



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Problemática de la cláusula de responsabilidad civil por
vicios ocultos posteriores a entrega de obra y
determinación del quantum indemnizatorio**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Fernández Obando, Daniela (ORCID: 0000-0002-5848-1578)

Miyamoto, Angélica Nair (ORCID: 0000-0001-8082-8390)

ASESORES:

Dr. Salinas Ruiz, Henry Eduardo (ORCID: 0000-0002-5320-9014)

Dr. Matienzo Mendoza, Jhon Elionel (ORCID: 0000-0002-2256-8831)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

TRUJILLO - PERÚ

2021

Dedicatoria

Con todo mi corazón a Dios,
a mis madres, mi hermano,
mi esposo y a mi bebé por
llegar, pues sin ellos no lo
habría logrado, por ello les
doy mi trabajo como ofrenda
por su paciencia y amor.

Daniela Fernández Obando

Con todo mi amor a Dios por
su fidelidad y a mis padres por
su entrega, dedicación y
constancia.

Angélica Nair Miyamoto

Agradecimiento

A nuestros asesores de proyecto y desarrollo de tesis por su paciencia y perseverancia con nosotras en este tiempo.

Índice de contenido

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenido	iv
Índice de tablas.....	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	5
III. METODOLOGÍA.....	14
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	14
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	14
3.3. Escenario de estudio:.....	14
3.4. Participantes	14
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	15
3.6. Procedimiento.....	15
3.7. Rigor científico.....	15
3.8. Método de análisis de datos	15
3.9. Aspectos éticos	15
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	17
V. CONCLUSIONES.....	54
VI. RECOMENDACIONES	56
REFERENCIAS	57
ANEXOS	59
ANEXO 2	60
ANEXO 3.....	60
ANEXO 4.....	61

Índice de tablas

Tabla 1: Acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra que se generan en el comprador o terceros	18
Tabla 2: Conceptualización de vicios ocultos posterior a la entrega de la obra y el procedimiento del quantum indemnizatorio	20
Tabla 3: Vicios ocultos posterior a la obra y la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil	23
Tabla 4: Remedios contractuales ante el incumplimiento de la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos.	27
Tabla 5: Aplicación de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra	30
Tabla 6: Postura a nivel internacional en el derecho comparado del incumplimiento contractual por vicios ocultos.	32
Tabla 7: Los vicios ocultos y la normatividad internacional en el derecho comparado.	36
Tabla 8: Aplicación de la resolución del contrato frente al incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.....	39
Tabla 9: La responsabilidad objetiva a la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra	41
Tabla 10: Quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra	43
Tabla 11: Lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio	46

Resumen

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal analizar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio.

El desarrollo de la investigación su connotación es de naturaleza cualitativa, en la medida que se trata sobre el análisis de la problemática de la acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos por saneamiento o por evicción, cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme.

Por parte de los expertos obtenemos el resultado de que si existe una problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos y la determinación del quantum indemnizatorio. Se logró analizar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio.

Palabras clave: Responsabilidad civil, vicios ocultos, quantum indemnizatorio

Abstract

The main objective of this research work is to analyze the problem of the civil liability clause for hidden defects after the delivery of the work and the determination of the compensation quantum.

The development of the research, its connotation is of a qualitative nature, insofar as it deals with the analysis of the problem of the action of the quantum compensation for hidden defects due to sanitation or eviction, when the acquirer is totally or partially deprived of the right to the ownership, use or possession of an asset by virtue of a final judicial or administrative resolution.

On the part of the experts, we obtain the result that if there is a problem that has the civil liability clause for hidden defects and the determination of the compensation quantum. It was possible to analyze the problem that the civil liability clause for hidden defects has after the delivery of the work and the determination of the compensation amount.

Keywords: Civil liability, hidden defects, compensation quantum

I. INTRODUCCIÓN

La construcción crea consigo, todo un tema por debatir, puesto que podemos interpretar el mismo de maneras distintas, trayendo consigo una serie de problemas que junto a ineficiencias y ésta trae a su vez la presencia de peligros que en muchas situaciones no fueron previstos de la manera correcta y, después, atendidos de manera terrible. Bendezú (2019) nos plantea que muchísimo más grave y decepcionante va a ser una vez que el cliente o adquirente una vez recibida la obra y desarrollada la inspección de su nueva casa descubra vicios constructivos que perjudiquen a la habitualidad o seguridad del inmueble. Comúnmente dichos vicios constructivos son descubiertos por el cliente con posterioridad a la entrega de la casa, debido a que son deficiencias que acostumbran a aparecer meses, e inclusive años, luego de finalizada la obra.

Por lo tanto, la Organización Internacional del Trabajo (2018) nos plantea que, en la ideología de Brasil los vicios ocultos se basan en las fallas escondidas de la cosa que resulta ser defectuoso para su utilidad. Estando substancial a la propiedad del bien, ya que el defecto es idóneo de tornarlo ineficaz para su objetivo o para minimizar la idoneidad del bien para su utilización.

Torres (2018) nos dice que, en el Código civil mexicano de 1929, a los vicios ocultos lo regula en el libro de Obligaciones y en el portugués en la parte general de contratos, por lo tanto este llega a ser aplicables, para todos los contratos., sea que se trate de nominados o innominados.

En nuestro país, se pudo encontrar una contestación establecida en el Código Civil, quien determina dichos vicios como “vicios ocultos”, los que existen en una propiedad en el instante de la compra, transformándose inconveniente para su destino en otros términos que reducirán su utilidad total o parcial de manera importante, si es que el cliente lo hubiese distinguido no hubiera conseguido o realizado un menor pago por dicha propiedad.

Concerniente a todo lo mencionado Bastidas (2017) afirma que es aconsejable implantar una “garantía” por la propiedad comprada en el acuerdo de compraventa, en la presunta existencia de defectos en el bien por entregar o que este pueda tener algún tipo de deterioro, que la propiedad pueda manifestarse en tiempo futuro, quien estará

amparado en el Código Civil en su artículo 1503°. Capador (2017) precisa que para configuración del saneamiento (resarcimiento de los perjuicios generados al comprador del bien) se tienen que pretender los vicios que no lograron notarse de ninguna forma al momento de la venta del inmueble.

Asimismo, como se ha manifestado líneas arriba, tenemos la posibilidad de complementar que el procedimiento de sanear los vicios ocultos se encuentra reglamentados en el Código Civil en sus artículos 1503° y siguientes. Fundamentalmente se logran integrar los dos supuestos en los probables vicios ocultos en la propiedad entregada, de igual manera la falta de condiciones ofrecidas en los artículos 1503° y 1505° del Código Civil.

Chávez (2016) explica que el Código Civil peruano, prevé 2 tipologías de corrección para los vicios ocultos, tales como: la acción redhibitoria y la acción estimatoria, lo cual ambas acciones son adaptables ante una falta o vicio de alguna característica establecida. En referencia a la acción redhibitoria y la acción estimatoria se encuentran establecidas en nuestro Código Civil, en sus artículos 1511° y 1513°, con relación a la acción redhibitoria, el comprador requiere el valor del acuerdo a diferencia de la acción estimatoria, el comprador es quien requiere el descuento del costo del bien. Gracias a la exclusión el vicio oculto deberá ser peligroso siempre y cuando la situación de la acción redhibitoria siga teniendo el mismo razonamiento lógico de la resolución por motivo de su incumplimiento contractual.

Vásquez (2016) expresa que con el boom del mercado de la construcción y vivienda en el Perú, aparecieron muchas organizaciones constructoras que llevaron a cabo obras públicas y privadas bajo diferentes posibilidades las cuales muchas se entregan con aspecto de estar saneadas o bien construidas, lo cierto es que presentaban grietas, erosiones, oxidaciones, corrosiones, fisuras posteriores a la fecha de aprobación de la obra, por esto las entidades han tenido que realizar la cláusula de responsabilidad por vicios ocultos la misma que origina controversias para decidir el quantum de la compensación desde los criterios de la valoración debido a que ella únicamente se da para perjuicios patrimoniales siendo que frecuentemente se puede ofrecer males no patrimoniales derivadas por aquellos vicios ocultos posteriores a la aprobación de la obra.

Sin lugar a duda alguna, los temas de disputa jurídica que se crean con situación del derecho de la obra son demasiado complicados y el apoyo del derecho comparado, los usos y la práctica mundial es fundamental. La creciente necesidad de disponer de un marco jurídico apto para lidiar de forma positiva con los crecientes desafíos que muestran los proyectos de creación en el Perú debería ser fundamento para promover la disputa sobre la idónea aplicación de las normas del Código Civil y la interpretación de la ideología que existe, por otro lado, se debe tener en cuenta la necesidad de crear reformas legales.

