe contractual? |
| OBJETIVOS | |
| Objetivo General | Determinar de qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano. |
| Objetivo Específico 1 | Explicar de qué manera el delito de estafa vulnera el principio de la buena fe contractual. |
| Objetivo Específico 2 | Analizar de qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe contractual. |
| SUPUESTOS JURÍDICOS | |
| Supuesto General | La condición suspensiva, si repercute en la regulación de compraventa de un bien futuro en el Código Civil Peruano, puesto que el contrato no surtirá efectos sino hasta el momento en que el bien llegue a existir. Ahora, dentro de este contexto, suele ser muy común el negocio jurídico criminalizado, inculcando inseguridad sobre las personas que tienen pretensiones de adquirir bienes a futuro. |

| | |
|--|--|
| Supuesto Específico 1 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ La idoneidad conceptual sobre como el bien futuro como objeto de un contrato vulnera el principio de buena fe contractual, se centra en la condición suspensiva que este acarree, debido a que la eficacia de las relaciones que pudiese generar no se realizan como debiesen. |
| Supuesto Específico 2 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se vulnera este principio, puesto que el acto nace con la apariencia de formalizar y ejecutar el acuerdo iniciado de manera voluntaria y con todas las mejores intenciones de adquirir un patrimonio legalmente, intención que deberían tener los contratantes y las empresas promotoras de viviendas. |
| Categorización | Categoría 1: La Condición Suspensiva Subcategoría 1: La Buena Fe Contractual Categoría 2: Regulación De La Compraventa De Un Bien A Futuro Subcategoría 2: El Delito De Estafa |
| MÉTODO | |
| Diseño de investigación | <ul style="list-style-type: none"> - Enfoque: Cualitativo - Diseño: Teoría Fundamentada - Tipo de investigación: Básica - Nivel de la investigación: Descriptivo |
| Método de muestreo | <ul style="list-style-type: none"> - Población: - Abogados especialisas en Derecho Civil y contratos. - Muestra: 4 abogados dedicados al rubro de contratos. |
| Plan de análisis y trayectoria metodológica | <ul style="list-style-type: none"> - Técnica e instrumento de recolección de datos Técnica: Entrevista y análisis de documental. Instrumento: Guía de entrevista y guía de análisis documental. |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Análisis cualitativo de datos | Análisis sistemático, hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sintético. |
|--------------------------------------|--|

ANEXO 9

| Matriz de Categorización | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|
| Título: "LA CONDICIÓN SUSPENSIVA Y LA REGULACIÓN DE LA COMPRAVENTA DE UN BIEN A FUTURO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO" | | | | | |
| Planteamiento del Problema | Problema de la Investigación | Objetivos de la Investigación | Categorías | Sub Categoría | Metodología |
| Es necesario que se revise el ordenamiento legal que regula los contratos de compraventa de bienes futuro y establecer si estos garantizan o no la seguridad jurídica de las partes contractuales y del patrimonio. En la actualidad, este acto jurídico se encuentra regulado por los artículos 1534°, 1435° y 1436° de nuestro Código Civil Peruano; sin embargo, no se le ha brindado el alcance necesario para un correcto desarrollo, toda vez que transporta la existencia de inconveniencias legales, pues no le ofrece la garantía suficiente al adquirente, ya que si bien le brinda la facultad legal de adquirir un bien futuro, a su vez lo condiciona, sostiene que este acto, no surtirá efectos, por no considerarse eficaz, pues se encuentra sujeto a la condición suspensiva; es decir, que surtirá efectos hasta el que el bien llegue a existir, cualquiera sea su cuantía y calidad. Así también sostiene que, si el comprador asume el riesgo, el vendedor tiene derecho a la totalidad del precio, así el bien no llegue a tener existencia. | Problema General | Objetivo General | La condición suspensiva | <ul style="list-style-type: none"> La Buena Fe Contractual | Tipo de Investigación |
| | ¿De qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano? | Determinar de qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano. | | | Básico |
| | Problemas Específicos | Objetivos Específicos | | | |
| | ¿De qué manera el delito de estafa vulnera el principio de la buena fe contractual? | Explicar de qué manera el delito de estafa vulnera el principio de la buena fe contractual. | La regulación de compraventa de bienes futuro en el Código Civil Peruano | <ul style="list-style-type: none"> El delito de estafa | Cualitativo |
| | ¿De qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe contractual? | Analizar de qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe contractual. | | | Participantes |
| | | | | | -Abogados especialisas en Derecho Civil y contratos. -Muestra: 4 abogados dedicados al rubro de contratos y derecho civil. |
| | | | | Instrumento: Guía de entrevista | |
| | | | | Instrumento: Análisis documental | |

