



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

**Los pactos de no enajenar un bien inmueble y la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogada

**AUTORA:**

Ríos Rengifo, Jhoys Milagros (ORCID: 0000-0002-7671-8911)

**ASESOR**

Dr. Aceto, Luca (ORCID: 0000-0001-8554-6907)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

DERECHOS REALES

LIMA - PERÚ

2019

## **DEDICATORIA**

La presente investigación es el resultado del amor incondicional y gran sacrificio que a diario realizaron mis padres Walter y Liliana para que pueda cumplir mis sueños. Mi pequeña hermanita Lily es la razón para llegar hasta aquí, porque soy su modelo a seguir y deseo que le sirva de motivación al momento de elegir su destino. Mis abuelitos Jaime, Asela, Juana y Ricardo, los seres que cuidaron de mí y aportaron para convertirme en la mujer que soy, inculcándome valores y principios. Siete nombres que representan mi historia.

Éste gran paso es por y para ellos.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, por darme una oportunidad de vida, por los maravillosos padres que me obsequió, por darme luz en muchos momentos de oscuridad, por no abandonarme y dirigirme hacia mis metas.

A mis padres, por luchar conmigo en todo este proceso, por darme las palabras precisas de aliento y por motivarme a ser mejor cada nuevo amanecer.

A mi hermanita menor, por llenar de sonrisas y alegrías mi vida, por ser quien tenía esas frases de amor puro que solo un alma bella e inocente sabe entregar.

*El cielo más hermoso es aquel que te hace suspirar.*

A todos ellos...¡infinitas gracias!

## ÍNDICE

<b>DEDICATORIA</b> .....	ii
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	iii
<b>PÁGINA DEL JURADO</b> .....	iv
<b>DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD</b> .....	v
<b>ÍNDICE</b> .....	vi
<b>RESUMEN</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>II. MÉTODO</b> .....	12
<b>2.1. Tipo y Diseño de investigación</b> .....	12
<b>2.2. Escenario de estudios</b> .....	22
<b>2.3 Participantes</b> .....	14
<b>2.4 Técnica e instrumentos de recolección de datos:</b> .....	15
<b>2.5 Procedimiento</b> .....	16
<b>2.6 Método de análisis de Información</b> .....	17
<b>2.7 Aspectos Éticos</b> .....	17
<b>III. RESULTADOS</b> .....	19
<b>3.1 Descripción de las guías de entrevista</b> .....	19
<b>3.2. Descripción de las fichas documentales</b> .....	22
<b>IV. DISCUSIÓN</b> .....	25
<b>V. CONCLUSIONES</b> .....	29
<b>VI. RECOMENDACIONES</b> .....	30
<b>REFERENCIAS</b> .....	31
<b>ANEXOS</b> .....	36
<b>ANEXO N° 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA.</b> .....	37
<b>ANEXO 2.- VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO</b> .....	39
<b>ANEXO 3.- INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS</b> .....	47
<b>ANEXO 3.1.- INSTRUMENTO DE ENTREVISTA</b> .....	47
<b>ANEXO 3.2.- INSTRUMENTO DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL</b> .....	74

## RESUMEN

El problema principal de la investigación “Los pactos de no enajenar un bien inmueble y la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018”, es: ¿De qué manera la prohibición los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018?. Como objetivo principal se planteó: Determinar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018. Teniendo en cuenta la naturaleza de la presente tesis para obtener el título de abogado, se consideró el tipo de investigación básica (pura/fundamentada) dado que la finalidad es modificar el Art. 882° del Código Civil vigente. Es por ello que para la obtención de resultados se tuvo en cuenta la guía de entrevista y fichas de análisis documental como instrumentos de la investigación. La población y muestra está comprendida por (06) seis abogados especialistas en materia Civil. En base a los objetivos se determina que el diseño de la investigación es descriptivo. Finalmente, con la presente investigación se concluye que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta negativamente la autonomía privada de personas naturales debido a que se limita la libertad de los particulares al momento de contratar.

**Palabras clave:** Pactos de no enajenación, libertad contractual, autonomía privada, interés, contrato, acto jurídico, negocio jurídico, bien inmueble, poder de autodeterminación, tutela jurídica individual, privación de no disponer.

## ABSTRACT

The main problem of the investigation “The pacts of not alienating a real estate and the private autonomy of natural persons in Los Olivos 2018”, is: How does the prohibition of pacts not to dispose of a real estate affect the private autonomy of people natural in Los Olivos 2018 ?. As main objective was raised: Determine how the prohibition of the agreements not to dispose of a real estate affects the private autonomy of natural persons in Los Olivos 2018. Taking into account the nature of this thesis to obtain the title of lawyer, considered the type of basic investigation (pure / substantiated) since the purpose is to modify Article 882 of the current Civil Code. That is why, in order to obtain results, the interview guide and documentary analysis sheets were considered as research instruments. The population and sample is comprised of (10) ten lawyers specialized in Civil matters. Based on the objectives, it is determined that the research design is descriptive. Finally, with the present investigation it is concluded that the prohibition of the pacts of not alienating a real estate negatively affects the private autonomy of natural persons because the freedom of individuals is limited at the time of hiring.

**Keywords:** Non-alienation agreements, contractual freedom, private autonomy, interest, contract, legal act, legal business, real estate, power of self-determination, individual legal protection, deprivation of not disposing.

## I. INTRODUCCIÓN

Respecto a la **aproximación temática** la presente investigación objeto de estudio tiene como propósito demostrar que prohibir los pactos de no enajenación de bienes inmuebles sí afectan la autonomía privada, a tal modo que también se estaría vulnerando el derecho constitucional de la libertad contractual. En el Perú, el derecho de propiedad de los bienes inmuebles se transfiere a través del consentimiento o acuerdo de las partes; en otras palabras, basta que se celebre un contrato verbal, sin ninguna formalidad, para que el propietario disponga de sus bienes inmuebles; esto puede parecer beneficioso, pero en realidad en muchos casos puede resultar perjudicial. Lo que ocurre es que se presentan serios y diversos problemas gracias a esta forma de transferencia (consensual); ya que muchas personas al querer disponer de un bien, no evalúan al enajenante; generando incertidumbre e inseguridad con relación a la propiedad. El enajenante puede estar adquiriendo un bien inmueble que será destinado a la perturbación de los sujetos de las propiedades colindantes. Según se sabe, aquel que es propietario cuenta con 4 atributos: *ius utendi* (*derecho de usar*), *ius fruendi* (*derecho a percibir los frutos*), *ius abutendi* (*derecho de disponer*) y *ius vindicandi* (*derecho a la reivindicación*), por la que solo nos enfocaremos en el Ius Abutendi, que es lo que nos interesa. El Ius Abutendi le otorga al propietario el derecho de disponer del bien ilimitadamente, es decir gozan de autonomía privada y con este atributo se encuentran totalmente ligadas, ya que el propietario tendrá absoluto poder sobre el bien.

La prohibición de los pactos de no enajenar bienes inmuebles se encuentra contemplada indirectamente dentro del Código Civil vigente, específicamente en el artículo 882° “**Improcedencia de prohibición de enajenar o gravar.** -No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita”.

Con referencia al párrafo anterior, se tiene en cuenta que se estaría protegiendo la libre circulación de bienes, haciendo hincapié a que los contratantes no pueden establecer cláusulas de no enajenación o gravamen, salvo que la ley lo permita, es decir existe la posibilidad de aplicarlo; pero en casos especiales, entonces es necesario saber cuáles serían las premisas o requisitos para ejecutar esta acción, ya que en la actualidad por un asunto de seguridad es que los propietarios desean disponer del bien inmueble con toda libertad para

satisfacer no solo el interés propio, sino también el del enajenante y del resto de propietarios y poseedores vecinos. Sin embargo, en caso se pudiera otorgarle esta facultad de forma ilimitada (que es como se supone que es), al prohibir que se efectúen los pactos de no enajenación, se estaría afectando la autonomía privada y el Ius Abutendi, es por ello que mediante el Art. 882° del Código Civil se restringe a los contratantes y se limitan a realizar basado en sus intereses el negocio jurídico.

Éste proyecto de investigación está destinado a aquellos contratantes que velan por sus intereses y tienen el derecho de autoconfigurar el contenido del negocio jurídico, haciendo prevalecer su autonomía privada y su derecho constitucional a la libertad contractual; de esta forma no se estaría afectando a terceros, todo lo contrario, las partes se encontrarían beneficiadas; ya que desean tener tranquilidad y seguridad absoluta respecto a las personas que viven en inmuebles colindantes, es decir si un sujeto es propietario de 2 o más inmuebles (propiedades colindantes) y desea realizar una compraventa, pero el enajenante debe ser un sujeto que le proporcione tranquilidad, entonces realiza el negocio jurídico con un sujeto de su entera confianza, por la que establecen en una de las cláusulas el pacto de no enajenación de la propiedad, el plazo lo dispondrán las partes, en consecuencia se estaría garantizando la pacificidad en el vecindario. Del ejemplo anterior, se puede decir que no habría afectación a los contratantes ya que tanto sus intereses y el objetivo es exactamente compatible, valga la redundancia, desean tranquilidad y seguridad, en pocas palabras una vida digna.

Tener la noción del dominio absolutista sobre la propiedad no es posible ejecutarlo en la actualidad, ya que al contratar surten limitaciones por diversas razones, tales como aquellas normas heterónomas extraídas por nuestro ordenamiento jurídico y las que son impuestas por voluntad propia y del propietario del bien inmueble, éstas están referidas a cualquier atributo de la propiedad.

Respecto al derecho de uso, el propietario puede ejercer la posesión; respecto al derecho de percibir los frutos, el propietario podría arrendar el bien o ejercer cualquier otro derecho real; tales como constituir un usufructo, superficie, etc.; también tiene derecho a la reivindicación, en caso haya sido despojado; y el derecho de disposición, por la que el propietario tiene autonomía privada y hace uso de su libertad contractual, demostrando su



libre albedrío de disponer de su propiedad de acuerdo a sus intereses personales, sin contravenir la Ley, entonces podría venderlo, darlo en donación y hasta gravarlo.

Por la que al interpretar el Art 882° del Código Civil existirían casos en las que si se podría pactar la no enajenación del inmueble; siempre y cuando la ley lo admita, pero por lo general lo restringe.

Tendremos en cuenta los **trabajos previos** para profundizar en el **marco teórico**, por la que previamente a la dedicación y estudio de este proyecto de investigación y análisis del Art. 882° del Código Civil peruano, en lo que respecta a la prohibición de los pactos de no enajenación y autonomía privada, nos damos cuenta que en la práctica jurídica no resalta porque es la ley quien restringe el derecho constitucional de libertad contractual y por ende la autonomía privada de las partes, sin embargo, existen algunos personajes en el ámbito jurídico que se encuentran respaldando mi postura frente a esta discusión. Mediante investigaciones previas es que denotaremos la importancia de lo antes mencionado.