Está claro que, en la situación de la aplicación del Código Civil a una discusión relacionada con vicios ocultos en un plan de creación, comentado cuerpo humano legal no es continuamente de aplicación simple y su interpretación debería ser equilibrada con una argumentación sólida sobre los usos de la industria de la obra, los principios en general del derecho y la ideología y jurisprudencia mundial.

Frente a la problemática señalada nos hacemos la siguiente pregunta (Problema general): ¿Cuál es la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio?, fueron además tres problemas específicos: El primero ¿Cuáles serían los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad?, segundo ¿Cuál es la doctrina y la normatividad sobre la responsabilidad por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra tanto en el Derecho nacional como en el Derecho comparado?, y finalmente ¿Cuál será la casuística de la problemática de la falta de criterios valorativos para los daños no patrimoniales en la responsabilidad por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra.

Además, el **objetivo general** que se planteó fue analizar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio. Se planteó los siguientes **objetivos específicos**, determinar cuáles son los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil, Analizar la legislación sobre la responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra en el derecho comparado y determinar los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de

responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio. Determinado el problema, se probaron respuestas generales, provisional, tentativo, e hipotéticas (supuestos), para los problemas formulados, así para la pregunta general, se describió que se puede determinar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil posteriores a la entrega de la obra para conocer el quantum indemnizatorio.

Respecto al primer problema específico, la suposición que se parte es que si se podría determinar cuáles serían los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad. La suposición de la que se parte en el segundo objetivo específico es que se podría analizar la legislación sobre responsabilidad por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra tanto en el derecho comparado y finalmente, la respuesta que se le intentó dar al tercer problema específico es que se podría determinar los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios redhibitorios posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio.

Se justificó nuestra investigación a partir del campo jurídico realizando énfasis que el derecho es cambiante y va mejorando una y otra vez y se ajusta a las interrelaciones de un tiempo, lo cual busca ayudar en solucionar hechos y actos, de manera justa, de la dinámica social. Es por ello la razón investigar, interpretar y dar nuestro punto de vista a raíz de doctrinas y aportes jurídicos de manera, local, nacional e internacional, buscando que nuestro aporte sea el más actualizado para todo aquel que se agencie de nuestra investigación para futuros análisis del tema. A partir del campo teórico, por reconocer que la ideología realiza puntos importantes y relacionados al derecho de propiedad, así como además podemos identificar no solo el marco jurídico sino también los derechos primordiales ubicados, tal que se logre conseguir a partir de una percepción conjunta ideología, reglas y la valoración de la verdad específica en un lugar temporal.

II. MARCO TEÓRICO

Cuando se inicia un trabajo de investigación es de importancia verificar y analizar temáticas que se elaboraron antes a la nuestra, con el propósito que poder obtener un conocimiento generalizador y poder contextualizar de mejor manera la realidad problemática producto de la indagación.

En lo que respecta a los antecedentes internacionales, el trabajo de investigación descrito por Castillo (2015), que tiene como objetivo determinar de qué manera la construcción que hemos logrado ver con el paso de los años, logró suscitar miles de defectos que en el momento de entregarse el bien genera ineficiencia y ésta trae, a su vez, los problemas y riesgos que el comprador puede tener una vez adquirido el bien, en muchas ocasiones sin percatarse de los defectos que su bien ya aceptado presenta, defectos que cuando son descubiertos son atendidos de manera terrible. Concluyó que los contratos que tenemos actualmente como modelos, son básicos y de uso comercial, en cuando al derecho y las construcciones, ya que estamos hablando de especialidades que se entrelazan en su trayecto y en cuanto a la interpretación de las mismas en una actividad judicial y arbitral.

Asimismo, Albiez (2017) en su investigación que precisa como objetivo general el análisis de la definición del vicio o defecto, la recepción de la obra, procedimientos legales y las jurisprudencias en relación a los vicios o defectos en las obras en España. Concluyó que ha quedado demostrado que a partir de la aceptación de la obra es cuando se deberá enlazar a un régimen determinado que proteja al cliente. De tal manera, es muy indispensable que se logre precisar con más claridad cuáles son las facultades del comitente, sin embargo, no se deberá olvidar los derechos que posee el contratista.

Por Madrid, Rivera (2015) en su estudio titulado “La facultad de elección del acreedor en la falta contractual”, formulando como conclusión lo siguiente: El incumplimiento tiene que ser primordial que pueda dar parte a que se solucione el contrato. Este calificativo pertenece de modo más acorde con la doctrina y jurisprudencia ya que al no cumplir lo primordial se prescinde las pequeñas informalidades de cuantía, retraso del desempeño y además el cumplimiento incorrecto. Lo primordial en cumplir deberá ser estimado conforme con discernimientos de reciprocidad de la teoría del fracaso del ejercicio jurídico en

razón al desempeño y formación de los elementos de equilibrio originario y la buena fe.

Por Costa Rica, Vargas (2015) en su investigación titulada “Estudio propositivo de la regularización de la norma de la protección redhibitoria por vicios ocultos: Es una indagación de derecho comparado en la pesquisa de seguridad legal”, concluyendo que: El auténtico progreso del Derecho en asunto de correcciones correspondidos por el vendedor al comprador descontento, pues la consideración con los requerimientos de la situación contractual de la actualidad, deberán estar acorde a las predisposiciones jurídicas de nivel internacional.

Como antecedentes nacionales tenemos a Molina (2020) La presente investigación presentó un objetivo general y dos especificados. Para su avance fueron empleadas la Resolución N.º 25 del Expediente 283-2007-0- 2701-JM-CI-01 y las Casaciones N.º 534-2013 Lima Norte, N.º 2538-2011 Lambayeque y N.º 3667-2015 Lima. Finalmente, se obtuvo como conclusiones: Las cláusulas emitidas posibilita la invalidación de un contrato celebrado ante la presencia de determinadas circunstancias, por consiguiente, los vicios ocultos son las imperfecciones que se muestran en la esencia del convenio anteriormente de integrar al sistema legal de conflictos de leyes. Es por ello, que se ha determinado hacer uso de la resolución del convenio por vicios ocultos aplicándose por similitud la anulación al ser el más apropiado a su entorno, segundo la resolución del convenio desiste en dejar sin resultado a un hecho jurídico patrimonial por un contexto presentado con sucesión a la solemnidad de este y por último la invalidación es aprovechada ante rarezas mostradas en el objeto del convenio antes de iniciar un trato jurídico contractual, por este motivo, su intervención con relación a los vicios ocultos se adecuará en el momento de su aparición.

Además, Cáceres (2017) en su tesis planteó el objetivo de conocer la cuantía de eventos que concurren en la realización de los proyectos, los cuales no reúnen su importe, concluyó que las actividades por realizar por Vicios Ocultos constituyen uno de los conocimientos más relevante para el debido descuento derechos que puedan ser adheridos a chicos proyectos en el transcurso de la realización de obras, pero cuando no fueron presentadas a lo largo del planeamiento del proyecto. De tal manera, los acontecimientos que no incluyen la estimación de su valor, que se añaden en el precio de venta, posteriormente siendo trasladado y pagado por el demandante, así como lo indica la normativa, es el principal comprometido de hacerse cargo de cualquier suceso que esté

dentro del seguimiento del proyecto, asimismo, tiene como finalidad la detección de las variables que integran los costos para su separación, identificación y cuantificación de la misma, de tal manera, cabe señalar que se logrará conseguir una señal como el nivel de repercusión de los vicios redhibitorios, para el cálculo pertinente del costo y sus efectos para la clasificación del proyecto en estudio.

Asimismo, Chávez (2015) en su trabajo de investigación que tuvo como objetivo de favorecer a la mejora de la normativa jurídica del Perú, y la segura inspección de los caudales económicos predestinados a los gobiernos locales, con la finalidad de conceder un instrumento efectivo para una buena inversión del capital predestinados a la realización de obras sociales, tanto las gerencias regionales y locales logren requerir a los empresarios la compensación por los vicios y carencias que se susciten en los trabajos públicos en el transcurso de siete años desde su transmisión. La normatividad jurídica, donde surge los ofrecimientos mencionados en la Legislación de Contrataciones del Estado; en consecuencia, se muestra en su artículo 50° del Código Civil, lo cual concluye que el empresario tiene como responsabilidad velar por la eficacia prestada y por los vicios redhibitorios de los bienes y servicios ofrecidos, entonces, en referencia a los trabajos, su término de compromiso será no menor a siete años, refiriendo a partir de la aprobación de la aceptación total o parcial de la obra, como corresponda, por otra parte, los fundamentos tendrán que ser establecidos dentro del plazo máximo del compromiso del contratista.