ANEXO 10

Cuadro de triangulación

| Preguntas | Sandro Castro Barreto | Américo Mendoza Muñoz | Junior Ruiz Becerra | Salvador Díaz Zevallos | Convergencia (acuerdo) | Divergencia (desacuerdo) | Interpretación de Magistrados |
|--|---|--|--|--|---|---|---|
| <p>1. ¿Desde su perspectiva y experiencia, cree usted que la condición suspensiva debería ser facultativa en los actos jurídicos de compraventa de un bien futuro?</p> | <p>Con respecto a la condición suspensiva de un bien inmueble a futuro este es un acto jurídico que se realiza con la finalidad de preservar la seguridad jurídica de las partes que intervienen, es por ello de que en realidad el solo consenso hace propietaria a las partes como establece nuestra normativa, pero también es cierto que nuestro ordenamiento jurídico establece que el acto jurídico todavía no se perfeccione hasta que se cumpla los elementos de convicción pertinentes. Es por ello, que actualmente se ha visto en el ámbito inmobiliario ahora con el boom inmobiliario que acarrea nuestra sociedad con el ordenamiento comercial con la finalidad de</p> | <p>Sí, claro que sí, ya que la condición suspensiva es aquella que hará depender la eficacia de un contrato a raíz de un suceso futuro e incierto, es decir, que no existirá una plenitud de efectos jurídicos hasta que se efectúe esa condición, entonces eso dependerá de quienes lo suscriban.</p> | <p>Si creo que debería ser facultativo y dotar de alguna otra alternativa al comprador en merito a la relación contractual de la inmobiliaria con el comprador siempre es este último el que se ve poco protegido entonces la modalidad de condición suspensiva en todos los contratos que se realicen la ventaja jurídica por así decirlo la va a tener siempre la empresa vendedora.</p> | <p>No, no debería ser facultativo, toda vez que se estaría desnaturalizando el mismo contrato de bien futuro, porque la certidumbre de que exista este bien no existe, por lo tanto existe una condición suspensiva y siempre va existir de esta manera.</p> | <p>Los participantes dos y tres concuerdan en que la condición suspensiva debería ser facultativa, ya que es aquella de la cual depende la eficacia de un contrato. Por lo cual, el comprador se ve desprotegido, ya que no existirá plenitud en los efectos jurídicos del mismo hasta que se materialice la condición, entonces es el vendedor</p> | <p>Los participantes uno y cuatro, consideran que la condición suspensiva no debería ser facultativa, ya que este es un acto jurídico que tiene como finalidad preservar la seguridad jurídica de las partes intervinientes y de lo contrario se estaría desnaturalizando el contrato. Por lo que esta no se perfecciona hasta cumplir con los elementos de convicción, asimismo, el hecho de</p> | <p>Se puede decir que, la condición suspensiva, según algunos entrevistados si debería ser facultativa para otorgar mayor seguridad a los compradores de bienes inmuebles a futuro; sin embargo también indican que debería mantenerse tal cual porque esta condición ya se encuentra regulada por la sesión de derechos por la entrega del bien.</p> |

preservar la finalidad jurídica que hace mención es importante mantener la condición suspensiva de una propiedad. Porque el simple hecho de dar la entrega del bien de la cesión de derechos hace propietario a la otra parte puede generar elementos que podrían darse en ámbitos bancarios usualmente ahora las inmobiliarias han establecido los bienes futuros bajo la condición suspensiva.

quien está en una situación ventajosa. entregar el bien concede la cesión de derecho de propiedad a la otra parte,

2. ¿En su opinión, considera que la condición suspensiva delimita los derechos fundamentales de los acreedores de un bien futuro?

No los limita porque simplemente lo que hace es establecer cuáles son las reglas del juego al momento de la adquisición de un bien. Acordémonos que al momento de celebrar este tipo de contratos por su misma condición no estas abundando la totalidad del bien si no estás haciendo una separación.

Sí, porque esto va depender de una condición futura e incierta para que se produzcan los efectos jurídicos del acto, entonces, existe una incertidumbre ya que se puede o no cumplir, y, en el peor de los casos no se cumpla; el efecto de contrato no se daría.

Si en cierta forma lo hace, ya que esta condición lo que hace es suspender todos los efectos hasta el momento que nazca el bien por el cual se ha pactado en el contrato. Entonces, hasta que esta situación no exista pues nace una vulnerabilidad

Va depender de en qué supuesto nos encontremos, tenemos que ponernos a pensar en que podemos estar en un supuesto de una contratación masiva como es el supuesto de que alguien está adquiriendo un inmueble por una

Los participantes dos y tres mantienen una opinión similar, pues alegan la existencia de una incertidumbre, debido a que los efectos jurídicos se mantienen preexistiendo una vulnerabilidad por parte del acreedor.

Los participantes número uno y cuatro, se encuentran en desacuerdo debido a que alegan que la condición suspensiva solo establece las reglas del juego al momento de la adquisición del bien inmueble, asimismo precisan que este contrato no

Se puede apreciar que desde la perspectiva de algunos participantes la condición suspensiva si delimita los derechos de los acreedores, debido a la existencia de incertidumbre que el mismo genera; sin embargo, también se alega que no los limita, sino que pone de sobre aviso la

por parte del acreedor que suscribe el contrato de bien inmueble a futuro. inmobiliaria en la cual no ha podido tener facultad para negociar y en otro caso en el cual no estamos hablando de una relación de consumo, sino de una relación meramente civil en el cual las partes hayan podido negociar y no tengan una simetría informativa, en ese caso no se limitan los derechos fundamentales del acreedor.

se efectúa en su totalidad, sino que lo que se realiza es una separación parcial. situación jurídica del mismo.

3. ¿Cree usted que los casos inmersos en incumplimiento de contrato sobre la adquisición de un bien futuro, tienen como uno de sus factores la condición suspensiva?

No necesariamente lo que pasa es que actualmente las inmobiliarias y las construcciones que se dedican a este ámbito inmobiliario generan incumplimientos pero no específicamente por este tipo de condición si no simplemente son factores externos llámese incidentes en el ámbito laboral, en el ámbito monetario, bancario, en otros casos en el ámbito de marketing que muchas veces las inmobiliarias no cuentan con la capacidad económica en mérito de que los bancos no le han suministrado además de que muchas veces no han podido cumplir con las expectativas de vender, ni cumplir con las expectativas que los bancos condicionan para el desembolso del dinero. Por ende se generan ciertos incumplimientos y no solamente por la parte inmobiliaria sino también por la parte de los

Sí, porque al existir una condición suspensiva, la obligatoriedad de cumplir con el contrato está supeditada a el cumplimiento de la condición. En caso de incumplimiento, no se podría adquirir el bien futuro.