Nos dice Verdugo, D. (2016). en su Proyecto de Investigación previo a la obtención de Grado Académico de Magister en Derecho Notarial Y Registral en la Universidad de los Andes - Ecuador., titulada ***“Prohibición Voluntaria De Enajenar Bienes Inmuebles En Sede Notarial”***. Ésta investigación tiene como objetivo determinar que la falta de normativa legal para declarar la prohibición voluntaria de enajenar bienes inmuebles en sede notarial, coarta la posibilidad de solicitar esta medida, de manera unilateral, que se garantice la aplicación de los principios de legalidad y seguridad jurídica. La autora aplicó el método exegético- deductivo de investigación de tipo básico. Por la que llego a las siguientes **conclusiones**: De acuerdo a la opinión de los encuestados la prohibición voluntaria de enajenar bienes inmuebles es muy importante, el principio que garantizaría a la prohibición voluntaria de enajenar bienes inmuebles en sede notarial es el de celeridad procesal, de acuerdo a los resultados obtenidos de las encuestas, sí existe la necesidad de solicitar la prohibición voluntaria de enajenar bienes inmuebles, sobre todo para garantizar el pago de una deuda, el beneficio de mayor importancia dentro de un proceso de prohibición voluntaria de enajenar bienes inmuebles en sede notarial es, que es un trámite no contencioso y por último que conforme su investigación de tal autor, concluyen que todo derecho obtenido

mediante el uso de la posesión, se debe acudir, de igual manera, pero haciendo uso del derecho de acción, ya que la prescripción es declarativa. (p.3). Conuerdo en algunos puntos con la autora, ya que, al querer realizar una reforma con la prohibición voluntaria de enajenar bienes inmuebles, también llamados pactos de no enajenación, primaría sin lugar a dudas la autonomía privada de las partes o contratantes, es por ello que induce a realizar el debido proceso por vía Notarial, ya que Judicialmente si es admisible. Estos procesos deberían ser legales siempre y cuando no perturben o perjudiquen a alguna de las partes, puesto que en Ecuador la seguridad jurídica es esencial en materia de contratos, como también los intereses de los particulares.

Fonseca, A. (2013). De acuerdo a su Tesis previo a la obtención del grado Licenciado en Derecho en la Universidad de Costa Rica, con el título *“Las limitaciones privadas a la libre disposición de los bienes inmuebles, como resultado del traspaso a título gratuito de la propiedad: Artículo 292 del Código Civil”* tiene como objetivo general de la investigación determinar el alcance y la legalidad de las limitaciones privadas a la libre disposición de los bienes como consecuencia del Dominio en su ordenamiento jurídico. El autor aplicó en esta investigación el método exegético, comparativo y deductivo de tipo básico, por tratarse de un esfuerzo de investigación jurídica, aplicados sobre la legislación y jurisprudencia nacionales en primer lugar y luego como forma de cotejo sobre algunas legislaciones extranjeras que se consideraron por factores históricos y sociales, jurídicamente similares a la nuestra. De acuerdo con esto pudo llegar a las siguientes **conclusiones**: La facilidad con que el artículo 292 del Código Civil permite limitar la facultad de disposición del dueño del dominio sobre un bien inmueble, no solamente resultan “indeseable” desde una perspectiva económica o filosófica del Dominio, sino que se tratan en realidad de limitaciones antijurídicas y abusivas desde la perspectiva del resto de la normativa del mismo Código Civil y que también la facultad de disposición es parte del contenido esencial del Dominio y como tal, no puede limitarse a tal punto que se vuelva inútil. (p.7)

Respecto al **Marco teórico**, se da cabida a las teorías relacionados al tema de investigación siendo ello **Los Pactos De No Enajenación**.- Como bien lo hemos ido viendo a lo largo de la investigación, hace referencia a las cláusulas que establecen las partes respecto

al atributo del *ius abutendi* o disposición sobre el bien, es decir el enajenante no podrá venderlo, donarlo o gravarlo, ésta decisión le compete únicamente a los sujetos que forman la relación jurídica, en beneficio de los mismos. En cuanto a los pactos de no enajenación, comúnmente conocido en otras legislaciones como prohibición de enajenar, puedo indicar que los pactos de no enajenación es la cláusula en la cual el comprador se encuentra obligado a no disponer del bien, éste podría ser de forma total o parcial, es decir el acreedor no puede transferir (onerosa o gratuitamente) la propiedad a terceros. Debemos analizar el vigente artículo 882° del Código Civil que establece: “No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita” (p.223). Cabe resaltar que para establecer estos pactos es necesario la presencia de la autonomía privada de los contratantes, ya que se involucra la voluntad del individuo, que es un elemento indispensable para la creación de la relación jurídica.

También es necesaria tener conocimientos a cerca de **La transferencia de la propiedad.-** En términos económicos se trataría de la circulación de la riqueza en su punto máximo, sin embargo para el derecho se trataría de la entrega del bien a otro individuo, por la que contribuiría a la satisfacción de sus intereses mediante la *traditio*, ésta figura la encontramos en el Art. 947 del Código Civil vigente. Pues esta acción guarda relación con la obligación de dar, que no es más que la relación jurídica entre 2 o más individuos, que tienen la obligación de cumplir y adquirir derechos para la exigencia de determinadas prestaciones, bienes especificados en su identidad, por ejemplo en el Perú, según Gonzales, G. (2004). En su libro *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* dice que: “nuestros juristas debaten a cerca de la obligación de enajenar, es decir la corriente realista afirma que el contrato puede transferir directamente la propiedad; en cambio, la corriente obligacional considera que el contrato no puede transferir directamente la propiedad, en tanto únicamente crea obligaciones” (p.218). Éstas son posturas que se contrastan pero la doctrina italiana en estos casos manifiesta que la primera corriente se basa en el sistema de transmisión consensual porque el principal efecto es la transferencia del dominio; es por ello que, sostienen que el contrato que genera efectos reales excluiría el nacimiento de obligaciones. Agregaré que la enajenación tiene por finalidad únicamente la transferencia de la propiedad, como la titularidad.

Sin embargo para que exista la transferencia del bien, primero debe existir **El Interés.**- Según el autor Massimo, B. (1991). En su libro *Diritto Civile* expresa: “según el Art. 1174 del código italiano, la prestación debe tener carácter patrimonial y debe corresponder a un interés, inclusive no patrimonial, del acreedor. De esta norma se deduce por tanto que la obligación puede estar constituida para satisfacer los más variados intereses ideales, como intereses morales, artísticos, religiosos, etc.”(p.41). **LA AUTONOMÍA PRIVADA.**- De acuerdo con el jurista reconocido por sus investigaciones en el ámbito del Derecho y sus distinguidos aportes a la rama de las Ciencias Sociales, me refiero al Doctor Vidal, F. (2011) en su libro *El Acto Jurídico* expresa lo siguiente: “Es el reconocimiento a la libertad individual y a su tutela jurídica. La autonomía privada debe entenderse, por eso, como la libertad humana y el poder jurídico que el Derecho objetivo reconoce a los sujetos para la regulación de sus propios intereses, aunque habría que aclarar que los intereses deben ser entendidos en un significado muy alto, como todo aquello susceptible de recibir tutela del Derecho, y no con un significado necesariamente pecuniario o patrimonial” (p. 59.).

Entonces, de acuerdo a lo mencionado por el autor, la autonomía privada se entiende como el poder de autodeterminación de la persona que trae consigo la toma de decisiones en beneficio propio o del colectivo; por la que basta con que los sujetos tengan discernimiento para que la norma ampare los actos o negocios jurídicos, con el único objetivo de satisfacer sus necesidades. Destaca que la voluntad produce voluntad privada, misma que tiene por finalidad que se genere los efectos perseguidos, desde el principio o nacimiento del acto jurídico, por los sujetos. (Vidal, 2011, p. 57.). En relación a la Doctrina, Betti, E. (1949). En su gran obra *Teoría generale del negozio giuridico* atribuye al negocio jurídico: “una naturaleza extrajurídica, una esencia inmutable, independiente de la tutela legislativa. El derecho llega luego y añade algo, pero no transforma ni modifica la naturaleza originaria del negocio” (p.4). Emilio Betti se refiere al conflicto constante entre el negocio jurídico y la norma, también el conflicto entre el orden social de la autonomía privada y orden jurídico de la Ley.

Conforme al párrafo anterior, Drygala (2012) en su obra *Private Autonomy in Germany and Poland and in the Common European Sales Law*. Comparte que “la noción de autonomía privada debe entenderse ampliamente, en el sentido aceptado en muchos sistemas legales, que incluye el derecho a decidir con quién se va a celebrar el contrato y sobre el

contenido del mismo. No hay espacio aquí para explicar la relación. Entre la autonomía privada o de partido y la libertad de contratación. Esas nociones se utilizarán indistintamente. De hecho, el problema que se debe discutir es si el llamado derecho público afecta la libertad contractual en su sentido amplio y cómo lo hace. (p.55). **Origen y evolución del principio de la autonomía privada.-** Este principio tuvo nacimiento en el Derecho Romano, según Piug, F. (1958) en su libro *Tratado de Derecho Civil Español* menciona que: “En los primeros tiempos, la voluntad no tenía per se una potestad creadora y todo lo más que podía hacer era, dentro de los prototipos establecidos a priori, aceptar las formulas sacramentales del simbolismo. Todo lo que fuera de un animus solo alcanzaba efectos jurídicos en la medida que se incorpora al formalismo, cuya rigidez no permitía señalar matices en la voluntad declarada por el sujeto” (p.58). Bajo esta perspectiva fue evolucionando respecto a la determinación de la rigidez del formalismo, dando nacimiento a los contratos reales; puesto que esto se refiere a que basta con la traditio del sujeto A hacia el sujeto B, para que haya sido eficaz la voluntad privada de las partes. Actualmente sucede lo mismo, si deseo vender mi casa a un sujeto, entonces mediante la entrega del inmueble hacia la otra parte, estaría concretando lo que mi voluntad desea y se formalizaría solemnemente a través de un contrato de compra-venta. No obstante, la autonomía privada fue tomada por primera vez como principio de manera expresa en el Código Francés de 1804, por la que hacia primar la voluntad individual para la eficacia de efectos jurídicos, puesto que serían los individuos quienes decidirían sobre las libertades que la ley les otorgaba, es por ello que se puede decir que los actos o negocios jurídicos son el efecto de la voluntad de los contratantes. En consecuencia de la primacía de la voluntad sobre el orden público es que el Código Napoleónica entra en vigencia y se presentan una serie de fenómenos sociales que contravienen la concepción racionalista e individualista de la autonomía de la voluntad, por la que el ordenamiento jurídico comenzó a disponer sobre las función social que tenía el Derecho y dando inicio a una nueva perspectiva del orden público, misma que se puede observar hasta la actualidad. Es importante ligar la autonomía privada a la **Libertad Contractual.-** Por la que para entender lo que es la libertad contractual, primero se debe definir el contrato; ya que de acuerdo a nuestro Código Civil de 1984, se trata nada más que del acto jurídico cuyo contenido expresa el acuerdo de 2 o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, cuyo objeto valga la redundancia es:

crear, regular, modificar o extinguir obligaciones. Muñoz (1973) en su obra *Teoría General del Contrato* señala que: “el contrato, como fenómeno jurídico está sometido a un régimen peculiar, previsto por el ordenamiento jurídico, pero también al que resulte de la voluntad derogatoria o supletoria de las partes (autonomía de la voluntad), y a los usos o costumbres”. (pp. 27 y 28). Entonces se entiende que el contrato constituye un acuerdo que las partes adoptan, tomando decisiones libres sobre su patrimonio. A fin de que este convenio sea eficiente, en donde podremos encontrar tanto la autonomía privada y la libertad contractual en su máxima expresión. Según Castrillón (2017) en su artículo *La libertad contractual* expresa que: “la libertad contractual se manifiesta en la voluntad autónomamente expresada, que determina el establecimiento de las estipulaciones que las partes se otorgan de manera libre, pudiendo, en ciertos casos, hacer exclusión parcial o total de la norma jurídica, y son obligatorias para ellas desde el punto de vista jurídico”. (p. 155).