Barrantes y Quintana (2019) nos explica que cuando existen proyectos en la que se busca construcciones de viviendas multifamiliares, se trata de contratos privados y que en la actualidad es el pan de cada día, sin embargo existe en su transcurso una falta de control o métodos para poder combatir este tipo de defectos que se presentan en dichos contratos. Es ese el motivo por el que se pretende cuantificar la pérdida económica para el comprador cuando detecta que el bien no cumple con el fin inicial por el que se adquirió, para así combatir estos casos que con los años son más frecuentes, por lo tanto se presente clasificar según el tipo de daño o de reclamo presentado, ya sea por cambio de alcance, por alguna incompatibilidad o por defectos suscitados.

Después de realizar el análisis se concluyó que las principales causas de reclamos son: la realización de trabajos diferentes a los especificados, reclamos por vicios ocultos suscitados posterior a la entrega de la obra, la necesidad de

cambiar métodos constructivos, modificaciones en los planos, cambio de secuencia en la programación de los trabajos, detención de trabajos,

interferencias, suministro tardío de materiales o equipos, cambio en las condiciones físicas de la obra, por ejemplo, condiciones del terreno o cambios drásticos en el clima y finalmente el hecho de tener diferencias en la interpretación del contrato.

Finalmente, los antecedentes locales, Rafael (2019) en su trabajo de investigación que tuvo como objetivo estudiar las diferentes características de promoción de viviendas para su utilidad propia en la ciudad de Trujillo (la autopromoción individual, la autopromoción agrupada en la normativa de la comunidad de propietarios y la administración de sociedades de viviendas), asimismo sus diferentes particularidades en relación al desarrollo avanzado de la inmobiliaria por sociedades financieras. Concluye que los compromisos y que la normativa jurídica privada asigna a todo organizador inmobiliario, fundamentalmente los compromisos derivados de vicios ocultos y desperfectos provechosos, inspecciona su soporte y discute su aplicabilidad de aquellos sometidos que ejercen la función de una acción empresarial, pues el aspecto del representante de corporaciones de propietarios y de sociedades de residencias, de tal manera la eficacia de su compromiso cuando intercede en el engaño hacia la ley.

Castro (2019) en su tesis nos dice que el saneamiento por vicios ocultos procede como protección frente al descontento del beneficio del comprador. No obstante, el vendedor se establece en un compromiso para la disposición que luego de haber realizado la entrega de la obra, de tal manera el comprador no ha quedado complacido en su totalidad con el desempeño de la obra. Asimismo, concluyó que la acción de anulabilidad por error no se somete a que haya percibido un daño o lesión en la propiedad, pues la medida del error del vicio se fundamenta en la autonomía contractual que se sugiere en la normativa jurídica. Por otra parte, esta acción no sucede con las acciones de saneamiento, por lo que están encargadas de la protección al comprador que ha realizado el pago respectivo de un monto desmedido como resultado del daño ocasionado por los vicios ocultos.

Asimismo, en lo que refiere al marco teórico de la presente investigación se consideró a Aguayo (2020) La normativa del saneamiento por vicios inhibitorios se encuentra reglamentado en el Código Civil peruano en su artículo 1503º. De

forma semejante, se consideran dos presuntos vicios (i) vicios en el bien entregado o (ii) falta de cualidades prometidas, los cuales se encuentran normados en el Código Civil, en sus artículos 1503º y 1505º.

De la Puente (2019) afirma: que, en efecto, en concordancia con el Código Civil en sus artículos 1503º y 1505º, se llega a concluir que los vicios ocultos y las carencias de las características ofrecen priorizan al saneamiento lográndose conseguir a través de los actos redhibitorios y estimatorios.

En relación al “aliud pro alio” (una cosa por otra), a relación de un asunto indiscutible de infracción contractual, los actos oportunos son encargados de requerir el acatamiento y en materia determinada de los contratos con las prestaciones recíprocas del veredicto de la creación de la correlación jurídica.

En la legislación del Perú, la idea de vicios ocultos está asociada a la presencia de los desperfectos de la cosa, lo cual será no apto para ser estimados en el instante de la transmisión, por lo que no se admiten que sea de utilidad su terminación, coexistencia y el valor, imponiendo el deber del saneamiento. (Cas. 1735-97, La Libertad. Data 30,000. G.J.). Acorde a lo establecido en el Código Civil en su artículo 1503º, refiere que el vendedor se encuentra en la obligación de sanear por vicios ocultos durante transferencia; de tal modo, se presentan los vicios en el instante de la posesión o uso de la propiedad, lo cual se transmitirá con fallas o imperfectos que no se alteran en el uso por el comprador. Es por ello, que los vicios pueden ser: a) oculto; b) importante; y c) anterior o contemporáneo a la transferencia. (Cas. 1284-2006, Lima. El peruano, 30/10/06, p. 17453.). La legislación del Perú considera que un vicio inhibitorio es aquella falla significativa que muestra la propiedad no apto de indicar en el instante de la transmisión que reprima el objetivo de ser transferido.

León (2018), refiere que el organismo de los vicios ocultos en el Perú, en relación al derecho administrativo como el derecho civil, destaca sus primordiales progresos en consideración a los vicios normativos actuales, lo cual responde al comprador la consecuencia del saneamiento oportuno por parte del vendedor para el traspaso de los bienes, obras o servicios en objeto del contrato que muestren vicios o fallas que no pueden ser revelados por el comprador en el momento del traspaso o transmisión que se deberá actuar con la debida rapidez.

Cabe señalar que la aplicación de los vicios redhibitorios que se encuentran en la edificación de trabajos en su totalidad, en efecto nos involucramos en el tema y logramos observar una problemática: La minuciosa gestión con la que una Delegación de Recepción deberá recibir una obra. Para Barchi (2017) la aceptación de una obra es un suceso que genera la aprobación a los trabajos realizados por el contratante, aprobándose y firmándose en señal de aceptación del documento pertinente, de tal manera el propietario asume la vivienda. Torres (2020) describe que el compromiso de la obligatoriedad de saneamiento es aquello que transmite una propiedad, uso o posesión de manera contractual, teniendo como resultado la obtención de vicios redhibitorios por el despojo y sus peculiares sucesos que evitan admitir la consignación del bien que estuvo transportado al fin lícito, por lo cual se obtuvo en las ocasiones de disminución de su valor.

Los vicios ocultos que el Código hace referencia representan el objeto de un cambio extraño que involucra una diferencia objetiva manifestada en un valor menor. Es preciso señalar que el objeto es imperfecto cuando necesita de algún elemento del modelo presentado, por lo tanto, los vicios ocultos establecen una decepción en proporción de aquello que convenientemente se esperaba o en su totalidad se consigue como resultado objetos semejante. Probablemente, no son tomadas en cuenta todas las perspectivas o suposiciones concretas del comprador, sin embargo, las que se adecuan a los estándares lo tienen en cuenta el prototipo de comercio establecido, por lo tanto, se exigirá un cliente sensato, tal como Morales lo precisa (Díez-Picaso, 2010). Nuestro Código Civil requiere que los vicios ocultos sean impropios para su uso propuesto o que se reduzca de forma específica su utilidad, por lo tanto, su uso, empleo o destino puede someterse a la pretensión unilateral del comprador, siempre cuando sean agregados al contrato. En casos similares, el uso tendrá que comprender el tiempo de espera en relación al servicio social-económico del objeto. De tal manera, los vicios o fallas deberán ser ocultos: el comprador lo desconoce en su totalidad (Díez-Picaso, 2019)

La elección de invalidar el acuerdo y conseguir una disminución de costo, ya que actualmente se resguarda de una manera inadecuada para los beneficios del comprador, ya que éste lo que pretende es tener un objeto en circunstancias uniformes de ganancia, por esta razón se debe superar el pago de un precio

menor. Teniendo en cuenta que se debe vencer la antigua elección, rescisión y disminución, siendo sustraída por un régimen donde los requisitos sean sustituidos por el objeto que sea semejante, pero sin desperfectos, razón probable en el comercio en aglomeración o resarcimiento del objeto imperfecto (Díez-Picasso, 2019).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación:

Tipo de investigación: El presente trabajo fue de tipo básica.