En cierta forma si lo tiene, porque como dije anteriormente esta condición lo que hace es suspender todo tipo de efecto hasta que se materialice el bien objeto del contrato entonces, obviamente existe una afectación cuando se incumple este contrato y lo que genera es una suerte de incertidumbre para el comprador.

Sí, ese es el argumento que va tener el demandando al estar en un proceso que hay una condición suspensiva; sin embargo, importa mucho la buena fe, porque esta condición suspensiva no puede ser pretexto del demandado para no haber cumplido sus obligaciones, por ejemplo, si yo me comprometo con la construcción de un edificio y cuento con todas las autorizaciones por parte de la municipalidad si tengo mi habilitación urbana, etc. No tengo pretexto para

Los participantes dos, tres y cuatro, alegan una posición similar presumiendo que la condición suspensiva si influye, debido a que la obligatoriedad de cumplir con el contrato está supeditada al cumplimiento de la condición, conllevando la existencia de incertidumbre para el comprador.

El participante número uno, no cree que el incumplimiento por parte de la inmobiliaria se genere específicamente por este tipo de condición, sino que estas ameritan otros factores externos, como incidentes en el ámbito monetario bancario.

Se puede presumir que en merito a algunos entrevistados, los incumplimientos de este tipo de contratos supeditados a la condición suspensiva no se concretan debido a la falta de obligatoriedad en la que se envuelven los vendedores; sin embargo, se presume no es la única razón, pues existen otros factores externos como el ámbito monetario.

adquirientes en este caso los compradores que suscriben la realización del desembolso en una fecha y nunca lo cumplen.

no construir el bien, depende mucho de la buena fe de la inmobiliaria.

4. ¿Cree usted que, al efectuarse el delito de estafa, se vulnera el principio de buena fe contractual de los adquirientes de un bien inmueble a futuro?

Desde ya los contratos se rigen por los principios de buena fe como lo establece el artículo 140 del código civil, pero lamentablemente la fe y la estafa, la ventaja que tiene la persona que va a delinquir sobre la otra se realiza abusando de la buena fe aprovechándose de esa ventaja es que suelen cometer este tipo de actos delictivos, si además deberíamos precisar que una de las partes sobre todo la parte que tiene la intención de adquirir este tipo de viene debería tener la intención de revisar la misma certeza

Se vulnera el principio de buena fe contractual ya que, en todo acto jurídico, la buena fe es indispensable para la firma del mismo.

Efectivamente, en la estafa lo que se visualiza es que en una forma dolosa la persona que realiza este tipo de actos contraria a ley lo que hace es aprovecharse de la buena fe que tiene el comprador y de los deseos y aspiraciones que este tiene en este caso en particular adquirir lo que es un bien inmueble a futuro y se

Sí, yo veo más el principio de buena fe, desde un punto genérico, desde un punto de vista procesal tendríamos que centrarnos en cada caso en específico y no verlo desde el punto de vista civil, sino desde el punto de vista como consumidores, porque estamos hablando de

Los participantes dos, tres y cuatro, concuerdan con que, al efectuarse el delito de estafa, si se vulnera el principio de buena fe de los adquirientes y que la persona que realiza este tipo de actos contraria a Ley, se aprovecha de las intenciones que tiene el comprador.

El participante número uno, señala que todos los contratos se rigen mediante el principio de buena fe, lamentablemente se aprovechan de esa ventaja para cometer actos delictivos.

Se puede precisar que, el principio de buena fe contractual se ve vulnerado tras la existencia de una estafa surgida desde su acto jurídico y para evitar ello, la persona interesada en adquirir una propiedad debería considerar otros mecanismos de protección jurídica.

de lo que está suscribiendo, tener la seguridad de quien vende es el propietario o el gestor de la inmobiliaria, para ello se recomienda siempre que estén bien asesorados legalmente.

aprovecha de una relación esa situación de consumo y que casi no solamente siempre es de eso sino que índole estamos económico. hablando de una doble venta o una triple venta que está establecido en el código civil, el código de protección al consumidor siempre dan la posibilidad de que también hayan responsabilidades penales, estas nunca van a dejar de verse en este tipo de casos, si bien tú tienes responsabilidades penal y administrativa, porque se tiene que evaluar cómo se está conllevando estos contratos, así

que si el principio de buena fe contractual se ve afectado.

5. ¿Cree usted que para que el hecho delictivo en modalidad de estafa se configure por medio de un acto jurídico determinante de un contrato de compraventa de un bien futuro, es necesario la vulneración del principio de buena fe contractual?

Las garantías desde ya dependiendo de las condiciones de venta que se establezcan en cada uno de los contratos debido a que tenemos en una libertad de comercio, libertad e contratar. En parte porque protegería directamente al cliente por ser el comprador.

Sí, ya que la otra persona actúa con honestidad y lealtad, y espera lo mismo de la otra parte.

Si, si es que ya existe un delito de estafa ya existe una vulneración de la buena fe contractual, obviamente todo comprador siempre al pactar con una empresa inmobiliaria con cualquier entidad que le está ofreciendo un bien lo hace teniendo la confianza de que al ser esta una entidad pública formalmente constituida le va a dar pues todos los beneficios acordes a ley y no va a tener ningún

No, porque el delito de estafa ya está establecido en el código civil, el cual establece que mediante el engaño tu patrimonio se vea afectado.