Es evidente que la libertad contractual se encuentra profundamente vinculada con la manifestación de la autonomía privada, misma que los celebrantes expresaran en el negocio jurídico, determinando ambas partes sus obligaciones y la forma de contratación. Para Calderón en su artículo *La libertad contractual y la aplicación de la ley en el tiempo* indica que: “la libertad contractual es llamada también libertad de configuración, por estar vinculada a la libertad que ostentan las partes, para determinar el contenido del contrato. Plasma la libertad de las partes para establecer el contenido de los contratos, respetando las exigencias de la buena fe y en resguardo del ordenamiento jurídico”. (p.3). Por último tener en cuenta que la libertad contractual no perteneció a la tradición de los textos constitucionales del siglo XIX (Rubio,1999, .p. 339), sin embargo, tal como lo señala Landa, C. (2014). en su artículo *La constitucionalización del Derecho Civil*: “La Constitución de 1979 reconoció que toda persona tenía derecho a contratar con fines lícitos. Sin embargo, añadió que la ley regularía el ejercicio de esta libertad “para salvaguardar los principios de justicia y evitar el abuso del derecho”. En el caso de los “principios de justicia”, se les daba una connotación de interés social, propia del espíritu de dicha Carta constitucional. El “interés social”, vale la pena señalar, ya no se encuentra recogido por nuestro texto constitucional vigente. Actualmente, la Constitución Política de 1993 señala lo siguiente: Artículo 2.- “Toda persona tiene derecho: [...] 14. A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público”. Sin

embargo, este artículo también debe ser leído en concordancia con otro enunciado constitucional: Artículo 62.- “La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley. [...]”. (p.5).

Por último y no menos importante tenemos en cuenta a la base de todo negocio jurídico, ya que sin la presencia de este elemento esencial los contratos podrían adolecer de algún defecto que cause la nulidad o anulabilidad, y es que se trata de **La Voluntad**.- En el mundo jurídico la voluntad es esencial para la realización de hechos o actos que involucran a los individuos de la sociedad, pero es necesario conceptualizarlo para comprender que es lo que abarca, por ello Trabucchi, A. (1967) en su obra *Instituciones del Derecho Civil* nos dice que: “La voluntad es un elemento dinámico por excelencia del mundo jurídico, es el requisito central que da vida al negocio” (p.21). Respecto a lo anterior mencionado, se refiere a que debe existir el consentimiento de los involucrados para el nacimiento del negocio jurídico, y no únicamente para ámbitos legales, sino también en los hechos realizados diariamente.

## **1.1. Formulación del problema**

Tema: Los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018

### **Problema General**

¿De qué manera los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018?

### **Problemas Específicos N° 1**

¿De qué manera la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018?

### **Problemas Específicos N° 2**

¿De qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018?

## **1.2. Justificación Del Estudio**

### **Justificación teórica**

La presente investigación ayudará como aporte, mejoramiento y a ampliar a la teoría sobre la libertad de los particulares en cuanto a la no enajenación de bienes de su propiedad. Este trabajo también nos ayudará a entender que la regulación legal vigente a cerca de la prohibición de pactos de no enajenación debe ser desechada en aras de beneficiar a los particulares en la celebración de sus negocios jurídicos, ya que si las partes lo desean es porque la necesidad de satisfacer sus intereses.

### **Justificación práctica**

El desarrollo de este Proyecto de investigación ayudará a resolver el problema planteado respecto a la afectación de la autonomía privada a causa del Art. 882° de nuestro Código Civil. Esta investigación se realiza porque existe la necesidad de hacer prevalecer la autonomía privada y la libertad contractual.



### **1.3. Objetivos**

#### **General**

Determinar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.

#### **Específico N° 1**

Establecer de qué manera la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018.

#### **Específico N° 2**

Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien afecta tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

### **Supuestos Jurídicos**

#### **Supuesto General**

La prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afectaría negativamente la autonomía privada

#### **Supuestos Específicos**

##### **Supuestos Específicos 1**

La privación de no disponer un bien inmueble afectaría negativamente el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018.

##### **Supuestos Específicos 2**

El impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afectaría negativamente la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

## II. MÉTODO

**2.1. Tipo y Diseño de investigación-** La presente investigación se ha realizado bajo el **enfoque cualitativo** denominada también como naturalista, fenomenológica o interpretativa para ello es utilizado para la elaboración y construcción de preguntas de investigación Hernández, Fernández, y Baptista. (2014), Tal como refiere el autor, la empleabilidad de este enfoque es de útil para el desarrollo de investigación para el cual el objetivo es indagar sobre cuestiones relevantes y poco realizadas (p.19). En ese mismo orden Vasilachis (2006), Entonces, el enfoque descrito con anterioridad, principalmente se basa en la recolección de datos y el análisis de estas para mejorar las interrogantes de la investigación, o de los datos obtenidos elaborar nuevas preguntas, pues esto se hace a través de procedimientos u operaciones con el propósito de ser utilizada en forma alterna o conjunta la observación y análisis de documentos, y través de ello se pretende lograr una aproximación coherente al objeto de estudio (p.156). Para ello se puede arribar que, el enfoque cualitativo busca comprender los problemas de manera como uno indaga o explora a modo que los participantes en la investigación tengan una actitud desenvuelta al desarrollarlo, es decir, encontrar el método o forma de análisis respecto a las opiniones de los participantes, en este sentido se va a analizar y evaluar los criterios de los pactos de no enajenación de bienes inmuebles tomando en cuenta a la autonomía privada, para ello los datos serán recolectados en el lugar donde se lleva a cabo el problema. De esa manera Gómez (2016), especifica en cuanto al diseño de investigación siendo ello el orden o forma realizada por el investigador (p. 65).

Tello (2013), hace comentario respecto a la investigación **básica** con su denominación de “pura o fundamentada” teniendo como objetivo principal un desarrollo científico, incrementando las nociones y conocimientos teóricos, teniendo una formalidad más que otras, pues esta se basa al desarrollo de una teoría compuesta por principios y leyes (p. 40). Asimismo Tello (2013), ha demostrado que el nivel de investigación es **descriptivo**, pues se busca desarrollar una fiel representación del fenómeno estudiado a partir de sus características (p. 41). El nivel es descriptivo porque lo que se pretende en este aspecto, es efectuar una descripción sobre los pactos de no enajenación y cómo funciona la autonomía privada.

En cuanto al diseño de la investigación Hernández Fernández, y Baptista, (2014), señala “en el enfoque cualitativo el diseño se refiere al abordaje general que habremos de utilizar en el proceso de investigación (p. 470). En este punto el diseño determina la orientación de las preguntas de investigación, para ello el diseño ha sido el de la **Teoría fundamentada**- para el cual es a la vez un diseño y un producto, pues es comprendida que el investigador al momento de concluir el trabajo genera una explicación general en relación a un problema, un fenómeno o proceso a través de un análisis de datos que fueron desarrollados en un ámbito concreto y por supuesto desde la perspectiva de los involucrados Hernández Fernández, y Baptista, (2014), Asimismo, está compuesto por preguntas provenientes de dos categorías (pactos de no enajenación, autonomía privada) para el cual se pretende conceptualizar y determinara la relación existente, es decir determinar y fundamentar los presupuestos para hacer efectivos los pactos de no enajenación respetando la autonomía privada (p. 471). Asimismo define Coffey (2003), por la teoría fundamentada como un mecanismo útil por la cual permite dar fe y conocimiento de problemas o dudas que aquejan siendo el motivo principal que no son identificadas por teorías ya existentes (p.299).

**2.2. Escenario de estudios,** para ello Iglesias (2015), define a la población como un conjunto de personas a quien va dirigido el problema investigado, es decir, a los individuos o la colectividad donde se va a obtener los resultados materia d estudio (p. 111). Teniendo definido con claridad la población, en este caso se trataría Abogados de Lima, especializados en materia Civil. Y como Muestra para el cual Bobadilla (2008), define como una determinada parte específica y adecuada de la población que es seleccionada de acuerdo al diseño de la investigación (p. 453). Para ello se ha podido establecer como muestra (06) seis abogados especialistas. Abogado especialista: conocida como aquella persona especialista en derecho que puede brindar asesoría jurídica y defender a una de las partes en un proceso judicial, asimismo el abogado se encarga de analizar la causa para así poder establecer una estrategia para la defensa de su patrocinado.

### 2.3 Participantes

Para desarrollar la investigación se tuvo en cuenta el escenario y espacio específico, para recolectar los aportes y posturas de los sujetos que serán parte del proceso de investigación, mismos que ejercen la Abogacía, ya sea en una Institución pública o privada o independientemente, con el fin de llegar a responder la problemática ¿De qué manera la prohibición los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018?

**Tabla N° 01**

N°	ENTREVISTADO	PROFESIÓN	CARGO
1	AUGUSTO FORTUNA GARCÍA TABOADA	ABOGADO Civilista	Catedrático de Derechos Reales en la Universidad César Vallejo
2	CARLOS MARINGOTA ALVA	ABOGADO Independiente	Especialista en Derecho Civil, dedicado al litigio
3	CRISTIAN OMAR FARFÁN RAMÍREZ	ABOGADO Derecho Privado	Supervisor del Área de Cobranza Coactiva - SUNAT
4	PERCY VILCHEZ SALVATIERRA	ABOGADO Independiente	Asesor Legal en la Municipalidad Metropolitana de Lima.
5	PATROCINIO LADISLAO CORREO NORIEGA	ABOGADO Civilista	Docente de Derechos Reales en la ULADECH
6	PEDRO LUIS VIVAR SOLANO	ABOGADO Independiente	Asesor Legal en la Municipalidad Metropolitana de Lima

**Fuente:** Elaboración propia (2019)

## 2.4 Técnica e instrumentos de recolección de datos:

Para Carrasco (2009), refiere "[...] técnicas que permiten conseguir datos establecidos en escritos o apuntes en relación con el problema, objeto y problemática mostrada en la investigación" (p.275). Entonces, la recolección de datos es una forma de evidencia la veracidad de la investigación, además autoriza sustentar y definir el trabajo mediante la utilización del análisis documental y la entrevista.

El *Análisis de Fuente Documental*, según Cortés (1997) "es uno del procedimiento de mayor importancia para un trabajo de investigación científica, el cual permite recolectar información tanto nacional como internacional de los trabajos previos, libros, revistas; información que servirá de sustento en la presente tesis" (p.78). Para ello usaremos como instrumento de recolección de datos la *Guía de análisis Documental*, donde se definirá De qué manera la prohibición los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.

**Tabla N° 02**

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (Guía de análisis de Fuente Documental)</b>		
<b>Datos Generales</b>	<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>
LUCA ACETO	Docente en la Universidad César Vallejo	95%
AUGUSTO FORTUNA GARCÍA TABOADA	Docente en la Universidad César Vallejo	95%
ERIC GUTENBERG FLORES CANDRA	Docente en la Universidad César Vallejo	95%
<b>PROMEDIO</b>		<b>95%</b>

**Fuente:** Elaboración propia (2019)

Por otro lado, tenemos la *Entrevista*, que según Hernández (2014) "esta técnica nos ayudara a obtener criterios y posiciones de las personas encuestadas a su vez nos brinda indagaciones con relación a la influencia del tema de investigación que suscita en la sociedad. Además, la entrevista nos brinda su punto de vista respecto al problema general de investigación

(p.424). Para ello utilizaremos como instrumento la *Guía de Entrevista*, el instrumento comprende de 9 preguntas orientadas al entrevistado, las cuales han sido elaboradas teniendo como sustento al problema general y los específicos, este instrumento posee gran relevancia, ya que la información adquirida será valiosa en la investigación.