Diseño de investigación: El presente estudio que se trabajó tuvo un enfoque cualitativo. El diseño de investigación es teoría fundamentada.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Para un mejor entendimiento de este aspecto, se analizó claramente a Dionisio (2019) quien expresó que la categoría, se puede expresar en palabra o en una palabra nominal

Categoría 01: Problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a entrega de obra

Asimismo, se tendrá como subcategoría: Determinación de la responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra

Categoría 02: Determinación del quantum indemnizatorio

Asimismo, se tendrá como subcategoría, importancia de la determinación del quantum indemnizatorio

3.3. Escenario de estudio:

En la presente investigación el escenario de estudios será la Corte Superior de Justicia de Trujillo, las oficinas de los expertos entrevistados, 7 abogados catedráticos en derecho civil y 01 juez o fiscal en el área civil

3.4. Participantes

En la presente investigación se ubicó como participantes a entes abstractos, así mismo a los especialistas en derecho civil, consistentes, 7 abogados catedráticos en derecho civil y 1 juez civil o fiscal. Finalmente se confirmó que fueron ampliamente conocedores del tema que los congregó, los mismos que nos ampliaron nuestras ideas con sus apreciaciones críticas en relación al tema que nos compitió investigar.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En el presente estudio se tomará en cuenta la técnica de recolección de datos a través de la entrevista y el instrumento la guía de entrevista que se aplicará a los participantes representados por los abogados especialistas en derecho civil, así como a los abogados litigantes en derecho civil especialmente en el rubro de la construcción. La guía de entrevista se utilizó como instrumento de investigación, el cual tiene preguntas agrupadas en categorías y subcategorías en base a los objetivos planteados para la recolección de datos, y la guía planteada.

3.6. Procedimiento

La presente investigación será ejecutada recolectando datos, por lo tanto nos hemos dedicado a estudiar, la entrevista presentada y resuelta por los 7 abogados especialistas que logramos seleccionar, todos ellos con gran experiencia y especialidad en el área civil y con un Juez de la misma rama. Se buscó, reunir toda lo estudiado, de este modo pudimos verificar datos y poder ingresarlos en la matriz realizada, se prosiguió con el análisis de para después seguir con el análisis de los acertijos de la investigación, los datos recaudados nos ayudó a tener una base en cuanto a los resultados obtenidos por la entrevista, lo estudiado, análisis de doctrinas y antecedentes con lo que contábamos para la investigación.

3.7. Rigor científico

En cuanto al instrumento, es decir la entrevista, serán estudiados ocho expertos en materia civil, en la que pudimos observar la conformidad que obtuvimos al realizar la misma a los especialistas y magistrado, presentando una lógica y coherencia, cumpliendo así con el criterio de transferibilidad requerido. Método de análisis de datos

3.8. Aspectos éticos

En presente estudio, tomaremos en cuenta los principios éticos y morales, con lo que llevamos a cabo la investigación de manera eficaz, del mismo modo con responsabilidad y respeto, citando al autor que corresponde de modo que respetemos el derecho de autor. Es preciso decir hemos protegido la identificación de los

participantes que participaron voluntariamente en el presente estudio asimismo, tomando en cuenta a la entrevista, cabe precisar que esta investigación es de nuestra autoría.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Al capítulo presente estaremos describiendo y elaborando una correcta interpretación de la información acopiada, en base al instrumento que se utilizaron para obtener los datos, dejando por sentado que a posteriori someteremos a la apreciación crítica y discusión, a través de la metodología descrita en el presente trabajo investigativo.

Considerando, que es una investigación cualitativa, es por ello que cuando se informe los resultados y la discusión no existirá consideraciones o principios absolutas, las que investigaron tienen plena libertad para proponer la estructura, los permisos no muy largos como para permitir la libre decisión del que investiga, la esencia y lo profundo se describirá de manera literal de todo lo que corresponde al momento de aplicar la investigación.

Además, podemos manifestar que lo que está trabajando no es tarea difícil, es más, el procedimiento consta poner en orden y presentar resultados en relación al objetivo general y los objetivos específicos propuestos, todo esto se irá laborando siguiendo un orden lógico, resaltamos que las fuentes son dos: Documentación propios de la investigación y entrevista a los expertos, no hay que olvidar que los resultados se presentarán de manera independiente. Así mismo, lo que concierne a los expertos, en este caso catedráticos y abogados especialistas en derecho civil a quienes se les aplico la guía de entrevista, posteriormente se hizo análisis documental, precisando que seremos rigurosos en informar los resultados para poder elaborar la discusión, sin dejar que los investigadores también puedan dar su aporte a crítico y racional, ya que la teoría fundamentalista son rígidos al momento de imponer lo hallazgos encontrados.

Finalmente, a los resultados encontrados nos servirán de insumos al elaborar la postura teórica y concluyamos de la manera más equitativa, presente propia al entendimiento y la razón de los que hicieron la investigación.

Con respecto al análisis del **Objetivo general** que consiste en analizar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio, se ha realizado la siguiente tabla:

Tabla 1: Acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra que se generan en el comprador o terceros

PREGUNTA 1: ¿La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra están incluidos en los daños que por causa de los mismos se generen en la persona del comprador o terceros?		
ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
Si el vendedor conocía estos vicios ocultos se le conocerá como vendedor de mala fe lo que implicará ciertas responsabilidades por lo tanto la responsabilidad civil, que genera la obligación de resarcir económicamente el daño por quien causo dicho perjuicio.	Exacto, la inclusión en el quantum indemnizatorio de los daños ocasionados a la persona, depende si lo hayan solicitado o no en la demanda.	Los vicios ocultos son defectos de cierta gravedad, que impiden la utilización o Aprovechamiento completo de un bien y deben considerarse en el contrato.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme	No, no están incluidos. El código civil regula la indemnización por vicios ocultos de manera cerrada y concreta. Luego, los compradores podrán “acumular” sus Pretensiones indemnizatorias, incluso por daño moral y personal, si lo consideran.	Si debió considerarse por acción de buena fe del vendedor, caso contrario e comprador podrá denunciar solicitando la reparación civil y el quantum indemnizatorio.

ENTREVISTADO 7	ENTREVISTADO 8
Pues si no ha sido solicitado, el Juez señala sólo el quantum indemnizatorio referente al daño causado con la posterior entrega de la obra.	Así, el vicio oculto no inutilizará la cosa sobre la que pese, ya que en caso contrario estaríamos ante otro tipo de daños y tendríamos que reclamar por medio de otras acciones.

INTERPRETACIÓN: Considerando la respuesta del entrevistado 4, quien nos dice que la recepción de una obra no enerva su derecho del comprador a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos al vendedor siempre y cuando los mismos se puedan atribuir a causa imputables al vendedor y no al comprador o por defecto del uso del tiempo, del uso de la obra, tenemos a los entrevistados, 1, 2,3 y 5 que existen coincidencias en lo vertido por el entrevistado 4, sin embargo el entrevistado 6,7 y 8 agregan que además los vicios ocultos son defectos de cierta gravedad, que impiden la utilización o aprovechamiento completo de un bien. Así, el vicio oculto no inutilizará la cosa sobre la que pese, ya que en caso contrario estaríamos ante otro tipo de daños y tendríamos que reclamar por medio de otras acciones.

Podemos manifestar entonces, que si el vendedor conocía estos vicios ocultos se le conocerá como vendedor de mala fe lo que implicará ciertas responsabilidades por lo tanto la responsabilidad civil que genera será la obligación de resarcir económicamente el daño por quien causó dicho perjuicio.

Tabla 2: Conceptualización de vicios ocultos posterior a la entrega de la obra y el procedimiento del quantum indemnizatorio.

PREGUNTA 2: ¿Qué entiende por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra y cuándo procedería al quantum indemnizatorio?		
ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
Los vicios ocultos no pueden detectarse sus defectos en el momento de la compraventa. el concepto se emplea para designar aquellos desperfectos que dan derecho a reclamar la reparación del bien o la resolución del contrato, defectos ocultos de la cosa existentes al tiempo de la adquisición que la hacen impropia para el uso a que se la destina o que disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella	Vicios ocultos son aquellos defectos que no se conocían antes de celebrar el contrato de obra. Y procede el quantum cuando el encargado de hacer la obra actúa con mala fe.	Son problemas de aspectos estructurales de una construcción y suele evidenciarse con el transcurso del tiempo. En materia de obras, el legislador incluso habla de un período de hasta cinco años desde que se haya recibido la obra. La determinación del <i>quantum</i> indemnizatorio es correcto determinarlo, luego que un perito especializado en estructuras (ingeniero civil o el que fuera el correspondiente) determine la incidencia del vicio oculto en la estructura de la obra.

ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
Los vicios ocultos pueden estar obligado al saneamiento al momento de la transferencia. En otras palabras, se trata de un defecto, presente en los contratos conmutativos, que afecta la finalidad para la cual fue	Los vicios ocultos son defectos en las cosas que no pueden detectarse en el momento de la compraventa.	. En derecho, el concepto se emplea para designar aquellos desperfectos que dan derecho a reclamar la reparación del bien o la resolución del contrato, defectos ocultos de la cosa existentes al tiempo de la adquisición

transferida el bien o disminuye su uso a lo largo del tiempo.	que la hacen impropia para el uso a que se la destina o que disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido
---	--

ENTREVISTADO 7

ENTREVISTADO 8

Vicios ocultos son aquellos defectos que no se conocían antes de celebrar el contrato de obra. Y procede el quantum cuando el encargado de hacer la obra actúa con mala fe.	Se entiende por vicios ocultos en obra, toda aquella deficiencia estructural generalmente interna que no se aprecie “a la vista” y con carácter inmediato a la recepción de la obra.
---	--

INTERPRETACIÓN: A la presente pregunta el entrevistado 3, nos dice que los vicios ocultos no pueden detectarse sus defectos en el momento de la compraventa. el concepto se emplea para designar aquellos desperfectos que dan derecho a reclamar la reparación del bien o la resolución del contrato, defectos, como contraparte los entrevistados llegan a una unanimidad conceptual que los vicios posteriores a la obra son defectos en las cosas que no pueden detectarse en el momento de la compraventa. En derecho, el concepto se emplea para designar aquellos desperfectos que dan derecho a reclamar la reparación del bien o la resolución del contrato Entonces podemos manifestar que compartimos las definiciones vertidas por los entrevistados, se entiende por vicio oculto a la existencia de deterioros, anomalías y defectos no susceptibles de ser apreciados a simple vista, que se encuentre en la obra, no percibidos en el acto de recepción de la misma por ello el comprador tiene derecho a reclamar posteriormente al vendedor y la valoración del daño saldría de informe técnico que realizara el ingeniero

En lo que respecta al objetivo específico 01, que consiste en determinar cuáles son los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil, se realizó las siguientes tablas:

Tabla 3: Vicios ocultos posterior a la obra y la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil

PREGUNTA 3: ¿Cuáles son los vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil?		
ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
El artículo 1503 del Código Civil nos da los entender que se Presentan vicios ocultos cuando el bien cuya propiedad, posesión o uso de se transfiere tiene defectos, o imperfecciones, que no se revelan por su examen y que afectan su utilización por el adquirente. Los vicios deben ser: oculto; importante; y anterior o contemporáneo a la transferencia.	Los vicios ocultos son los deterioros, anomalías y defectos que se encuentran en la obra pero que no son susceptibles de ser apreciados a simple vista al momento de la recepción de la misma, esto puede originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil.	Para la judicatura peruana, la noción de vicio oculto está vinculada a la existencia de defectos en la cosa, no susceptible de ser apreciados a simple vista en el momento de la transferencia, que no permiten que sea útil a su fin, y su existencia y determinación imponen Presentándose vicios ocultos cuando el bien cuya propiedad, posesión o uso de se transfiere tiene defectos, o imperfecciones, que no se revelan por su examen y que afectan su

utilización por el
adquiriente. Así, dicho
vicio debe ser: a) oculto;
b) importante; y c)
anterior o
contemporáneo a la
transferencia.

ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
Serían los deterioros, anomalías y defectos que se presentan en la obra representarían caso más claro de vicios ocultos, especialmente en los casos de compraventa de vivienda nueva. Cuando entramos a vivir en la residencia adquirida, este tipo de desperfectos no se pueden apreciar a simple vista, pero aparecen meses después de empezar a vivir en el inmueble	Los vicios ocultos son defectos en las cosas que no pueden detectarse en el momento de la compraventa. En derecho, el concepto se emplea para designar aquellos desperfectos que dan derecho a reclamar la reparación del bien o la resolución del contrato.	. Los vicios ocultos son los deterioros, anomalías y defectos que se encuentran en la obra pero que no son susceptibles de ser apreciados a simple vista al momento de la recepción de la misma, esto puede originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil.

ENTREVISTADO 7	ENTREVISTADO 8
Generalmente estos pueden ser estructurales internas a la obra, o externas a la misma. En	La obligación de saneamiento. El artículo 1503 del Código Civil establece que el

ambos casos, se ponen transferente está
en evidencia siempre obligado al saneamiento
luego de un tiempo de por los vicios ocultos
recibida la obra y por el existentes en el
uso ordinario que se le momento de la
vaya dando a la misma. transferencia.

En uso ordinario no
debiera acusar
deficiencias

estructurales; en
consecuencia, si
durante el uso ordinario,
objetivamente se va
viendo dichas
deficiencias, estaremos
convencidos que la obra
tiene o sufre de vicios
ocultos que merecerán
un peritaje especializado
que nos permita
ponderar la magnitud del
quantum indemnizatorio.

INTERPRETACIÓN: Los entrevistados 1,3, 5,6 y 7 nos dicen que serían los deterioros, anomalías y defectos que se presentan en la obra por ejemplo las humedades representarían caso más claro de vicios ocultos, especialmente en los casos de compraventa de vivienda nueva., como contraparte los entrevistados 2 y 8 dicen que los vicios ocultos complejos si el defecto en el bien es visible en el momento de la entrega de la obra o del bien, o en el momento de la transferencia la ley, impone y determina que este debe ser saneado por obligación y que este exige una reparación civil.

Coincidimos con los entrevistados, debido a que el artículo 1503 del Código Civil de manera concluyente nos da entender que se presentan vicios ocultos cuando el bien cuya propiedad, posesión o uso de se transfiere tiene

defectos, o imperfecciones, que no se revelan por su examen y que afectan su utilización por el adquiriente.

Tabla 4: Remedios contractuales ante el incumplimiento de la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos.

PREGUNTA 4: ¿Es posible aplicar otros tipos de remedios contractuales que se debe interponer ante el incumplimiento de la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra?

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
El saneamiento por vicios ocultos es aquella obligación indemnizatoria que tiene el transferente frente al adquirente por haberle enajenado un bien afectado de un vicio importante, no advertible al momento de la transferencia, que impida la finalidad para la cual fue adquirido o disminuya su uso a lo largo del tiempo.	Si es posible aplicar otro tipo de remedios contractuales ante el incumplimiento de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos y dentro de ellos están la acción redhibitoria y la acción estimatoria.	Se puede entender por saneamiento a responsabilidad de indemnizar al que adquiere un bien por y que al uso del tiempo aparecen vicios ocultos, que no se consideraron al momento de hacer el contrato pero que al sentirse vulnerado el adquirente denuncie el acto redhibitorio.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
La parte afectada podrá solicitar al juez una de estas dos alternativas: pedir que la otra parte cumpla forzosamente la obligación, o bien, la	Se puede aplicar un tipo de remedio contractual como un contrato se entiende incumplido cuando llegada la fecha acordada para su	. Si es posible aplicar otro tipo de remedios contractuales ante el incumplimiento de la cláusula de responsabilidad civil

resolución del contrato, es decir, que el contrato quede sin efecto.	cumplimiento, no se cumple o se cumple parcialmente. En los contratos no hay cumplimientos parciales, a no ser que las partes consientan el cumplimiento parcial o tardío.
--	--

ENTREVISTADO 7	ENTREVISTADO 8
. Considero que sí. Una modalidad podría ser una fianza que cubra una reparación inmediata ante los vicios ocultos que pudieran resultar sumamente graves. Se admite que esto significaría un alto costo en las transacciones patrimoniales; sin embargo, dada las múltiples evidencias en las que diversas empresas constructoras no cumplen rigurosamente con los estándares mínimos en la ejecución de obras, esta medida de “remedio” bien podría significar una mayor y más eficaz cobertura	Si como por coberturas se ve con mayor énfasis en los contratos públicos, donde el proveedor deberá mantener vigente hasta la ejecución integral de los contratos, FIANZAS al 100% del valor del contrato. Debiera considerarse en el ámbito de los contratos privados. Las partes deberán determinar quién o cómo se asumiría dichos costos adicionales.

para los compradores
y/o usuarios de las
obras.

INTERPRETACIÓN: Los entrevistados 2,4,5,6, 7 y 8 expresan que la parte afectada podrá solicitar al juez una de estas dos alternativas: solicitar que el vendedor cumpla de manera forzosa, o que se cancele el contrato es decir la resolución del mismo y que esta quede sin valor o sin efecto. Como contraparte manifestamos que los entrevistados 1,3 describen que el saneamiento por lo defectos encontrados en el bien merece y es una obligación indemnizar al adquiriente puesto que este defecto afecta el uso y el fin por lo que se adquirió el bien y defecto que en el momento de la entrega no fue advertido por el vendedor en el momento de la entrega de la obra y su vez este defecto impide gozar del bien en su totalidad o que esta disminuya su valor o su uso en el tiempo. Es como resarcir económicamente el daño por quien causó dicho perjuicio.