Los participantes dos y tres mantienen una analogía igualitaria, pues afirman si existe una vulneración del principio de buena fe contractual, ya que la parte adquirente actúa con honestidad y lealtad, teniendo la confianza de que le brindaran todos los beneficios de acorde a Ley, pero aun así la existencia de empresas escrupulosas no cesa y el comprador se siente en un

Los participantes número uno y cuatro, no concuerda con los demás, pues en merito a su experiencia las garantías dependiendo de la condición con las que se establezca, protegerían directamente al comprador.

Se puede decir entonces que las garantías que protegerán el principio de buena fe contractual en este tipo de acto jurídico van a depender del tipo de condición que se establezca en las mismas, sin embargo, al ya existir un delito estafa se estaría confirmando una vulneración al principio de buena fe contractual, lo que provocaría que el adquirente se sienta en estado de vulnerabilidad.

inconveniente, pero aun así estas empresas fallan y el comprador se siente en un estado de vulnerabilidad debido a que no tiene como hacer valer sus derechos y si es que saben cómo hacerlo va a ser un camino bastante tedioso para recuperar todo el esfuerzo que han venido realizando durante el tiempo que hayan pactado.

estado de vulnerabilidad.

6. ¿Cree usted que si se implementa una garantía obligatoria por parte de la empresa promotora que recurra al negocio de venta de

Las garantías desde ya dependiendo de las condiciones de cada uno porque estamos en un comercio de libertad de contratar, en parte porque lógicamente protegería al adquirente en este caso como también al comprador.

Es probable, pero también está el riesgo de que esta garantía obligatoria tampoco se cumpla.

Si, sería una buena opción porque de todas maneras como había dicho la empresa actualmente tiene mayor protección sobre el

No, porque el código civil ya tiene la garantía. El cumplimiento de esta obligación y que no exista dolo, porque si tu aprovechas

Los participantes, concuerdan de cierto modo, pues el participante dos supone que en cierta parte podría brindarle una mayor

El participante cuatro no se encuentra de acuerdo, dado que señala que el código civil ya le brinda la garantía que necesita, porque las diligencias que se tienen

Se puede mencionar que la implementación de una garantía obligatoria por parte de la empresa promotora, protegería de manera equitativa a las partes

bienes futuros, se protegería el principio de buena fe contractual?

comprador, ya que tiene mayores implementos. Tiene también mayor asesoramiento jurídico y siempre va a haber un porcentaje mayor de protección a la empresa en cualquier situación que se presente. Si existiese una garantía obligatoria que haga que la empresa se pueda hacer responsable ante cualquier eventualidad a causa de esta misma, evidentemente el comprador se va a sentir más defendido y tendrá más confianza de poder realizar este tipo de

esta condición suspensiva para realizar diligentemente tus obligaciones ya estas recayendo en mala fe contractual, entonces creo que la protección si esta.

protección al adquirente; sin embargo, alega que es muy probable que esta garantía obligatoria tampoco se cumpla. En cuanto a los participante uno y tres, concuerdan de que si sería una buena opción, ya que actualmente la empresa tiene mayor protección que el contratante y que si existiese esa garantía obligatoria ya la protección sería igualitaria y el comprador se sentiría más defendido y tendrá más confianza de poder realizar este tipo de negocios jurídicos.

que realizar son de carácter obliatorio.

contractuales, ya que en la actualidad nuestra normativa le concede mayor poderío de protección a aquellas personas jurídicas que ofrecen este tipo de venta de bienes inmuebles a futuro.

negocios
jurídicos.

7. ¿Cree usted que la condición suspensiva es tomada por parte de las empresas inmobiliarias como un beneficio para repercutir en contra de la buena fe de los adquirentes?

No, más bien existe un tema de protección porque como ya le he explicado en los acápite anteriores existe un principio que es el solo hecho de contratar, adquirir un bien y firmarlo te hace propietario. Pero que pasaría si yo dejo de pagar bajo la modalidad que se establece es que no serían propietarios. No es que no seas propietario porque al existir la minuta si yo cuento con esa condición suspensiva yo mañana más tarde podría transferir mis derechos a un tercero. Estableciéndose las famosas tercerías de buena fe, entonces las inmobiliarias con tal de evitar esta figura jurídica condicionan la compra venta, bajo esta modalidad.

Sí, porque quienes firman los contratos para adquirir un inmueble lo realizan de buena fe y esperan que la otra parte – la inmobiliaria, también lo haga, sin embargo, al ser un bien a futuro, está la posibilidad que no se tenga la intención de darlo desde un inicio, consumándose una estafa.

Yo creo que si, en algunos casos puede ser de forma consciente y en otro caso no tanto, pero de todas maneras si es que los efectos de un acto jurídico se suspenden hasta que se materialice el bien inmueble el comprador va a estar en estado de indefensión al no tener como accionar contra la empresa y es justamente la empresa la que se va a ver favorecido en esa circunstancia.

Sí, porque muchas veces se hacen valer en sus cláusulas una vez que contemos con todos los permisos por parte de la municipalidad o que contemos con el bien saneado o con la habilitación urbana, entonces es muy fácil llegar a tener todos esos documentos para no empezar a construir.

Los participantes dos, tres y cuatro, coinciden en que muchas al ser un bien futuro existe la posibilidad de que no se tenga la intención de consumarse desde un inicio, pues como los efectos jurídicos se encuentran suspendidos hasta que el bien exista, durante todo ese tiempo los adquirentes se encuentran en estado de indefensión.

El participante número uno, no considera que la condición suspensiva sea tomada como un beneficio para delinquir, pues el solo hecho de efectuar el pacto contractual te hace propietario.