Cabe indicar que la validez de instrumento se sometió al juicio de los especialistas en la materia y validado por los expertos, esto se encuentra respaldado en las construcciones mentales de cada participante.

**Tabla N° 03**

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (Guía de análisis de Fuente Documental)</b>		
<b>Datos Generales</b>	<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>
ELISEO SEGUNDO WENZEL MIRANDA	Docente en la Universidad César Vallejo	95%
PEDRO PABLO SANTISTEBAN LLOTOP	Docente en la Universidad César Vallejo	95%
JULIO CÉSAR DÍAZ PAZ	Docente en la Universidad César Vallejo	95%
<b>PROMEDIO</b>	<b>95%</b>	

**Fuente:** Elaboración propia (2019)

## **2.5 Procedimiento**

El procedimiento, es el plan de análisis que se va trabajar en esta investigación, mediante este proceso se va a reunir, ordenar y además organizar todas las fuentes obtenidas por la investigación en relación a *los pactos de no enajenar un bien inmueble y la autonomía privada de personas naturales*, obteniendo así conclusiones que ayudan a tener confiabilidad en los resultados de la presente investigación. Todo ello mediante las tres etapas de recolección de datos, que son la recolección de información, la transformación de esos datos, y la debida verificación de resultados, respondiendo de esta manera los objetivos planteados (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 325).

## 2.6 Método de análisis de Información

La investigación aplicó el método inductivo, que es un procedimiento que proviene de lo específico a lo general, en éste caso permitió llegar a conclusiones abstractas sobre el problema planteado. De ésta forma, observando la problemática se examinó la información empezando de las particularidades a lo universal.

También se aplicó el método argumentativo durante todo el desarrollo de la tesis, al sustentar cada teoría planteada. Además, se aplicó el método sistemático que está referida a la ley, normas y su aplicación, de modo que fue adaptada de manera libre.

Por último, se utilizó el análisis sistemático que ayudó a examinar e interpretar las normas superpuestas a los distintos sucesos, impidiendo realizar incoherencias y respetando los derechos por encima de todo sin ser afectados.

Con el fin de explorar el fenómeno que presenta la investigación, contamos con la unidad de análisis que paso a detallar:

**Tabla N° 04**

CATEGORÍAS	SUBCATEGORIZAS
<b>PACTOS DE NO ENAJENAR</b>	Privación de disponer
	Impedimento de transferencia a cualquier título un bien
<b>AUTONOMÍA PRIVADA</b>	Poder de autodeterminación de la persona
	Tutela jurídica de la libertad individual

**Fuente:** Elaboración propia (2019)

## 2.7 Aspectos Éticos

La investigación se realizó, teniendo en consideración las disposiciones legales, normativas, éticas, morales y sociales establecidas por la Universidad César Vallejo, por tanto el desarrollo de la misma, no causará perjuicio a algún tercero. Es oportuno mencionar que el uso de los instrumentos para la recolección de datos, fueron con el consentimiento de los participantes intervinientes.

La información empleada en la investigación, correctamente citada, respetando el derecho de los autores. De esta manera, la sinceridad y exactitud de los datos referidos en ésta investigación y el resguardo de la personalidad de los componentes, como los autores y las colaboradoras encuestadas, por ello que, la investigación se realizó bajo el análisis del Turnitin que se opera como medio de desconfianza contra el plagio de páginas web, así mismo se confirma la fidelidad de acuerdo con los datos mostrados con la seriedad de la autora.



### III. RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la presente investigación se realizaron en aplicación de los instrumentos de recolección de datos, como son la guía de entrevista y las fichas de fuentes análisis documental. En ese sentido, empezamos a describir la información obtenida mediante los instrumentos referidos en los siguientes párrafos.

#### 3.1 Descripción de las guías de entrevista

De las entrevistas realizadas en relación al objetivo general “*Determinar de qué manera los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018*” se tuvo las siguientes preguntas:

Con relación al objetivo general:

1. ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afectan la autonomía privada de personas naturales?
2. ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble vulnera la autonomía privada de personas naturales?
3. ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble protege la autonomía privada de personas naturales?

García y Vílchez (2019) refieren respecto a las preguntas que señalan que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble sí vulnera la autonomía privada de personas naturales. En consecuencia, no se puede prohibir no enajenar, ya que aquí lo que es importante son los intereses de los privados. Si uno se obliga a no enajenar es a cambio de la satisfacción de algo en particular. Señalan que solo las partes conocen sus propios interés, por ende dichas prohibiciones afectan negativamente la autonomía privada, convirtiendo a la persona en un ser dependiente de lo que ampara la ley y priva de tener criterio propio.

Por otra parte, Farfán y Correa (2019) señalan que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble sí vulnera la autonomía privada de personas naturales, es decir vulnera en su totalidad el interés de los particulares al no permitirlo, puesto que las partes podrían concretar la no enajenación siempre y cuando la obligación genere una utilidad o ganancia, en este caso sería evitar la perturbación de la tranquilidad de las propiedades colindantes y primordialmente el de los contratantes.

Además, Maringota y Vivar (2019) sostienen que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble no protege la autonomía privada de personas naturales, porque es todo lo contrario, la desprotege en lo absoluto. Señalan que es arbitrario privar de sus facultades y de la satisfacción de sus intereses, porque en la base de la autonomía privada se debería permitir la celebración de pactos de no enajenar, ya que garantizaría la pacificidad de los contratantes y garantiza un ambiente digno para la convivencia.

De las entrevistas realizadas en relación al objetivo específico 1 “Establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018” se obtuvo las siguientes preguntas:

Con relación al objetivo específico 1

1. ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona?
2. ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble vulnera el poder de autodeterminación de la persona?
3. ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble protege el poder de autodeterminación de la persona?

García y Vílchez (2019) respecto a las preguntas referidas sostienen que la privación de no disponer un bien inmueble sí afecta el poder de autodeterminación de la persona, ya que los particulares se autodeterminan según sus intereses propios, por la que privarlos de celebrar pactos de no disposición afectan negativamente su libertad y no solo ello, sino también se afectaría el principio de libertad contractual. Señalan que para el nacimiento de un acto jurídico es necesario que las partes tengan un determinado interés, razón por la que las partes desearán materializarlo (al momento de la celebración) y restringir un acto que beneficia a las parte y no perjudica a terceros es totalmente absurdo.

Farfán y Correa (2019) expresan que la privación de no disponer un bien inmueble sí vulnera el poder de autodeterminación de la persona, ya que en definitiva nos encontramos frente a un daño, mismo que no permite la realización del interés de los particulares, puesto que todo debe estar permitido en base a la autodeterminación, claro está siempre teniendo

límites pero que no afecten la independencia de las decisiones expresadas en un acto jurídico que no perjudica al Estado ni al colectivo.

De acuerdo con Maringota y Vivar (2019) señalan que la privación de no disponer un bien inmueble no protege el poder de autodeterminación de la persona, sino la desprotege, ocasionando a las partes perjuicios, debido a que limita su libertad contractual y el cumplimiento de sus intereses. También es necesario agregar y recalcar que para realizar una compra venta con ciertas cláusulas, si los contratantes están de acuerdo con cada una ellas no habría que restringir de sus facultades tanto al acreedor como al deudor, ya que el negocio jurídico no afectaría a la sociedad, en consecuencia nos encontraríamos en bajo un ambiente digno para los contratantes, ya que prevalecería la tranquilidad.

De las entrevistas realizadas en relación al objetivo específico 2 “Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018” se obtuvieron las siguientes preguntas:

Con relación al objetivo específico 2

1. ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual?
2. ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble vulnera tutela jurídica de la libertad individual?
3. ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble protege tutela jurídica de la libertad individual?

García y Vílchez (2019) sostienen que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble sí afecta la tutela jurídica de la libertad individual, puesto que la libertad de cada persona debe determinar el sentido de los pactos (cualquiera que fueran estos) entre las partes, es importante tener en cuenta que la razón de impulsar esta cláusula que contiene el acto jurídico respecto a la no transferencia en ninguna de sus modalidades, ya sea mediante una compra venta, donación, anticipo de legítima, etc., es el resultado que se obtendrá de ello, es decir la pacificidad y tranquilidad de saber a qué tipo de persona tendremos al lado, persona que no afecte ni perturbe la convivencia.

En tanto, Farfán y Correa (2019) señalan que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble sí vulnera tutela jurídica de la libertad individual, ya que toda prohibición impuesta a las partes sin mayor fundamento (más que el beneficio del Estado y no de los contratantes: libre circulación de bienes) vulnera la tutela jurídica en referencia a los intereses y necesidades de los contratantes, es decir es necesario priorizar el bienestar y tranquilidad de los contratos privados frente a los intereses del colectivo.

De acuerdo con Maringota y Vivar (2019) Define que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble no protege tutela jurídica de la libertad individual, porque es todo lo contrario, se viola la libertad individual, la libertad contractual, la autonomía privada, entre otros, simplemente por no dejar efectuar los deseos de las partes interesadas en la ejecución del acto jurídico, razón por la que no deben existir impedimentos que afecten las necesidades de los contratantes.

### **3.2. Descripción de las fichas documentales**

En esta sección de la investigación describiremos las fuentes encontradas en referencia a los objetivos de la investigación. En ese sentido se pasa a exponer en los siguientes párrafos. Se tuvo como objetivo general “Determinar de qué manera los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018”.

Al respecto, Bullard (2015) señala que existe una contradicción en referencia al artículo 882° del C.C., ya que se viola la autonomía privada al restringir de las facultades obtenidas mediante el derecho de propiedad. Una propiedad a la que se priva de un atributo tan importante como el que permite gravar o disponer reduce su valor económico, y evidentemente vale menos que la propiedad con el ejercicio de todos los atributos sin restricción alguna, sin embargo al girar en torno a los deseos de las partes garantizaría la pacificidad de los mismos y alrededores, no existiendo perjuicio a terceros. De acuerdo con lo expresado por el autor, respecto al artículo 882° del C.C hace mención respecto de la limitación tácita encontrada en ello, razón por el cual la autonomía privada es afectada sustancialmente ya que no permitirá que se materialice el interés de las partes. Sin embargo menciona que de darse el caso, sería necesario que el inmueble tenga una reducción respecto

a su valor en el mercado, ya que la restricción se da por las partes (quienes estarán plenamente de acuerdo), mas no por la ley. Cabe recalcar que los deseos de los particulares prevalecerían sobre los terceros, quienes de ninguna manera se encontrarían afectados. La postura del autor es meramente interesante, porque propone de manera razonable la justificación del por qué se afecta la autonomía privada, es decir, si las partes aceptan las cláusulas del contrato, la Ley no tendría que oponerse frente a la celebración del mismo, ya que no hay presencia de lo ilícito. También propone mayor accesibilidad al reducir el costo del inmueble pero asegura la tranquilidad de los contratantes y propietarios colindantes. Finalmente se puede decir que basado en lo que Bullard refiere, si las partes no realizan actos ilícitos, no hay necesidad de restringir y afectar su derecho de satisfacer su interés personal, ya que en el ámbito contractual la autonomía privada es esencial para el nacimiento y celebración de un acto jurídico.