Razonablemente coincidimos con el primer grupo de entrevistados, en medida que para poder remediar un contrato por vicios ocultos posterior a la obra se debería optar por medidas aceptables y jurídicamente establecidas con la finalidad de llegar a una solución satisfactoria.

Fuente: Elaborado en base a entrevista realizada

Tabla 5: Aplicación de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra

PREGUNTA 5: ¿Cómo se viene aplicando la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra?		
ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
Todavía se siguen viendo estos vicios ocultos actualmente y sigue habiendo lo mismos errores en las cláusulas de los contratos, por lo tanto, los vicios ocultos se	Se viene aplicando teniendo en cuenta el daño, el hecho generador y la relación de causalidad.	En la actualidad todavía se siguen viendo estos vicios ocultos y siguen habiendo lo mismos errores en las cláusulas de los contrato, en tal sentido, los vicios ocultos se

presentan cuando vemos defectos cuya existencia es anterior o análogo al momento en el que la Entidad emite la conformidad y que no pudieron ser manifestados en dicha oportunidad.	presentan cuando la prestación adolece de defectos cuya existencia es anterior o concomitante al momento en el que la Entidad emite la conformidad y que no pudieron ser detectados en dicha oportunidad, siempre que dichos defectos no permitan que el bien, servicio u obra sea empleado de conformidad con los fines de la contratación.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5
En muchos casos cuando hay incumplimiento del contratista y al no realizase la reparación correspondiente dentro de los plazos establecidos a la fecha en que se le requiera para ello por la obra, entonces el comprador queda éste facultado para realizarse por sí o por medio de terceros, a costa del contratista	Considero que aplicando la cláusula de responsabilidad civil se puede concebir al saneamiento por vicios ocultos como aquella Obligación indemnizatoria que tiene el transferente frente al adquirente por haberle enajenado un bien afectado de un vicio importante, no advertible al momento de la transferencia, que
ENTREVISTADO 6	Se viene aplicando teniendo en cuenta el daño, el hecho generador y la relación de causalidad.

para exigirle la	impida la finalidad para
correspondiente	la cual fue adquirida o
devolución de los gastos	disminuya su uso a lo
efectuados	largo del tiempo.

ENTREVISTADO 7

ENTREVISTADO 8

De manera por demás litigiosa. Generando una sensación de altos costos en procura de la tutela efectiva que le debiera corresponder al usuario o receptor de la obra. El Poder Judicial mantiene un alto índice de casos litigiosos al respecto. Siendo obras, no debieran ser tan litigiosos.	Las cláusulas de responsabilidad civil devienen en un concepto de mera literalidad. Eso se superaría con la fianza sea en ámbito público y/o privado
--	--

INTERPRETACIÓN: Para los entrevistados 4,6y8, todavía se siguen viendo estos vicios ocultos actualmente y sigue habiendo lo mismos errores en las cláusulas de los contratos, por lo tanto, los vicios ocultos se presentan cuando vemos defectos cuya existencia es anterior o análogo al momento en el que la entidad emite la conformidad y que no pudieron ser manifestados en dicha oportunidad. Los entrevistados 1,3,5y 7 dicen que todavía se siguen viendo estos vicios ocultos actualmente y sigue habiendo lo mismos errores en las cláusulas del contrato, por lo tanto, los vicios ocultos se presentan cuando vemos defectos cuya existencia es anterior o análogo al momento en el que la Entidad emite la conformidad y que no pudieron ser manifestados en dicha oportunidad

Fuente: Elaborado en base a entrevista realizada

En lo que respecta al objetivo específico 2, que consiste en analizar la legislación sobre la responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra en el derecho comparado se elaboró las siguientes tablas:

Tabla 6: Postura a nivel internacional en el derecho comparado del incumplimiento contractual por vicios ocultos.

PREGUNTA 6: A nivel internacional, en el derecho comparado el incumplimiento contractual por vicios ocultos responde solamente a la disconformidad del bien entregado ¿está usted de acuerdo con esta postura?

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
En el Código Civil vigente en Chile y Colombia y busca demostrar la independencia de tal acción indemnizatoria, de manera que esta surge no por la presencia misma de los vicios y tampoco por el incumplimiento de una obligación de calidad o idoneidad, sino por incumplimiento de un deber específico de información asumido por los vendedores que conocían o debían conocer el vicio. Ello lleva a tratar de establecer si pueden	No estoy de acuerdo con esta postura pues el Incumplimiento contractual no sólo debe referirse a la disconformidad del bien entregado, sino también en el vicio que es la falta de una cualidad esencial.	Según una doctrina brasileña, el vicio redhibitorio consiste en el vicio oculto de la cosa que la torna impropia para su uso. Siendo inherente a la esencia del producto, el vicio es capaz de volverlo inútil para su propósito o de reducir la capacidad del bien para cuando se lo use. En el ordenamiento de dicho país, la disciplina se inserta en la teoría general de los contratos, no apegándose a ningún contrato típico

identificarse diferentes escenarios de indemnización a partir de la presencia de defectos ocultos de la cosa en el contrato de compraventa.		
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
Los vicios ocultos son innumerables, no siendo posible señalarlo taxativamente en la norma, pero solo con informe técnico puede establecerse en qué casos el vendedor es responsable de las imperfecciones o anomalías presentes en la cosa vendida, o cuando se le exonera de responsabilidad para trasladarla al comprador.		No estoy de acuerdo con esta postura pues el Incumplimiento contractual no sólo debe referirse a la disconformidad del bien entregado, sino también en el vicio que es la falta de una cualidad esencial.
ENTREVISTADO 7	ENTREVISTADO 8	
Obviamente que no. Pues la esencia de los vicios ocultos en obras, no puede ser entendida sólo como una	Esta tiene una naturaleza previsoramente sustancial al valor e importancia de la obra contratada. Que se haya	

disconformidad sobre el bien que se recibe y/o entrega.	empastado mal una obra, obviamente no va a ser causal de amparo jurisdiccional como si se alegara deficiencias estructurales de la misma
---	--

INTERPRETACION: Para los entrevistados 2,7 y 8 nos dicen que en el código civil vigente por ejemplo en Chile y Colombia se busca demostrar la independencia de tal acción indemnizatoria, de manera que esta surge no por la presencia misma de los vicios y tampoco por el incumplimiento de una obligación de calidad o idoneidad, sino por incumplimiento de un deber específico de información asumido por los vendedores que conocían o debían conocer el vicio. ello lleva a tratar de establecer si pueden identificarse diferentes escenarios de indemnización a partir de la presencia de defectos ocultos de la cosa en el contrato de compraventa. sin embargo, las respuestas de los entrevistados, 3,4,5 y 6 toman el derecho comparado de Brasil y España, manifestando que el vicio redhibitorio consiste en que el defecto en el bien o la obra toma una figura que no es la solicitada para el uso del bien, o por lo que se adquirió, o que se vuelve inútil para lo que se solicitó, reduciendo así su valor y su capacidad para su uso, esta teoría la podemos encontrar en diferentes conceptos sobre contratos y su doctrina, en la que no se apega al concepto de contrato típico.

En conclusión, podemos entender en lo vertido por los entrevistados que los vicios ocultos son innumerables, no siendo posible señalarlo taxativamente en la norma, pero solo con informe técnico puede establecerse en qué casos el vendedor es responsable de las imperfecciones o anomalías presentes en la cosa vendida, o cuando se le exonera de responsabilidad para trasladarla al comprador.

Tabla 7: Los vicios ocultos y la normatividad internacional en el derecho comparado.

PREGUNTA 7 : La normativa chilena establece en el Art. 1857 del Código Civil, llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios. Para la judicatura peruana, en el código civil Art. 1503 Explique; ¿Por qué cree usted que se generan estas posiciones distintas a nivel del derecho comparado?