Se puede decir que muchas veces la condición suspensiva es un beneficio para que sujetos de malas intenciones arremetan en contra de personas con buena fe contractual interesadas en adquirir un bien inmueble a futuro, debido a que los efectos jurídicos se encontraran suspendidos hasta la existencia del bien.

8. ¿Cree usted que la condición suspensiva delimita la eficacia de los contratos de compra venta de bienes futuros?

No delimita, porque la eficacia del contrato puede verse en un futuro de manera permanente; sin embargo, el simple hecho de contar con un poderío te da la garantía de que tus derechos existen, pero aun no surten efectos.

Sí los delimita en el sentido que se paralizan los efectos del contrato hasta el cumplimiento de la condición impuesta.

En cierta parte si los delimita, pues como se es de conocimiento público los efectos que usualmente deberían contraer los actos jurídicos celebrados no se efectúan de la misma en el acto, sino posteriormente. Cumpliéndose solo la obligación preliminar del adquirente, sin respaldo alguno inmediato.

Si, delimita la eficacia por la misma naturaleza del contrato de bien futuro porque esta condición suspensiva por su propia naturaleza lo determina. Solamente que cuando estamos hablando de una condición puede ser cierto o incierto.

Los participantes dos, tres y cuatro concuerdan, alegando que la condición suspensiva si limita la eficacia, ya que los efectos del contrato que usualmente deberían contraerse desde el momento de la celebración del mismo, se realizan posteriormente, sin respaldo alguno inmediato.

El participante número uno, no considera que limite la eficacia del contrato, pues los efectos existen, solo que se encuentran suspendidos por un determinado tiempo.

Se puede decir que los participantes establecen que la condición suspensiva si delimita la eficacia de los contratos, al no ser estos inmediatos y no contar con un respaldo alguno inmediato; sin embargo, un punto importante que debe considerarse es que el contrato válidamente firmado, funciona como una garantía que se puede hacer valer en los peores casos.

9. ¿En su opinión, bajo qué criterios deberían constituirse los actos jurídicos de compraventa de un bien

Podríamos mantenernos lógicamente con la condijio suspensiva, pero esta debe ser equitativa para las partes debería existir una moderación que no sea de abuso de la parte empresarial contra la parte más débil que es la parte del

Yo estoy de acuerdo con las condiciones suspensivas. Pienso que no habría ningún problema siempre y cuando las condiciones sean aceptas por ambas

El código civil peruano nos establece como una condición necesaria para este tipo de contratos correspondient es a los bienes inmuebles

Creo yo que debería determinarse muy bien las obligaciones del deudor, porque si bien el deudor tiene que desplegar sus mayores esfuerzos

Se podría mantener la condición suspensiva, pero se podría entablar una moderación en la misma que no permita el abuso por parte de las

Consideran que la condición suspensiva no contraería efectos negativos, siempre que las condiciones sean aceptadas por ambas partes, el

Se puede decir que los participantes consideran que lo que nuestra normativa obvia es la seguridad jurídica de la parte adquirente, la misma que debería ofrecer

inmueble futuro?

comprador. Creo que la condición suspensiva debería de condicionar la titularidad o el derecho si tu cumples la edificación del objetivo siempre que la otra parte suscriba y quede obligado al pago del resarcimiento por daños y perjuicios en el hipotético caso de que no se cumpla lo pactado.

partes. Pienso que el problema puede existir respecto a la seguridad de la persona que está sujeta a la condición, respecto a que, si puede o no realizar dicha condición y por lo tanto si puede o no conseguir el bien, pero es un tema más privado. No creo que la legislación deba cambiar.

futuros la condición suspensiva pero también existe lo que se conoce como la condición resolutoria la cual transmite la protección a ambas partes de la relación contractual pues genera efectos sobre el contrato desde el momento que se celebra. Si bien es cierto la condición suspensiva va a surtir efectos desde que se concreta o materializa el bien inmueble objeto del contrato. Es la condición resolutoria la que va a permitir que desde que se firma el contrato ya se puede tener

para otorgar este bien futuro, si se delimita cuáles son sus limitaciones y se delimita bien cuáles son los pasos que tiene que hacer para que no se presenta bajo un incumplimiento o contractual, la figura podría ser más simple. Ahí tal vez se podría modificar las normativas que la regulan y se podría ver más con el tema del consumo, y las partes tendrían que ser más diligente al celebrar sus actos jurídicos.

empresas, con la finalidad de que esta se genere de manera equitativa entre las partes, suscribiendo que la parte vendedora quede obligado al pago de resarcimiento por daños y perjuicios en el hipotético caso de que no se cumpla lo pactado. Asimismo, se podría incluir la condición resolutoria dentro de esta tipología de ventas, pues esta permitirá que desde que se firme el contrato, los efectos sean inmediatos de manera provisional.

problema podría existir respecto a la seguridad de la persona sujeta a la condición, en ese caso la legislación no debería cambiar.

una garantía equitativa a ambas partes, pues en la actualidad esto no se da, debido a que sobreprotegen a las empresas que ofrecen este tipo de venta bajo esa modalidad. Una de las opciones que se podría entablar es la efectividad de constituir una condición resolutoria, debido a que genera la provisionalidad de los efectos jurídicos de manera inmediata, asimismo se podría entablar una garantía que proteja el incumplimiento de las obligaciones contractuales.

efectos del mismo y ya no hacer de la condición suspensiva un tema obligatorio para este tipo de contratos si no hacerla facultativa y también entrar a tallar lo que es la condición resolutoria.