Por otra parte, se tuvo el segundo objetivo “Establecer de qué manera la privación de disponer afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018”

Al respecto, Pinedo (2014) refiere sobre el tema que compete a este artículo (882° C.C.) nos habla de una propiedad sin limitaciones amparándose básicamente en que las partes conocen mejor lo que desean o que quiere, mejor dicho para el cumplimiento de su interés, basándose en el famoso principio *pacta sunt servanda* y *res inter alios acta*, sin embargo al privar la facultad de disponer (que se encuentra expresa en el 882° C.C) afectaría negativamente la autodeterminación de la persona, colocando en un segundo plano sus intereses. “sobre el tema que compete a este artículo (882° C.C.) nos habla de una propiedad sin limitaciones amparándose básicamente en que las partes conocen mejor lo que desean o que quiere, mejor dicho para el cumplimiento de su interés, basándose en el famoso principio *pacta sunt servanda* y *res inter alios acta*, sin embargo al privar la facultad de disponer (que se encuentra expresa en el 882° C.C) afectaría negativamente la autodeterminación de la persona, colocando en un segundo plano sus intereses”. De acuerdo con el artículo de Pinedo, da a conocer la importancia del *ius abutendi*, la autonomía privada y la libertad contractual, ya que se centra en la voluntad que expresan las partes para celebrar un negocio jurídico, mismo que contendrá sus intereses y es necesario aclarar que con ello no se afectaría a la sociedad, todo lo contrario, simplemente los involucrados gozarían de

sus decisiones, al fin y al cabo quien es propietario puede negociar de la forma que más le convenga sobre su inmueble y viéndolo desde el punto de vista moral, realizar pactos de no enajenación no es un acto ilícito.

Finalmente, Haro (2015) en referencia al tema de investigación menciona que se puede establecer convencionalmente restricciones al ejercicio sobre los atributos de la propiedad y que estas deben inscribirse en el registro para que sea oponible a terceros (art. 926 C.C), es decir, pactarse cualquier restricción sobre cualesquiera de los atributos, sin ninguna excepción, por ejemplo imponer una servidumbre o un derecho de superficie sobre un predio no importa que el pacto restrictivo a la facultad de disponer o gravar sea de naturaleza total, relativa o temporal. Todos serán sancionados con nulidad. De este modo, el acuerdo plenario pone coto a aquella posibilidad tenida de que un acuerdo restrictivo temporal (por un tiempo determinado) de enajenación o gravamen se pueda inscribir, en función al art. 926 del C.C”.

Entonces, de darse el caso de prohibir mediante pactos respecto al atributo “ius abutendi”, sería necesario la inscripción de la misma para tener carácter erga omnes (oponible frente a terceros), sin embargo se tiene en cuenta como presupuesto: que estos pactos sean determinados y de manera temporal, ya sea al realizarse una enajenación o gravamen del inmueble. Realmente es interesante que se tenga que inscribir; al igual que la sola compraventa del bien inmueble, los pactos de no enajenación, ya que facilitaría la efectividad de las cláusulas encontradas en el documento privado (negocio jurídico), asegurando de esta manera la tranquilidad de las partes. De acuerdo con ello sí se estaría respetando los principios de Autonomía Privada, Libertad Contractual y la Tutela Jurídica individual, de este modo predominando los intereses de las partes, mismos que no generan afectación al colectivo.

#### **IV. DISCUSIÓN**

Hemos llegado a la sección de la investigación donde discutiremos los resultados obtenidos contrastando con los antecedentes y las teorías desarrolladas en la parte introductoria de la investigación, misma que encontramos líneas arriba. De ésta manera podremos obtener las conclusiones sobre nuestra investigación, teniendo en cuenta lo antes mencionado. En ese sentido pasaremos a exponer los puntos más importantes de la investigación. Para ello, previamente haremos mención los objetivos de la investigación, así como la validez interna y externa de la investigación.

La presente investigación tuvo como su objetivo general determinar de qué manera los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018 y como objetivos específicos los siguientes; establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018 y establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título un bien inmueble afecta tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

Respecto a la metodología de la investigación se aplicó el tipo de estudio de enfoque cualitativo, de acuerdo a su finalidad básica y de acuerdo su nivel de investigación fue descriptiva. En cuanto al diseño de investigación se aplicó la teoría fundamentada, en la medida que se buscó generar nuevos conocimientos sobre el fenómeno de estudio en aplicación de los dos instrumentos de recolección de datos, como es el caso de guía de entrevista y las fichas de análisis de fuentes documentales. Para la recolección de información se tuvo en cuenta a expertos y especialistas en materia de derecho civil, asimismo se tuvo información recolectada de fuentes como revistas, artículos y entrevistas a expertos en materia de derecho civil.

Es de señalarse, que la recolección de la información es totalmente intencional, la misma que para responder las preguntas y objetivos de la investigación necesariamente tenía que buscarse profesionales plenamente calificados que respondan la finalidad de la investigación. Al mismo, es necesario que la recolección de la información no ha sido fácil, es decir, siempre se ha estado expuesto por ciertos problemas como el tiempo que disponen

los entrevistados, el lugar, entre otros aspectos. Pero al final se logró, obtener los resultados de la investigación de acuerdo a la cantidad de personas seleccionadas para nuestra investigación, además de basta información relativa en diferentes fuentes documentarias sobre el tema de la prohibición de enajenar y la autonomía privada.

En los siguientes párrafos realizaremos algunas contrastaciones sobre las convergencias y divergencias que existen sobre el fenómeno de estudio. Tomaremos en cuenta para el presente estudio las teorías desarrolladas en la investigación, así como los antecedentes de la investigación y los resultados obtenidos en la presente investigación con los instrumentos de recolección de datos.

Comencemos por García y Vílchez (2019) refieren respecto a las preguntas que señalan que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble sí vulnera la autonomía privada de personas naturales. En consecuencia, no se puede prohibir no enajenar, ya que aquí lo que es importante son los intereses de los privados. Si uno se obliga a no enajenar es a cambio de la satisfacción de algo en particular. Señalan que solo las partes conocen sus propios interés, por ende dichas prohibiciones afectan negativamente la autonomía privada, convirtiendo a la persona en un ser dependiente de lo que ampara la ley y priva de tener criterio propio. En referencia a lo anterior, estoy de acuerdo porque para que un acto jurídico sea ideal debe contener los intereses de las partes y si es así, entonces quiere decir que las partes gozarían de autonomía privada, misma que se encontraría de manera expresa en el contrato, que no es más que el acuerdo de las partes.

Cuando Farfán y Correa (2019) señalan que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble sí vulnera la autonomía privada de personas naturales, es decir vulnera en su totalidad el interés de los particulares al no permitirlo, puesto que las partes podrían concretar la no enajenación siempre y cuando la obligación genere una utilidad o ganancia, en este caso sería evitar la perturbación de la tranquilidad de las propiedades colindantes y primordialmente el de los contratantes. Es evidente que hay vulneración de la autonomía privada porque no se permite que ésta sea expresada libremente, se prohíbe un acto que beneficia a las partes y no es perjudicial para el colectivo, lo cual es totalmente absurdo y me encuentro en desacuerdo con lo establecido en el Art. 882 del Código Civil.



Además, desde esa misma postura, Maringota y Vivar (2019) sostienen que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble no protege la autonomía privada de personas naturales, porque es todo lo contrario, la desprotege en lo absoluto. Señalan que es arbitrario privar de sus facultades y de la satisfacción de sus intereses, porque en la base de la autonomía privada se debería permitir la celebración de pactos de no enajenar, ya que garantizaría la pacificidad de los contratantes y garantiza un ambiente digno para la convivencia. De acuerdo con lo anterior, estoy segura que no hay protección porque no se permite que las partes materialicen sus deseos de tener una vida digna, sin perturbaciones, es decir la ley solo se basa en la libre circulación de bienes mas no se preocupa en la tranquilidad de los contratantes.

García y Vílchez (2019) respecto a las preguntas referidas sostienen que la privación de no disponer un bien inmueble sí afecta el poder de autodeterminación de la persona, ya que los particulares se autodeterminan según sus intereses propios, por la que privarlos de celebrar pactos de no disposición afectan negativamente su libertad y no solo ello, sino también se afectaría el principio de libertad contractual. Señalan que para el nacimiento de un acto jurídico es necesario que las partes tengan un determinado interés, razón por la que las partes desearán materializarlo (al momento de la celebración) y restringir un acto que beneficia a las parte y no perjudica a terceros es totalmente absurdo.

Farfán y Correa (2019) expresan que la privación de no disponer un bien inmueble sí vulnera el poder de autodeterminación de la persona, ya que en definitiva nos encontramos frente a un daño, mismo que no permite la realización del interés de los particulares, puesto que todo debe estar permitido en base a la autodeterminación, claro está siempre teniendo límites pero que no afecten la independencia de las decisiones expresadas en un acto jurídico que no perjudica al Estado ni al colectivo.

De acuerdo con Maringota y Vivar (2019) señalan que la privación de no disponer un bien inmueble no protege el poder de autodeterminación de la persona, sino la desprotege, ocasionando a las partes perjuicios, debido a que limita su libertad contractual y el cumplimiento de sus intereses. También es necesario agregar y recalcar que para realizar una compra venta con ciertas cláusulas, si los contratantes están de acuerdo con cada una ellas no habría que restringir de sus facultades tanto al acreedor como al deudor, ya que el negocio

jurídico no afectaría a la sociedad, en consecuencia nos encontraríamos en bajo un ambiente digno para los contratantes, ya que prevalecería la tranquilidad.

Las razones por las que García y Vílchez (2019) sostienen que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble sí afecta la tutela jurídica de la libertad individual, es porque la libertad de cada persona debe determinar el sentido de los pactos (cualquiera que fueran estos) entre las partes, es importante tener en cuenta que la razón de impulsar esta cláusula que contiene el acto jurídico respecto a la no transferencia en ninguna de sus modalidades, ya sea mediante una compra venta, donación, anticipo de legítima, etc., es el resultado que se obtendrá de ello, es decir la pacificidad y tranquilidad de saber a qué tipo de persona tendremos al lado, persona que no afecte ni perturbe la convivencia. Basado en lo expuesto, podemos darnos cuenta que la tutela jurídica individual se ve afectada considerablemente porque no se permite que de manera independiente se manifieste los intereses de los contratantes, que con ideales positivos desean obtener una convivencia pacífica a perturbada al saber con exactitud el tipo de persona que tienen en la propiedad colindante.

Es por ello que con la misma postura encontramos a Farfán y Correa (2019) quienes señalan que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble sí vulnera tutela jurídica de la libertad individual, ya que toda prohibición impuesta a las partes sin mayor fundamento (más que el beneficio del Estado y no de los contratantes: libre circulación de bienes) vulnera la tutela jurídica en referencia a los intereses y necesidades de los contratantes, es decir es necesario priorizar el bienestar y tranquilidad de los contratos privados frente a los intereses del colectivo.

De acuerdo con Maringota y Vivar (2019) Define que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble no protege tutela jurídica de la libertad individual, porque es todo lo contrario, se viola la libertad individual, la libertad contractual, la autonomía privada, entre otros, simplemente por no dejar efectuar los deseos de las partes interesadas en la ejecución del acto jurídico, razón por la que no deben existir impedimentos que afecten las necesidades de los contratantes.

## V. CONCLUSIONES

**Primera:** Luego de la presente investigación se llegó a determinar que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta negativamente la autonomía privada de personas naturales debido a que se limita la libertad de los particulares al momento de contratar.

**Segunda:** La privación de no disponer un bien inmueble afecta negativamente el poder de autodeterminación de la persona, porque no se le permite ser libre al momento de tomar sus decisiones en relación a sus intereses, vulnerando de esta manera la Libertad Contractual.