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
Mira de diferente manera el incumplimiento, para la judicatura chilena, solamente considera en solicitar la rebaja del bien a un precio razonable y justo, sin embargo, para la peruana es un defecto no susceptible al momento del adquirirlo y que se exige el pago por la desvalorización y	Las posiciones doctrinarias distintas a nivel de derecho comparado se deben a que no es posible emplear remedios generales del incumplimiento contractual, porque ello determinaría primacía sobre el régimen general.	Por la misma razón que son judicaturas diferentes y tienen posturas anacrónicas en base a que resarcir y como

el tiempo y la indemnización respectiva por el bien malogrado		
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
El comprador en el Perú dispone de distintas opciones para subsanar el vicio oculto: la acción redhibitoria destinada a hacer dejar sin efecto el contrato, entregar la cosa viciada y reclamar el precio pagado por ella; o la acción quanti minoris para reclamar la desvalorización de la cosa	Los vicios ocultos en Chile son actos redhibitorios que viene hacer que al comprador se le devuelva el dinero, rebaja, en cambio en el Perú, se busca el quantum indemnizatorio en base a un proceso civil	No es posible emplear remedios generales del incumplimiento contractual, porque las normatividades de una nación interpretan la falta, dolo o incumplimiento de maneras distintas, pero siempre buscando el bien común.
ENTREVISTADO 7	ENTREVISTADO 8	
La postura chilena bien podríamos decir que es ampliamente pro negocio jurídico. Es decir, aun advirtiéndose los vicios ocultos, no necesariamente se optará por la rescisión del negocio jurídico; sino que hay la posibilidad, si así lo considera y/o determina (según sus propios intereses del	Por naturaleza las jurisdicciones son diferentes ello conlleva a una aplicación e interpretación diferente.	

comprador; que obviamente pretenderá el máximo de sus beneficios, aun advirtiéndolo dichos vicios, que con seguridad los ha evaluado con peritos y aún así, apuesta por la rentabilidad del mismo) con continuar con dicha transacción patrimonial.		
---	--	--

INTERPRETACIÓN: Para los entrevistados 4,5,6,nos dice porque el comprador en el Perú dispone de distintas opciones para subsanar el vicio oculto: la acción redhibitoria destinada a hacer dejar sin efecto el contrato, entregar la cosa viciada y reclamar el precio pagado por ella; o la acción quanti minoris para reclamar la desvalorización de la cosa Para los entrevistados 1,3y 7 es porque la obligación de saneamiento del transferente por sus hechos propios, por evicción y por vicios ocultos es objetiva, puesto que responde prescindiendo de su culpabilidad. Finalmente, para el entrevistado 8, es porque el dolo o la culpa del transferente solamente agrava su responsabilidad haciéndola extensiva al resarcimiento de los daños por haber conocido o estado en la posibilidad de conocer que no le pertenece el derecho que transfiere o que el bien cuyo derecho transfiere adolece de vicios ocultos. Entonces de manera concluyente podemos decir que la acción redhibitoria se canaliza, a través de la Administración de Justicia esta acción redhibitoria exige acreditar el dolo, que el vendedor actuó de mala fe. Esto significa que el vendedor conocía los defectos de la cosa y que decidió no manifestarlos antes de que tuviese lugar la compraventa. Así mismo ahora en nuestro ordenamiento jurídico peruano se denomina acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios

Fuente: Elaborado en base a entrevista realizada

En relación al objetivo específico 3, que consiste en determinar los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio, se realizó las siguientes tablas:

Tabla 8: Aplicación de la resolución del contrato frente al incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos

PREGUNTA 8: ¿Es posible aplicar la resolución del contrato como el remedio frente al incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos?		
ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
Con respecto al contrato si se puede prescindir del contrato cuando dentro del plazo de este se logra descubrir algún vicio	Si es posible.	Si es posible
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
La resolución contractual es un remedio legal pertinente que se produce en los contratos bilaterales, es decir, donde las partes se han obligado recíprocamente, y que una de las partes ha incumplido lo que posibilita a la otra parte el derecho de pedir que se deje sin efecto el contrato	Es posible que la resolución del contrato sea utilizada como remedio bajo el sistema de saneamiento por vicios ocultos, ya que trata de proteger al comprador	Si es posible

ENTREVISTADO 7	ENTREVISTADO 8
----------------	----------------

Si es posible, la . Si es posible
 resolución del contrato
 es la posibilidad más
 inmediata y directa a
 los hechos objeto de
 este estudio. Además,
 es lo que corresponde

INTERPRETACIÓN: Para los entrevistados 1,2,3,4,5,6,7y 8 Los vicios ocultos se presentan cuando la prestación adolece de defectos cuya existencia es anterior o concomitante al momento en el que la entidad emite la conformidad y que no pudieron ser detectados en dicha oportunidad, siempre que dichos defectos no permitan que el bien, servicio u obra sea empleado de conformidad con los fines de la contratación, con respecto al contrato si se puede prescindir del contrato cuando dentro del plazo de este se logra descubrir algún vicio, sin embargo para los entrevistados En esta oportunidad estamos de acuerdo porque es necesario probar la culpa, la existencia del vicio debe estar acompañada de la culpa del transferente (responsabilidad objetiva) con un plazo de prescripción general de 10 años a 11. 1,35,7 la a resolución contractual es un remedio legal pertinente que se produce en los contratos bilaterales, es decir, donde las partes se han obligado recíprocamente, y que una de las partes ha incumplido lo que posibilita a la otra parte el derecho de pedir que se deje sin efecto el contrato.

Fuente: Elaborado en base a entrevista realizada

Tabla 9: La responsabilidad objetiva a la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra

PREGUNTA 9: ¿Cree Ud. que, para dar solución a la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra, en primer lugar, se deberá probar la culpa del transferente (responsabilidad objetiva)?

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
La ley peruana, a pesar de ser más asertiva que la ley española o italiana, no marca una clara relación entre los remedios por incumplimiento contractual y vicios ocultos. Esta deficiencia de la ley no es excusa para desproteger a los adquirentes, es necesario interpretar la norma.	. Si es necesario probar la culpa del transferente, porque quien afirma hechos tiene que probar.	Si es necesario
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
El artículo 1784 del Código Civil, da alcances de la responsabilidad del contratista, sea quinquenal en el ámbito de la contratación privada, o septenal	Si es necesario	. Si es necesario

tratándose de la contratación pública.		
ENTREVISTADO 7	ENTREVISTADO 8	
En este tipo de procesos y/o eventuales demandas, obviamente se deberá probar que el transferente y/o ejecutor de la obra no actuó diligentemente en la ejecución de la misma. Sea a título de culpa, esto es, por negligencia, impericia o imprudencia	. Si es necesario	

INTERPRETACIÓN: Los entrevistados 1,2,3,4,5,6,7 y 8 concluyen que el artículo 1784 del Código Civil, da alcances de la obligación del contratista, sea quinquenal en el ámbito de la contratación privada, o tratándose de la contratación pública. Además, nos dicen que se puede considerar que una solución a la problemática de la cláusula de responsabilidad civil posterior a la entrega de la obra se debe resarcir el daño, por lo tanto se busca sanear el defecto con una indemnización correspondiente o acorde al daño, obligación que tiene el vendedor frente al adquiriente por no haber advertido o señalado el defecto del bien en el momento de la transferencia del mismo, defecto que a la larga dificulta el goce del bien en su totalidad o que no logra cumplir con el fin que se adquirió el bien, en los peores caso que este disminuya su valor o su duración en el tiempo .Concluimos manifestando que en este tipo de procesos y/o eventuales demandas, obviamente se deberá probar que el transferente y/o ejecutor de la obra no actuó diligentemente en la ejecución de la misma.

Fuente: Elaborado en base a entrevista realizada

Tabla 10: Quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra

PREGUNTA 10: ¿La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra están incluidos en los daños que por causa de los mismos se genera en la persona del comprador o terceros?			
ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3	
La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de las cuestiones que plantean las normas del Código Civil, en las que se regula la obligación generando daños que de los mismos genera el comprador o terceros	El código civil lo considera	El código civil lo	establece
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6	
el saneamiento por vicios ocultos, se encuentra exacta determinación del concepto de “vicio	No están incluidos	No están incluidos, sin embargo, en la legislación del Derecho comparada se establece en los contratos bilaterales las pólizas de seguros de garantías como medida para asegurar posibles vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra	

ENTREVISTADO 7

ENTREVISTADO 8

. La indemnización por daños personales y/o morales incluso, deberán ser sustentados como una pretensión adicional a la de los vicios ocultos. Para ello, se deberá sustentar de manera concreta la magnitud del daño. Si fue una inversión frustrada cuya rentabilidad proyectada se ve afectada directamente por los vicios ocultos que la limitan en su ejecución como negocio jurídico.

. el Código Civil peruano, prevé dos tipos de remedios para los vicios ocultos: la acción redhibitoria y la acción estimatoria. Ambos remedios son aplicables frente a un vicio o la falta de una cualidad prometida y se da siempre y cuando los mismos se puedan atribuir a causa imputables al vendedor y no al comprador o por defeco del uso del tiempo del uso de la obra.