Objetivo General: Determinar de qué manera la condición suspensiva, repercute en la regulación de compraventa de un bien a futuro en el Código Civil Peruano

Pregunta N° 1.- ¿Desde su perspectiva y experiencia, cree usted que la condición suspensiva debería ser facultativa en los actos jurídicos de compraventa de un bien futuro?

| EXPERTO | RESPUESTAS |
|--|--|
| Sandro Barreto Castro | Con respecto a la condición suspensiva de un bien inmueble a futuro este es un acto jurídico que se realiza con a finalidad de preservar la seguridad jurídica de las partes que intervienen, es por ello de que en realidad el solo consenso hace propietaria a las partes como establece nuestra normativa, pero también es cierto que nuestro ordenamiento jurídico establece que el acto jurídico todavía no se perfeccione hasta que se cumpla los elementos de convicción pertinentes. Es por ello, que actualmente se ha visto en el ámbito inmobiliario ahora con el boom inmobiliario que acarrea nuestra sociedad con el ordenamiento comercial con la finalidad de preservar la finalidad jurídica que hice mención es importante mantener la condición suspensiva de una propiedad. Porque el simple hecho de dar la entrega del bien de la cesión de derechos hace propietario a la otra parte puede generar elementos que podrían darse en ámbitos bancarios usualmente ahora las inmobiliarias han establecido los bienes futuros bajo la condición suspensiva. |
| Américo Mendoza Muñoz | Sí, claro que sí, ya que la condición suspensiva es aquella que hará depender la eficacia de un contrato a raíz de un suceso futuro e incierto, es decir, que no existirá una plenitud de efectos jurídicos hasta que se efectué esa condición, entonces eso dependerá de quienes lo suscriban. |
| Junior Ruiz Becerra | Si creo que debería ser facultativo y dotar de alguna otra alternativa al comprador en metido a la relación contractual de la inmobiliaria con el comprador siempre es este último el que se ve poco protegido entonces la modalidad de condición suspensiva en todos los contrato que se realicen la ventaja jurídica por así decirlo la va a tener siempre la empresa vendedora. |
| Salvador Zevallos Díaz | No, no debería ser facultativo, toda vez que se estaría desnaturalizando el mismo contrato de bien futuro, porque la certidumbre de que exista este bien no existe, por lo tanto existe una condición suspensiva y siempre va existir de esta manera. |
| Pregunta N° 2.- ¿En su opinión, considera que la condición suspensiva delimita los derechos fundamentales de los acreedores de un bien inmueble futuro? | |

| | |
|--|---|
| Sandro Barreto Castro | No los limita porque simplemente lo que hace es establecer cuáles son las reglas del juego al momento de la adquisición de un bien. Acordémonos que al momento de celebrar este tipo de contratos por su misma condición no estas abundando la totalidad del bien si no estás haciendo una separación. |
| Américo Mendoza Muñoz | Sí, porque esto va depender de una condición futura e incierto para que se produzcan los efectos jurídicos del acto, entonces, existe una incertidumbre ya que se puede o no cumplir, y, en el peor de los casos no se cumpla; el efecto de contrato no se daría. |
| Junior Becerra Ruiz | Si en cierta forma lo hace, ya que esta condición lo que hace es suspender todos los efectos hasta el momento que nazca el bien por el cual se ha pactado en el contrato. Entonces, hasta que esta situación no se dé existe pues una condición de vulnerabilidad por parte del acreedor que suscribe el contrato de bien inmueble a futuro. |
| Salvador Zevallos Díaz | Si y no, dependiendo de en que supuesto nos encontremos, tenemos que ponernos a pensar en que podemos estar en un supuesto de una contratación masiva como es el supuesto de que alguien está adquiriendo un inmueble por una inmobiliaria en la cual no ha podido tener facultad para negociar y en otro caso en el cual no estamos hablando de una relación de consumo, sino de una relación meramente civil en el cual las partes hayan podido negociar y no tengan una simetría informativa, en ese caso no creo que se puedan los derechos fundamentales del acreedor. |
| Pregunta N° 3.- ¿Cree usted que los casos inmersos en incumplimiento de contrato sobre la adquisición de un bien futuro, tienen como uno de sus factores la condición suspensiva? | |
| Sandro Barreto Castro | No necesariamente lo que pasa es que actualmente las inmobiliarias y las construcciones que se dedican a este ámbito inmobiliario generan incumplimientos pero no específicamente por este tipo de condición si no simplemente son factores externos llámese incidentes en el ámbito laboral, en el ámbito monetario, bancario, en otros casos en el ámbito de marketing que muchas veces las inmobiliarias no cuentan con la capacidad económica en mérito de que los bancos no le han suministrado además de que muchas veces no han podido cumplir con las expectativas de vender, ni cumplir con las expectativas que los bancos condicionan para el desembolso del dinero. Por ende se generan ciertos incumplimientos y no solamente por la parte inmobiliaria sino también por la parte de los adquirentes en este caso los compradores que suscriben la realización del desembolso en una fecha y nunca lo cumplen. |