**Tercera:** Las partes son las que determinan las cláusulas de un contrato, todo ello conforme compartan los mismos intereses, razón por la que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta negativamente la tutela jurídica de la libertad individual, en consecuencia no se permite el buen desenvolvimiento de los contratantes, misma que dificulta el sentido o la razón de ser del contrato.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**Primera:** Se recomienda la modificación del Art. 882° de nuestro Código Civil, mismo que actualmente señala:

*Art. 882° .- No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.*

Por la que se recomienda:

*Art. 882° .- Se pueden establecer contractualmente los pactos de no enajenación por un plazo determinado de hasta 10 años, salvo disposición distinta de la ley. Los pactos de no enajenación para que surtan efectos respecto a terceros deben inscribirse en el registro respectivo.*

## REFERENCIAS

- Alva, D., Hoyos, J., Cabanillas, V., Leyva, N. (s.f). *Metodología de la Investigación*. Trujillo, Perú: Universidad Cesar Vallejo Lima Norte.
- Arias-schereiber, M. (1998). *Exegesis*. Tomo IV. Lima: Gaceta Jurídica.
- Ardilez, A. (2014). *Transición del registro declarativo al registro constitutivo*. Recuperado de <http://www.parthenon.pe/publico/transicion-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/>
- Avendaño, J. (2003). *Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Ballesteros, J. (1999). *Las condiciones generales de los contratos y el principio de autonomía de voluntad*. España: Cometa S.A.
- Betti, E. (1949). *Teoría generale del negozio giuridico*. Milán: Rivista internazionale di filosofía del diritto.
- Bobadilla, M. (2006). *Metodología de la Investigación*. México. Interamericana Editores S.A.C.
- Bullard, A. (2003). *Sistema de Transferencia de Propiedad*. Lima: Palestra Editores.
- Bullard, A. (2015). *Derecho y Economía*. 2º Ed. Lima: Palestra Editores.
- Calderón, G. (2016). *La libertad contractual y la aplicación de la ley en el tiempo*. Lima: Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales. Recuperado de: <http://www.eumed.net/rev/cccss/2016/02/libertad.html>
- Carrasco, S. (2007). *Metodología de la Investigación Científica*. Lima. San Marcos E.I.R.L.
- Carrasco, S. (2009). *Metodología de la Investigación Científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. Lima: Ed. San Marcos.
- Carrizales, A. (2013). *¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos*. Recuperado de

<http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html>

- Castrillón, V. (2017). *La Libertad Contractual*. (Vol. 58). México: Revista de la Facultad de Derecho de México.
- Castro y Bravo, F. (1967). *El Negocio Jurídico*. Madrid: Instituto Nacional de Estudios Jurídicos.
- Coase, R. (1960). *The problem of the Social Cost*. Vol. III UK: The Journal of Law and Economics.
- Cortes, G. (1997). *Confiabilidad y Validez en estudios cualitativos*.
- Coffey, A. (2003). *Encontrar el sentido a los datos cualitativos y estrategias Complementarias de Investigación*.
- Drygala, T. (2012). *Private Autonomy in Germany and Poland and in the Common European Sales Law*. Munich: sellier european law publishers. Recuperado de: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=492825&lang=es&site=ehost-live>.
- Engels, F. (1884). *El Origen de la Familia, la Propiedad y el Estado*. Moscú: Editorial Progreso
- Fernández, C. (2006). *Metodología de la Investigación*. México. HcGraw-Hill Interamericana Editores. S.A.
- Fernández, G. (1994). *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú*. Lima: Themis Revista de Derecho.
- Fonseca, A. (2013). “*Las limitaciones privadas a la libre disposición de los bienes inmuebles, como resultado del traspaso a título gratuito de la propiedad: Artículo 292 del Código Civil*” (Tesis previo a la obtención del grado Licenciado en Derecho) Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Gonzales, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Editorial Ediciones Legale.

- Gonzales, G. (2010). *Derechos Reales* (2º ed.). Lima: EDILGESA E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo I. Lima: Jurista Editores.
- Gómez, E. (2016). *Elaboración de tesis*. Lima. A.F.A Editores S.A.
- Haro, I. (2015). *Restricción a la facultad de disposición en el derecho de propiedad*. ISSN: 2224-4131
- Harris, J. (n.d.). *Contractual Freedom in the Conflict of Laws*. *Oxford Journal of Legal Studies*, 20(2), 247. Recuperado de: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=sih&AN=4508403&lang=es&site=ehost-live>
- Horst, S. W. (2011). *Laws, Mind, and Free Will*. Cambridge, Mass: A Bradford Book. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=368460&lang=es&site=ehost-live>
- Massimo, B. (1991). *Diritto Civile*. Italia: Dott. A Giuffre - Editore
- Muñoz, L. (1973). *Teoría General del Contrato*. México: Cárdenas Editor y Distribuidor.
- MURZEA, C.-I. (2018). *Theoretical Aspects Regarding the Exchange Contract in the Light of the New Civil Code*. *Bulletin of the Transilvania University of Brasov. Series VII: Social Sciences. Law*. Recuperado de: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=135254098&lang=es&site=ehost-live>
- Landa, C. (2014). *La constitucionalización del Derecho Civil: El derecho fundamental a la libertad contractual, sus alcances y sus límites*. Lima: Themis. Revista de derecho. Recuperado de: [https://2019.vlex.com/#search/jurisdiction:PE/libertad+contractual/WW/vid/611178426/graphical\\_version](https://2019.vlex.com/#search/jurisdiction:PE/libertad+contractual/WW/vid/611178426/graphical_version).

- Perez, A. (2000). *La Seguridad Jurídica: Una garantía del derecho y la justicia*. España, Recuperado de: <http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:bfd-2000-15-48A09575/pdf>
- Piug, F. (1958). *Tratado de Derecho Civil Español*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- Pinedo, R. (). *Limitaciones a la Propiedad y análisis económico del Derecho*. Lima: Ed. San Marcos. Recuperado de: [https://www.academia.edu/31728988/LIMITACIONES\\_A\\_LA\\_PROPIEDAD\\_Y\\_ANALISIS\\_ECONOMICO\\_DEL\\_DERECHO](https://www.academia.edu/31728988/LIMITACIONES_A_LA_PROPIEDAD_Y_ANALISIS_ECONOMICO_DEL_DERECHO)
- Ramos, A (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. (Tesis de Título Profesional, Universidad Andina Néstor Cáceres Velázquez). (Acceso 24 de octubre de 2017).
- Ramos, C. (2011). *Como hacer una tesis de Derecho y no envejecer en el intento*. Lima: Editora Grijley & Iustitia S.A.C.
- Reinach, A., & Crosby, J. (2012). *The Apriori Foundations of the Civil Law : Along with the Lecture "Concerning Phenomenology."* Berlin: De Gruyter. Recuperado de: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=699650&lang=es&site=ehost-live>
- Rubio, M. (1999). "Estudios de la Constitución Política de 1993". Tomo I. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Santoro, F (1965). *Doctrina Generales del Derecho Civil*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- Scherpe, J. M. (2012). *Marital Agreements and Private Autonomy in Comparative Perspective*. Oxford: Hart Publishing. Recuperado de: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=466605&lang=es&site=ehost-live>
- Tello, J. y Cárdenas, A. (2013). *Metodología de la investigación científica y educativa*. Lima: Gropex Perú S.R.L.



Torres, A. (2003). *Acto Jurídico*. Lima: Idemsa.

Trabucchi, A. (1967). *Instituciones del Derecho Civil*. Madrid: Editorial De Derecho Reunidas SA.

Vega, Y. (2001). *Contratos de consumo*. Lima: GRIJLEY. P.

Verdugo, D. (2016). “*Prohibición Voluntaria De Enajenar Bienes Inmuebles En Sede Notarial*” (*Proyecto de Investigación previo a la obtención de Grado Académico de Magister en Derecho Notarial Y Registral*). Universidad de los Andes, Ecuador.

Vidal, F. (2011). *El Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica.

Vidal, R. (2013). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Recuperado de:  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Vosilachis, I. (2006). *Estrategias de investigación cualitativa*. 1era Edición, Barcelona: Editorial Gedisa S.A

## **LEGISLACIONES**

Artículo 2º, Incisos 14 y 16, Nuestra constitución Política, Perú.

Artículo 882º, Nuestro Código Civil, Perú.

Art. 947º, Nuestro Código Civil, Perú.

Art. 292º, Nuestro Código Civil, Perú.

## **ANEXOS**

## ANEXO N° 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA.

### MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

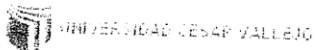
**JHOYS MILAGROS RIOS RENGIFO**

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO

<b>TÍTULO</b>	
<b>“Los pactos de no enajenar un bien inmueble y la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018”</b>	
<b>PROBLEMAS</b>	
<b>Problema General</b>	¿De qué manera la prohibición los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018?
<b>Problema Específico 1</b>	¿De qué manera la prohibición la privación de disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018?
<b>Problema Específico 2</b>	¿De qué manera la prohibición del impedimento de transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018?
<b>OBJETIVOS</b>	
<b>Objetivo General</b>	Determinar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.
<b>Objetivo Específico 1</b>	Establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018
<b>Objetivo Específico 2</b>	Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título un bien inmueble afecta tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.
<b>SUPUESTOS JURÍDICOS</b>	
<b>Supuesto General</b>	La prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afectaría negativamente la autonomía privada, en Los Olivos 2018.

<b>Supuesto Específico 1</b>	La privación de no disponer un bien inmueble afectaría negativamente el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018.
<b>Supuesto Específico 2</b>	El impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien afectaría negativamente la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.
<b>Categorización</b>	<p><b>Categoría 1: Pactos de no enajenar</b></p> <p><b>Subcategoría 1:</b> Privación de disponer</p> <p><b>Subcategoría 2:</b> Impedimento de transferencia a cualquier título un bien</p> <p><b>Categoría 2: Autonomía Privada</b></p> <p><b>Subcategoría 1:</b> Poder de autodeterminación de la persona</p> <p><b>Subcategoría 2:</b> Tutela jurídica de la libertad individual</p>
<b>MÉTODO</b>	
<b>Diseño de investigación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Enfoque:</b> Cualitativo</li> <li>- <b>Diseño:</b> Teoría Fundamentada</li> <li>- <b>Tipo de investigación:</b> Básica</li> <li>- <b>Nivel de la investigación:</b> Descriptivo</li> </ul>
<b>Método de muestreo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Población:</b> Jueces de Lima y Abogados</li> <li>- <b>Muestra:</b> 6 abogados especialistas en Derecho Civil.</li> </ul>
<b>Plan de análisis y trayectoria metodológica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Técnica e instrumento de recolección de datos</b></li> <li>✓ <b>Técnica:</b> Entrevista y análisis de documentos</li> <li>✓ <b>Instrumento:</b> Guía de entrevista y guía de análisis documental</li> </ul>
<b>Análisis cualitativo de datos</b>	Análisis sistemático, hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sintético

## ANEXO 2.- VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO



**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr. **Dr. Eliseo Wenzel Miranda**

Yo **Jhoys Milagros Rios Rengifo** identificado con DNI N° 70520691, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:


Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Los pactos de no enajenar un bien inmueble y la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018”** solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 28 de junio de 2019

  
ELISEO S. WENZEL MIRANDA  
Abogado  
CAL - 29482

  
NOMBRES Y APELLIDOS  
FIRMA

28/06/19

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**
**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: **Wenzel Miranda Eliseo Segundo**  
 1.2. Cargo e institución donde labora: **Docente-TP-UCV**  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Ficha de entrevista**  
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

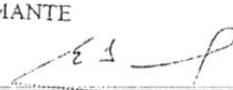
Si

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %
------

Lima, 28 de junio del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

  
 ELISEO S. WENZEL MIRANDA  
 Abogado  
 C.A.I. - 2048

DNI No 09940210 Telf: 992303480



**SOLICITO:**

Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: **Dr. Pedro Pablo Santisteban Llanto**