| | | |
|---|---------|---|
| Américo Muñoz | Mendoza | Sí, porque al existir una condición suspensiva, la obligatoriedad de cumplir con el contrato está supeditada a el cumplimiento de la condición. En caso de incumplimiento, no se podría adquirir el bien futuro. |
| Junior Ruiz Becerra | | En cierta forma si lo tiene, porque como dije anteriormente esta condición lo que hace es suspender todo tipo de efecto hasta que se materialice el bien objeto del contrato entonces, obviamente existe una afectación cuando se incumple este contrato y lo que genera es una suerte de incertidumbre para el comprador. |
| Salvador Zevallos | Díaz | Sí, ese es el argumento que va tener el demandando al estar en un proceso que hay una condición suspensiva; sin embargo, importa mucho la buena fe, porque esta condición suspensiva no puede ser pretexto del demandado para no haber cumplido sus obligaciones, por ejemplo, si yo me comprometo con la construcción de un edificio y cuento con todas las autorizaciones por parte de la municipalidad si tengo mi habilitación urbana, etc. No tengo pretexto para no construir el bien, depende mucho de la buena fe de la inmobiliaria. |
| Objetivo Específico 1: Explicar de qué manera el delito de estafa vulnera el principio de la buena fe contractual. | | |
| Pregunta N° 1.- ¿Cree usted que, al efectuarse el delito de estafa, se vulnera el principio de buena fe contractual de los adquirentes de un bien inmueble a futuro? | | |
| EXPERTO | | RESPUESTAS |
| Sandro Barreto | Castro | Desde ya los contratos se rigen por los principios de buena fe como lo establece el artículo 140 del código civil, peor lamentablemente la fe y la estafa, la ventaja que tiene la persona que va a delinquir sobre la otra se realiza abusando de la buena fe aprovechándose de esa ventaja es que suelen cometer este tipo de actos delictivos, si además deberíamos precisar que una de las partes sobre todo la parte que tiene la intención de adquirir este tipo de viene debería tener la intención de revisar la misma certeza de lo que esta suscribiendo, tener la seguridad de quien vende es el propietario o el gestor de la inmobiliaria, para ello se recomienda siempre que estén bien asesorados legalmente. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Se vulnera el principio de buena fe contractual ya que, en todo acto jurídico, la buena fe es indispensable para la firma del mismo. |
| Junior Ruiz Becerra | | Efectivamente, en la estafa lo que se visualiza es que en una forma dolosa la persona que realiza este tipo de actos contraria a ley lo que hace es aprovecharse |

| | | |
|---|---------------|---|
| | | de la buena fe que tiene el comprador y de los deseos y aspiraciones que este tiene en este caso en particular adquirir lo que es un bien inmueble a futuro y se aprovecha de esa situación que casi siempre es de índole económico. |
| Salvador Zevallos | Díaz | Sí, yo veo más el principio de buena fe, desde un punto genérico, desde un punto de vista procesal tendríamos que centrarnos en cada caso en específico y no solamente verlo desde el punto de vista civil, sino desde el punto de vista como consumidores, porque estamos hablando de una relación de consumo y no solamente eso sino que estamos hablando de una doble venta o una triple venta que está establecido en el código civil, el código de protección al consumidor siempre dan la posibilidad de que también hayan responsabilidades penales, estas nunca van a dejar de verse en este tipo de casos, si bien tú tienes responsabilidad penal y administrativa, porque se tiene que evaluar cómo se está conllevando estos contratos, así que si el principio de buena fe contractual se ve afectado. |
| Pregunta N° 2.- ¿Cree usted que para que el hecho delictivo en modalidad de estafa se configure por medio de un acto jurídico determinante de un contrato de compraventa de un bien futuro, es necesario la vulneración del principio de buena fe contractual? | | |
| Sandro Barreto | Castro | Las garantías desde ya dependiendo de las condiciones de venta que se establezcan en cada uno de los contratos debido a que tenemos en una libertad de comercio, libertad e contratar. En parte porque protegería directamente al cliente por ser el comprador. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Sí, ya que la otra persona actúa con honestidad y lealtad, y espera lo mismo de la otra parte. |
| Junior Ruiz Becerra | | Si, si es que ya existe un delito de estafa ya existe una vulneración de la buena fe contractual, obviamente todo comprador siempre al pactar con una empresa inmobiliaria con cualquier entidad que le está ofreciendo un bien lo hace teniendo la confianza de que al ser esta una entidad pública formalmente constituida le va a dar pues todos los beneficios acordes a ley y no va a tener ningún inconveniente, pero aun así estas empresas fallan y el comprador se siente en un estado de vulnerabilidad debido a que no tiene como hacer valer sus derechos y si e que saben cómo hacerlo va a ser un camino bastante tedioso para recuperar todo el esfuerzo que han venido realizando durante el tiempo que hayan pactado. |
| Salvador Zevallos | Díaz | No, porque el delito de estafa ya está establecido en el código civil, el cual establece que mediante el engaño tu patrimonio se vea afectado. |

Pregunta N° 3.- ¿Cree usted que si se implementa una garantía obligatoria por parte de la empresa promotora que recurra al negocio de venta de bienes futuros, se protegería el principio de buena fe contractual?

| | |
|------------------------------|---|
| Sandro Castro Barreto | Las garantías desde ya dependiendo de las condiciones de cada uno porque estamos en un comercio de libertad de contratar, en parte porque lógicamente protegería al adquirente en este caso como también al comprador. |
| Américo Muñoz | Es probable, pero también está el riesgo de que esta garantía obligatoria tampoco se cumpla. |
| Junior Ruiz Becerra | Si, sería una buena opción porque de todas maneras como haba dicho la empresa va a tener una suerte de mayor poder sobre el comprador, ya que tiene mayores implementos. Tiene también mayor asesoramiento jurídico y siempre va a haber un porcentaje mayor de protección a la empresa en cualquier situación que se presente. Si existiese una garantía obligatoria que haga que la empresa se pueda hacer responsable ante cualquier eventualidad a causa de esta misma, evidentemente el comprador se va a sentir más defendido y tendrá más confianza de poder realizar este tipo de negocios jurídicos. |
| | No, porque el código civil ya tiene la garantía. El cuál es el cumplimiento de esta obligación y que no exista dolo, porque si tu aprovechas esta condición suspensiva para realizar diligentemente tus obligaciones ya estas recayendo en mala fe contractual, entonces creo que la protección si esta. |

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera la condición suspensiva para adquirir un bien a futuro incide negativamente en el principio de buena fe contractual.