Yo **Jhoys Milagros Rios Rengifo** identificado con DNI N° 70520691, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Los pactos de no enajenar un bien inmueble y la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018”** solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 28 de junio de 2019

NOMBRES Y APELLIDOS  
FIRMA



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: **Díaz Paz Julio César**
- 1.2. Cargo e institución donde labora: **Docente.-TP-UCV**
- 1.3. Nombre del instrumento/motivo de evaluación: **Ficha de entrevista**
- 1.4. Autor(A) de Instrumento:

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. REFERENCIALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico													X

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

**Julio César Díaz Paz**  
**ABOGADO**  
**Reg. C.A.L. 30327**

**95 %**

Lima, 28 de junio del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 09883444 Telf: 981469233



**SOLICITO:**

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: Luca Aceto

Yo Jhoys Milagros Ríos Rengifo, identificado con DNI N° 70520691 alumna de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "*Los pactos de no enajenar un bien inmueble y la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018*", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 15 de Noviembre del 2019



.....  
Jhoys Milagros Ríos Rengifo



## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### V. DATOS GENERALES

5.1. Apellidos y Nombres: Augusto Surco Taboada  
 5.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo  
 5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha Análisis Documental  
 5.4. Autor(A) de Instrumento: Jhoys Milagros Ríos Rengifo

### VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

### VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

### VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, ..... del 2019

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 70257222 Telf.: 946934222

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres... AGUILO LUCA  
 1.2. Cargo e institución donde labora... DOCENTE UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación.....  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Jhoys Milagros Ríos Rengifo

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95 %
------

Lima, 9 DE DICIEMBRE del 2019

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 68726453 Telf.: 93744729

**ANEXO 3.- INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

**ANEXO 3.1.- INSTRUMENTO DE ENTREVISTA**

**TÍTULO: “LOS PACTOS DE NO ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE Y LA AUTONOMÍA PRIVADA DE PERSONAS NATURALES EN LOS OLIVOS 2018”**

**Entrevistado/a:**

**Cargo/profesión/grado académico: Institución:**

**Objetivo general**

**Determinar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.**

**1.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales?**

.....  
.....  
.....  
.....

**2.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble vulnera el interés de los particulares?**

.....  
.....  
.....  
.....

**3.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble protege la autonomía privada de personas naturales?**

.....  
.....  
.....  
.....

**Objetivo específico 1**

**Establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018**

**4.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona?**

.....  
.....  
.....  
.....

**5- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble vulnera el poder de autodeterminación de la persona?**

.....  
.....  
.....  
.....

**6.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble protege el poder de autodeterminación de la persona?**

.....  
.....  
.....  
.....

**Objetivo específico 2**

**Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.**

**7.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual?**

.....  
.....  
.....  
.....

**8.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble vulnera tutela jurídica de la libertad individual?**

.....  
.....  
.....  
.....

**9.- ¿Considera Ud. Que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble protege tutela jurídica de la libertad individual?**

.....  
.....  
.....  
.....

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**(JUECES Y ABOGADOS)**

**Título: "LOS PACTOS DE NO ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE Y LA AUTONOMÍA PRIVADA DE PERSONAS NATURALES EN LOS OLIVOS 2018"**

**Entrevistado/a:** Augusto García Taboada

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogado/Docente

**Institución:** Universidad César Vallejo

**Objetivo general**

**Determinar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.**

**1.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales?**

Si, no se puede prohibir no enajenar, aquí lo q' importa son los intereses de los privados, si uno se obliga a no enajenar es a cambio de algo, solo los partes conocen sus propios intereses, en consecuencia dichas prohibiciones afectan negativamente la autonomía privada.

**2.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble vulnera el interés de los particulares?**

Si vulnera el interés de los particulares, ya podría obligarse a no enajenar siempre q' esta obligación me genere una utilidad una ganancia, si no está permitido dichos pactos se estaría vulnerando el interés de los particulares.



3.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble protege la autonomía privada de personas naturales?

No, al contrario la protege, la vulnera porque en base a la autonomía privada se debería permitir la celebración de pactos de no enajenar, la continua significaría no respetar la autonomía privada.

#### Objetivo específico 1

Establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018

4.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona?

Si, los particulares se autodeterminan según sus propios intereses, privados de celebrar pactos se no disposición afectan negativamente su libertad.

5- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble vulnera el poder de autodeterminación de la persona?

Si, definitivamente la vulnera, los pactos, todo debe estar permitida en base a la autodeterminación de la persona, claro está siempre teniendo límites.

6.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble protege el poder de autodeterminación de la persona?

No, todo lo contrario, se protege el poder de autodeterminación de la persona, pero se está esportando e limitando su libertad.

**Objetivo específico 2**

Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

7.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual?

Si afecta el impedimento de su transferencia de un bien inmueble la libertad individual, la libertad de cada persona debe determinarse el sentido de los hechos cualquiera que sean estos.

8.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble vulnera tutela jurídica de la libertad individual?

Si, toda prohibición impuesta a las partes sin mayor fundamento afecta y vulnera la tutela jurídica de la libertad individual.

9.- ¿Considera Ud. Que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble protege tutela jurídica de la libertad individual?

No la protege, al contrario la vulnera, no deben existir impedimentos q' vulneren la libertad individual, se les particulariza, conoce sus propios intereses.

Augusto Fortuna Garcia Taboada  
ABOGADO  
CALL N° 7093

GUÍA DE ENTREVISTA

(JUECES Y ABOGADOS)

Título: "LOS PACTOS DE NO ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE Y LA AUTONOMÍA PRIVADA DE PERSONAS NATURALES EN LOS OLIVOS 2018"

Entrevistado/a: Carlos R. Maringota Alva

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Independiente.

Objetivo general

Determinar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.

1.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales?

Sí, porque no se puede prohibir se realizan pactos de no enajenación, lo importante es valorar los intereses de las partes

2.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble vulnera el interés de los particulares?

Si se vulnera ya que los intereses de los particulares dan nacimiento a un negocio jurídico, por ende la libertad contractual no se funda en cuenta.

3.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble protege la autonomía privada de personas naturales?

No la protege, sin embargo tampoco se valora que las partes pretendan realizar un negocio jurídico en base a sus intereses.

**Objetivo específico 1**

Establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018

4.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona?

Si afecta porque se deja de lado la decisión respecto a los intereses de las partes.

5.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble vulnera el poder de autodeterminación de la persona?

Se vulnera al privar a las partes de manifestar su voluntad mediante un negocio jurídico.

6.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble protege el poder de autodeterminación de la persona?

No la protege, todo lo contrario se limita a que las partes satisfagan sus intereses de modo que se le desprotege.

**Objetivo específico 2**

Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

7.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual?

Si, es evidente que se afecta al haber un impedimento.

8.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble vulnera tutela jurídica de la libertad individual?

Si, y es especial a la tutela jurídica y a la libertad contractual.

9.- ¿Considera Ud. Que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble protege tutela jurídica de la libertad individual?

No hay protección porque se vulnera la Tutela jurídica individual.

  
CARLOS R. MARINGOTA A.  
ABOGADO  
REG. CAL N° 79229





3.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble protege la autonomía privada de personas naturales?

No la protege ya que la limita a satisfacer sus intereses.

**Objetivo específico 1**

Establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018

4.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona?

Sí la afecta porque no se deja el bien desenvolvimiento de los particulares al momento de pactar o contratar.

5.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble vulnera el poder de autodeterminación de la persona?

Se vulnera la autodeterminación de la persona al privarla de disponer del inmueble para satisfacer su interés.

6.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble protege el poder de autodeterminación de la persona?

No lo protege por la sencilla razón que se deja de lado el poder de autodeterminación de la persona.

**Objetivo específico 2**

Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

7.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual?

Si porque el impedir o restringir de algo a las partes no toma en cuenta la decisión de las partes y por ende afecta la TI individual.

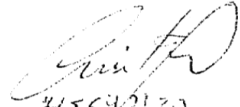
8.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble vulnera tutela jurídica de la libertad individual?

Si, porque la tutela jurídica individual es pieza clave para la manifestación de voluntad.

9.- ¿Considera Ud. Que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble protege tutela jurídica de la libertad individual?

No, en todo lo contrario, no cumple el propósito de la autonomía privada y menos la Tutela jurídica.

Cristian Omar Torres Benítez



PO: 45542121  
CALL: 8117

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**(JUECES Y ABOGADOS)**

**Título: "LOS PACTOS DE NO ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE Y LA AUTONOMÍA PRIVADA DE PERSONAS NATURALES EN LOS OLIVOS 2018"**

**Entrevistado/a:** Percy Vilchez Salvatierra

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogado

**Institución:** Independiente.

**Objetivo general**

**Determinar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.**

**1.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales?**

Si, porque no se toma en cuenta la autonomía privada que no es más que la voluntad de las partes para la realización de un determinado acto jurídico.

**2.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble vulnera el interés de los particulares?**

Si, porque esencialmente se vulnera un principio constitucional que es el de la libertad contractual. Si los contratantes disponen estipular sus cláusulas están en todo su derecho.

  
**PERCY VILCHEZ SALVATIERRA**  
ABOGADO  
CALL 8920

3.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble protege la autonomía privada de personas naturales?

No, porque la ley protege totalmente. Prohibe que los contratantes no puedan imponer cláusulas de no enajenar, o no tener ciertos porque no se permite que satisgan sus intereses.

**Objetivo específico 1**

Establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018

4.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona?

Indudablemente que afecta, quien mejor que uno mismo para conocer que es lo que necesita o le satisface, o total mente contra dicho lo limitan a las partes cuando la autonomía privada es justamente "libertad".

5.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble vulnera el poder de autodeterminación de la persona?

Si, porque con tan solo existe la privación ya se está vulnerando el poder de autodeterminación de la persona.

PERCY VILCHEZ SALVATIERRA  
ABUADO  
CALL 8920

6.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble protege el poder de autodeterminación de la persona?

No, porque los intereses de las partes no están  
nada fundamentados en cuenta y se le priva de  
un negocio jurídico.

**Objetivo específico 2**

Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

7.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual?

Sí, porque hablar de tutela jurídica es muy  
amplio sin embargo reducirlo a impedir a  
las personas a la celebración de un contrato  
trae consigo la afectación.

8.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble vulnera tutela jurídica de la libertad individual?

Sí, porque la base de los contratos es el  
interés que surge de las partes y llegar  
al punto de impedir que celebren un contrato  
de acuerdo a sus intereses o totalmente arbitrario.



PERCY VILCHEZ SALVATIERRA  
ABUGADO  
CALL 8920

9.- ¿Considera Ud. Que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble protege tutela jurídica de la libertad individual?

No, la propiedad tiene a otorga la facultad de disponer y esta va de acorde con la tutela jurídica. Por eso que la desprotege.



PERCY VILCHEZ SALVATIERRA  
ABOGADO  
CALL 8920

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "LOS PACTOS DE NO ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE Y LA AUTONOMÍA PRIVADA DE PERSONAS NATURALES EN LOS OLIVOS 2018"

Entrevistado/a: Pedro Luis Vivar Salas

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Municipalidad de Lima

Objetivo general

Determinar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.

1.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales?

No se puede establecer contractualmente la Prohibición de enajenar o gravar un bien inmueble salvo que la ley lo permita, las normas permiten que los privados pacten libremente prohibiciones de enajenar.

2.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble vulnera el interés de los particulares?

En la restricción de la Propiedad, dentro de sus limitaciones, se entiende de que por encima del interés particular en el ejercicio de la propiedad, está el interés colectivo; dado que existe doble índole en las limitaciones de propiedad: una es impuesto por el estado y las imputas por voluntad exclusiva de su titular.



3.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble protege la autonomía privada de personas naturales?

en cuanto a las restricciones convencionales de la propiedad, por impuestos, por voluntad o exclusión del titular del bien, con el fin de satisfacer sus intereses netamente privados, estas restricciones deben ser inscritas en el registro a fin que surtan efecto frente a terceros.

#### Objetivo específico 1

Establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018

4.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona?

De acuerdo al poder de autodeterminación de la persona al privarlo de no disponer se afecta sus intereses, lo cual no permitirá que ambas partes se encuentren satisfechas.

5.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble vulnera el poder de autodeterminación de la persona?

si vulnera porque searle a alguien que no puede realizar un acto (sea no ilícito) pero que si lo beneficia va contra un contra de la libertad contractual.

6.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble protege el poder de autodeterminación de la persona?

La no protege, ya que no se permite que las partes satisfagan sus intereses personales, limitando la autonomía procedida.

### Objetivo específico 2

Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

7.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual?

Sí la afecta porque no se toma en cuenta el interés que manifiestan las partes para la celebración de su contrato.

8.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble vulnera tutela jurídica de la libertad individual?

Sí, porque simplemente no se puede restringir, limitar o impedir que se realice un acto sin antes evaluar o poner primero el interés de los privados.

9.- ¿Considera Ud. Que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble protege tutela jurídica de la libertad individual?

No, porque no se toma en cuenta el interés de las partes, sino a mi favor es prioritario ya que no se afecta al orden público

  
★ PEDRO LUIS VILLAR SOLANO  
ABOGADO  
C.A.L. N° 58981

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**(JUECES Y ABOGADOS)**

**Título: “LOS PACTOS DE NO ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE Y LA AUTONOMÍA PRIVADA DE PERSONAS NATURALES EN LOS OLIVOS 2018”**

**Entrevistado/a:** Patrocinio Ladislao Correa Noriega No. I. 06507071

**Cargo/profesión/grado académico:** Docente - Abogado

**Institución:** ULA DECHI

**Objetivo general**

**Determinar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.**

**1.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales?**

Evidentemente se afecta la autonomía privada al no permitir que las partes manifiesten su voluntad, quien mejor que ellos para saber lo que les satisface.

**2.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble vulnera el interés de los particulares?**

Sí, porque se le restringe a materializar el negocio jurídico. Las partes tienen libertad contractual que no se les permite desarrollarlo.

**Patrocinio Correa Noriega  
ABOGADO  
C.A.L. 41254**

3.- ¿Considera Ud. que la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble protege la autonomía privada de personas naturales?

No, porque es todo lo contrario, se les quita el derecho de manifestar su voluntad para demostrar sus intereses. Es ilógico que la ley conozca mejor lo que beneficia a los contratantes.

#### Objetivo específico 1

Establecer de qué manera de la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018

4.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble afecta el poder de autodeterminación de la persona?

Claro que sí, la persona es quien mejor reconocerá las decisiones que le van a favorecer entonces no hay justificación para limitarlo a expresar su voluntad.

5.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble vulnera el poder de autodeterminación de la persona?

Al privarlo de una decisión que compete únicamente a las partes se vulnera la autodeterminación, es decir todo el poder que denota en cada uno de los contratantes se muestra limitado.

6.- ¿Considera Ud. que la privación de no disponer un bien inmueble protege el poder de autodeterminación de la persona?

No, porque la persona es la única que tendrá determinados criterios para la toma de decisiones en relación a la satisfacción de sus intereses, al encontrarse privado no se configurará o celebrará el negocio jurídico.

### Objetivo específico 2

Establecer de qué manera el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

7.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble afecta la tutela jurídica de la libertad individual?

Claro que sí, la tutela jurídica de la libertad individual es personal entonces impide que se realicen pactos de no enajenación para no transferir la propiedad afuera directamente a los contratantes.

8.- ¿Considera Ud. que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble vulnera tutela jurídica de la libertad individual?

Sí, porque no se permite que los contratantes expresen su voluntad y por ende no se da la celebración del contrato. Solo los partes pueden determinar sus intereses.

**Patrocino Correa Moriega**  
ABOGADO  
C.A.L. 41254

9.- ¿Considera Ud. Que el impedimento de no transferencia a cualquier título de un bien inmueble protege tutela jurídica de la libertad individual?

No la protege, todo lo contrario la desprotege, no se permite que sea efectivo la tutela jurídica de la libertad individual.



Patrocinio Correa Noriega  
ABOGADO  
C.A.L. 41254

## ANEXO 3.2.- INSTRUMENTO DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

### GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título: “LOS PACTOS DE NO ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE Y LA AUTONOMÍA PRIVADA DE PERSONAS NATURALES EN LOS OLIVOS 2018”**

**Objetivo General:** Determinar de qué manera los pactos de no enajenar un bien inmueble afecta la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018.

**AUTORA** : Jhoys Milagros Ríos Rengifo

**FECHA** : 03-12-2019

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p><b>Derecho y Economía</b></p> <p><b>El Análisis Económico de las instituciones legales.</b></p> <p>Alfredo Bullard González</p>	<p>[...] “existe una contradicción en referencia al artículo 882° del C.C., ya que se viola la autonomía privada al restringir de las facultades obtenidas mediante el derecho de propiedad. Una propiedad a la que se priva de un atributo tan importante como el que permite gravar o disponer reduce su valor económico, y evidentemente vale menos que la propiedad con el ejercicio de todos los atributos sin restricción alguna, sin embargo al girar en torno a los deseos de las partes garantizaría la pacificidad de los mismos y alrededores, no existiendo perjuicio a terceros”.</p>	<p>De acuerdo con lo expresado por el autor, respecto al artículo 882° del C.C hace mención a cerca de la limitación tácita encontrada en ello, razón por el cual la autonomía privada es afectada sustancialmente ya que no permitirá que se materialice el interés de las partes. Sin embargo menciona que de darse el caso, sería necesario que el inmueble tenga una reducción respecto a su valor en el mercado, ya que la restricción se da por las partes (quienes estarán plenamente de acuerdo), mas no por la ley. Cabe recalcar que los deseos de los particulares prevalecerían sobre los terceros, quienes de ninguna manera se encontrarían afectados.</p>	<p>La postura del autor es meramente interesante, porque propone de manera razonable la justificación del por qué se afecta la autonomía privada, es decir, si las partes aceptan las cláusulas del contrato, la Ley no tendría que oponerse frente a la celebración del mismo, ya que no hay presencia de lo ilícito. También propone mayor accesibilidad al reducir el costo del inmueble pero asegura la tranquilidad de los contratantes y propietarios colindantes. Finalmente, si las partes no realizan actos ilícitos, no hay necesidad de restringir y afectar su derecho de satisfacer su interés personal, ya que en el ámbito contractual la autonomía privada es esencial para el nacimiento y celebración de un acto jurídico.</p>



## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título: “LOS PACTOS DE NO ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE Y LA AUTONOMÍA PRIVADA DE PERSONAS NATURALES EN LOS OLIVOS 2018”**

**Objetivo General:** Establecer de qué manera la privación de disponer afecta el poder de autodeterminación de la persona en Los Olivos 2018

**AUTORA** : Jhoys Milagros Ríos Rengifo

**FECHA** : 03-12-2019

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p style="text-align: center;"><b>Limitaciones a la Propiedad y análisis económico del Derecho</b></p> <p>Richard Alexander Pinedo Valentín</p>	<p>[...] “sobre el tema que compete a este artículo (882° C.C.) nos habla de una propiedad sin limitaciones amparándose básicamente en que las partes conocen mejor lo que desean o que quiere, mejor dicho para el cumplimiento de su interés, basándose en el famoso principio <i>pacta sunt servanda</i> y <i>res inter alios acta</i>, sin embargo al privar la facultad de disponer (que se encuentra expresa en el 882° C.C) afectaría negativamente la autodeterminación de la persona, colocando en un segundo plano sus intereses”.</p>	<p>El artículo 882° del C.C. expone los atributos de la propiedad pero priva a los contratantes a disponer libremente de sus inmuebles, afectando considerablemente ya que va en contra del poder de autodeterminación de la persona, mismo que es subjetivo en cada sujeto derecho, es por ello que se toma en cuenta el principio “ <i>res inter alios acta</i> – las cosas entre unos no pueden causar perjuicio a otros”, entonces se prioriza el negocio jurídico que es un acto privado, sobre el colectivo. Claro está que el negocio debe realizarse para satisfacer un interés en particular.</p>	<p>De acuerdo con el artículo de Pinedo, da a conocer la importancia del ius abutendi, la autonomía privada y la libertad contractual, ya que se centra en la voluntad que expresan las partes para celebrar un negocio jurídico, mismo que contendrá sus intereses y es necesario aclarar que con ello no se afectaría a la sociedad, todo lo contrario, simplemente los involucrados gozarían de sus decisiones, al fin y al cabo quien es propietario puede negociar de la forma que más le convenga sobre su inmueble y viéndolo desde el punto de vista moral, realizar pactos de no enajenación no es un acto ilícito.</p>

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título: “LOS PACTOS DE NO ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE Y LA AUTONOMÍA PRIVADA DE PERSONAS NATURALES EN LOS OLIVOS 2018”**

**Objetivo General:** Establecer de qué manera el impedimento de transferencia a cualquier título un bien afecta tutela jurídica de la libertad individual en Los Olivos 2018.

**AUTORA** : Jhoys Milagros Ríos Rengifo

**FECHA** : 03-12-2019

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p><b>Restricción a la facultad de disposición en el derecho de propiedad</b></p> <p>Iván Manuel Haro Bocanegra</p>	<p>[...] “puede establecerse convencionalmente restricciones al ejercicio sobre los atributos de la propiedad y que estas deben inscribirse en el registro para que sea oponible a terceros (art. 926 C.C), es decir, pactarse cualquier restricción sobre cualesquiera de los atributos, sin ninguna excepción, por ejemplo imponer una servidumbre o un derecho de superficie sobre un predio no importa que el pacto restrictivo a la facultad de disponer o gravar sea de naturaleza total, relativa o temporal. Todos serán sancionados con nulidad. De este modo, el acuerdo plenario pone coto a aquella posibilidad tenida de que un acuerdo restrictivo temporal (por un tiempo determinado) de enajenación o gravamen se pueda inscribir, en función al art. 926 del C.C”.</p>	<p>De darse el caso de prohibir mediante pactos respecto al atributo “<i>ius abutendi</i>”, sería necesario la inscripción de la misma para tener carácter erga omnes (oponible frente a terceros), sin embargo se tiene en cuenta como presupuesto: que estos pactos sean determinados y de plazo temporal, ya sea al momento de darse una enajenación o gravamen del inmueble.</p>	<p>Realmente es interesante que se tenga que inscribir; al igual que la sola compraventa del bien inmueble, los pactos de no enajenación, ya que facilitarían la efectividad de las cláusulas encontradas en el documento privado (negocio jurídico), asegurando de esta manera la tranquilidad de las partes. De acuerdo con ello sí se estaría respetando los principios de Autonomía Privada, Libertad Contractual y la Tutela Jurídica individual, de este modo predominando los intereses de las partes, mismos que no generan afectación al colectivo.</p>