Pregunta N° 1.- ¿Cree usted que la condición suspensiva es tomada por parte de las empresas inmobiliarias como un beneficio para repercutir en contra de la buena fe de los adquirentes?

| EXPERTO | RESPUESTAS |
|------------------------------|--|
| Sandro Castro Barreto | No, más bien existe un tema de protección porque como ya le he explicado en los acápite anteriores existe un principio que es el solo hecho de contratar, adquirir un bien y firmarlo te hace propietario. Pero que pasaría si yo dejo de pagar bajo la modalidad que se establece es que no serían propietarios. No es que no seas propietario porque al existir la minuta si yo cuento con esa condición suspensiva yo mañana más tarde podría transferir mis derechos a un tercero. Estableciéndose las famosas tercerías de buena fe, entonces las inmobiliarias con |

| | | |
|--|---------------|--|
| | | tal de evitar esta figura jurídica condicionan la comprar ventas bajo esta modalidad. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Sí, porque quienes firman los contratos para adquirir un inmueble lo realizan de buena fe y esperan que la otra parte – la inmobiliaria, también lo haga, sin embargo, al ser un bien a futuro, está la posibilidad que no se tenga la intención de darlo desde un inicio, consumándose una estafa. |
| Junior Ruiz Becerra | | Yo creo que si, en algunos casos puede ser de forma consciente y en otro caso no tanto, pero de todas maneras si es que los efectos de un acto jurídico se suspenden hasta que se materialice el bien inmueble el comprador va a estar en estado de indefensión al no tener como accionar contra la empresa y es justamente la empresa la que se va a ver favorecido en esa circunstancia. |
| Salvador Zevallos | Díaz | Sí, porque muchas veces se hacen valer en sus cláusulas una vez que contemos con todos los permisos por parte de la municipalidad o que contemos con el bien saneado o con la habilitación urbana, entonces es muy fácil llegar a tener todos esos documentos para no empezar a construir. |
| Pregunta N° 2.- ¿Cree usted que la condición suspensiva delimita la eficacia de los contratos de compra venta de bienes futuros? | | |
| Sandro Barreto | Castro | No delimita. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Sí los delimita en el sentido que se paralizan los efectos del contrato hasta el cumplimiento de la condición impuesta. |
| Junior Ruiz Becerra | | En cierta parte si los delimita, pues como se es de conocimiento público los efectos que usualmente deberían contraer los actos jurídicos celebrados no se efectúan de la misma en el acto, sino posteriormente. Cumpliéndose solo la obligación preliminar del adquirente, sin respaldo alguno inmediato. |
| Salvador Zevallos | Díaz | Sí, delimita la eficacia por la misma naturaleza del contrato de bien futuro porque esta condición suspensiva por su propia naturaleza lo determina. Solamente que cuando estamos hablando de una condición puede ser cierto o incierto. |
| Pregunta N° 3.- ¿En su opinión, bajo qué criterios deberían constituirse los actos jurídicos de compraventa de un bien inmueble futuro? | | |

| | | |
|----------------------------|---------------|---|
| Sandro Barreto | Castro | Podríamos mantenernos lógicamente con la condijio suspensiva, pero esta debe ser equitativa para las partes debería existir una moderación que no sea de abuso de la parte empresarial contra la parte más débil que es la parte del comprador. Creo que la condición suspensiva debería de condicionar la titularidad o el derecho si tu cumples la edificación del objetivo siempre que la otra parte suscriba y quede obligado al pago del resarcimiento por daños y perjuicios en el hipotético caso de que no se cumpla lo pactado. |
| Américo Muñoz | Mendoza | Yo estoy de acuerdo con las condiciones suspensivas. Pienso que no habría ningún problema siempre y cuando las condiciones sean aceptas por ambas partes. Pienso que un problema puede existir respecto a la seguridad de la persona que está sujeta a la condición, respecto a que, si puede o no realizar dicha condición y por lo tanto si puede o no conseguir el bien, pero es un tema más privado. No creo que la legislación deba cambiar. |
| Junior Ruiz Becerra | | El código civil peruano nos establece como una condición necesaria que para este tipo de contratos correspondientes a los bienes inmuebles futuros la condición suspensiva pero también existe lo que se conoce como la condición resolutoria la cual transmite la protección a ambas partes de la relación contractual pues genera efectos sobre el contrato desde el momento que se celebra. Si bien es cierto la condición suspensiva va a surtir efectos desde que se concreta o materializa el bien inmueble objeto del contrato. Es la condición resolutoria la que va a permitir que desde que se firma el contrato ya se puede tener efectos del mismo y ya no hacer de la condición suspensiva un tema obligatorio para este tipo de contratos si no hacerla facultativa y también entrar a tallar lo que es la condición resolutoria. |
| Salvador Zevallos | Díaz | Creo yo que debería determinarse muy bien las obligaciones del deudor, porque si bien el deudor tiene que desplegar sus mayores esfuerzos para otorgar este bien futuro, si se delimita cuáles son sus limitaciones y se delimita bien cuáles son los pasos que tiene que hacer para que no se presenta bajo un incumplimiento contractual, la figura podría ser más simple. Ahí tal vez se podría modificar las normativas que la regulan y se podría ver más con el tema del consumo, y las partes tendrían que ser más diligente al celebrar sus actos jurídicos. |