INTERPRETACIÓN: Los entrevistados 1, y 4 consideran que la acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de las cuestiones que plantean las normas del Código Civil, en las que se regula la obligación generando daños que de los mismos genera el comprador o terceros por tanto el saneamiento por vicios ocultos, se encuentra exacta determinación del concepto de “vicio”. En contraposición la entrevistada 5 y 6 nos dice que no están incluidos. La indemnización por daños personales y/o morales incluso, deberán ser sustentados como una pretensión adicional a la de los vicios ocultos. Para ello, se deberá sustentar de manera concreta la magnitud del daño. Si fue una inversión frustrada cuya rentabilidad proyectada se ve afectada directamente por los vicios ocultos que la limitan en su ejecución como negocio jurídico. Por último, los entrevistados 2, 3, 7 y 8 nos

manifiestan que el Código Civil peruano, prevé dos tipos de remedios para los vicios ocultos: la acción redhibitoria y la acción estimatoria. Ambos remedios son aplicables frente a un vicio o la falta de una cualidad prometida y se da siempre y cuando los mismos se puedan atribuir a causa imputables al vendedor y no al comprador o por defecto del uso del tiempo del uso de la obra. Concluimos expresando que, no están incluidos por que el sistema normativo peruano no prevé procedimientos que se deben continuar para poder hacer un reclamo por vicios ocultos, sin embargo, el adquiriente ad portas de vencer los plazos de posibles responsabilidades, deberá informar a quien contrató que existen desgastes, averías, desprendimientos, etc.

Fuente: Elaborado en base a entrevista realizada

Tabla 11: Lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio

PREGUNTA 11: ¿Cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio?		
ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
Los lineamientos para . responsabilidad civil deben estar definidos en criterios mínimos expresados en la cuantificación de daños y establecer pautas uniformes en la solución de los casos; dejando al prudente arbitrio del Juez fijar montos mayores atendiendo a los daños ocasionados. Y en cuanto al quantum		

indemnizatorio debería establecerse un sistema de daños mínimos tarifados, sin establecer topes indemnizatorios.

ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
En la legislación del Derecho comparada se establece en los contratos bilaterales las pólizas de seguros de garantías como medida para asegurar posibles vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra	La ley peruana, no marca una clara relación entre los remedios por incumplimiento contractual y vicios ocultos. Pero esta deficiencia de la ley no es excusa para desproteger a los adquirentes, es necesario interpretar la norma. Se debería en cuenta los contratos públicos típicos	La ley prevé tipos de remedios para los vicios ocultos: la acción redhibitoria y la acción estimatoria. Ambos remedios son aplicables frente a un vicio o la falta de una cualidad prometida
ENTREVISTADO 7	ENTREVISTADO 8	
Debiera tomarse como ejemplo los contratos públicos típicos. Esto es, el constructor debiera asumir un seguro y/u ofrecer una fianza no solo hasta la entrega de la obra, sino hasta por el período legal señalado por nuestro legislador,	Se debiera prever los posibles vicios ocultos en base a una ratio de posibles daños. Es una sugerencia basada en las evidencias de los casos judicializados por varios años de Litis. Estamos en una economía de mercado,	

para poder acusar vicios bien podría resultar ocultos en obras siendo una buena recibidas. Se medica de cobertura comprende que esto eficaz ante estos subiría los costos y hechos. demás transferencias en dichos actos jurídicos, pero resultaría siendo más efectiva su cobertura ante la evidencia de tales vicios ocultos.

INTERPRETACIÓN: Para los entrevistados 5 y 7 Reiteran que debiera tomarse como ejemplo los contratos públicos típicos. Esto es, el constructor debiera asumir un seguro y/u ofrecer una fianza no solo hasta la entrega de la obra, sino hasta por el período legal señalado por nuestro legislador, para poder acusar vicios ocultos en obras recibidas. Se comprende que esto subiría los costos y demás transferencias en dichos actos jurídicos, pero resultaría siendo más efectiva su cobertura ante la evidencia de tales vicios ocultos. Es una sugerencia basada en las evidencias de los casos judicializados por varios años de Litigio. Estamos en una economía de mercado, bien podría resultar siendo una buena medica de cobertura eficaz ante estos hechos. Sin embargo, para los entrevistados 1, 3, 4, 6, 8 la ley peruana, no marca una clara relación entre los remedios por incumplimiento contractual y vicios ocultos.

Nuestra conclusión será que estamos de acuerdo con ambos grupos de entrevistados por que la falta de eficiencia de la ley no es pretexto para no proteger a los adquirentes, por eso debemos comprender la norma. Prevé tipos de enmiendas para los vicios ocultos: la acción redhibitoria y la acción estimatoria. Ambas enmiendas se adaptan ante un vicio o la ausencia de un atributo ofrecido.

Fuente: Elaborado en base a entrevista realizada

Además, continuando con el desarrollo de la investigación, la discusión se hizo enunciando los objetivos específicos seguido de la apreciación de los

entrevistados finalizando con describiendo los antecedentes que se propusieron para la presente investigación

Se puede afirmar que **se logró satisfactoriamente cumplir con el objetivo general de la investigación** que fue en analizar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio, como lo demuestra lo vertido por los entrevistados (véase tabla 1, tabla 2) se pudo entender que los vicios ocultos son defectos de cierta gravedad, que impiden la utilización o aprovechamiento completo de un bien. Así, el vicio oculto no inutilizará la cosa sobre la que pese, ya que en caso contrario estaríamos ante otro tipo de daños y tendríamos que reclamar por medio de otras acciones

En cuanto al objetivo específico 1, determinar cuáles son los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil, en lo que respecta al análisis documental y a las entrevistas realizadas a los especialistas (véase tabla 3, tabla 4, tabla 5) se pudo entender que el artículo 1503 del Código Civil nos da entender que se plasman defectos en el bien o en la obra en el momento de la posesión o en el momento en que se adquiere ya cuenta con defectos o imperfecciones que no se perciben en el momento de la aceptación del bien y que estos defecto afectan el uso de la obra a su adquirente y que por lo mismo esta acto debe ser resarcido con una obligada indemnización que tiene que cumplir el vendedor frente al adquirente, esta postura se encuentra apoyada por Barrantes & Quintana (2019) quienes nos dicen que las principales causas de reclamos son la realización de trabajos diferentes a los especificados, reclamos por vicios ocultos suscitados posterior a la entrega de la obra, se dan por la necesidad de cambiar métodos constructivos, modificaciones en los planos, cambio de secuencia en la programación de los trabajos, detención de trabajos, interferencias, suministro tardío de materiales o equipos, cambio en las condiciones físicas de la obras, por ejemplo, condiciones del terreno o cambios drásticos en el clima y finalmente el hecho de tener diferencias en la interpretación del contrato.

En cuanto al objetivo específico 2, analizar la legislación sobre la responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra en el derecho comparado, en lo que respecta al análisis documental y a las

entrevistas realizadas a los especialistas (véase tabla 6, tabla 7) se pudo entender que en el código civil vigente en Chile y Colombia se busca mostrar la autonomía de tal acción indemnizatoria, de forma que esta emerge no por la apariencia misma de los vicios y tampoco por la falta de cumplimiento de una obligación de calidad o idoneidad, sino por la falta de cumplimiento de un deber específico de información que asumen los vendedores que conocían o debían conocer el vicio. Ello conlleva a determinar si pueden asociarse diversos escenarios de indemnización a partir de la existencia de defectos ocultos de la cosa en el contrato de compraventa, así mismo La normativa chilena establece en el Art. 1857 del Código Civil, llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se anule la venta o se rebaje de forma proporcional el monto por los vicios ocultos de la cosa que se vendió, raíz o mueble, llamados redhibitorios., estas posturas se apoyan en Rivera (2015) quien nos dice que el incumplimiento tiene que ser primordial para que se pueda dar parte a que se solucione el contrato, este calificativo pertenece de modo más acorde con la doctrina y jurisprudencia en el derecho comparado, concuerdan con que al no cumplir lo primordial se prescinde las pequeñas informalidades de cuantía, retraso del desempeño y además el cumplimiento incorrecto. Lo primordial en cumplir deberá ser estimado conforme con discernimientos de reciprocidad de la teoría del fracaso del ejercicio jurídico en razón al desempeño y formación de los elementos de equilibrio originario y la buena fe. Asimismo, Chávez (2016) tomando como base el derecho comparado, nos refiere que los contratistas tiene como responsabilidad velar por la eficacia prestada y por los vicios redhibitorios de los bienes y servicios ofrecidos, entonces, en referencia a los trabajos, refiriendo a partir de la aprobación de la aceptación total o parcial de la obra, como corresponda, por otra parte, los fundamentos tendrán que ser establecidos dentro del plazo máximo del compromiso del contratista.

Con respecto al análisis del objetivo específico N° 02, que se refiere: analizar la legislación sobre la responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra en el derecho comparado se ha realizado la siguiente tabla:

Tabla 01: Legislación Comparada

Legislación Comparada	Norma	Situación Jurídica	Fecha	Artículos
------------------------------	--------------	---------------------------	--------------	------------------

Colombia	Código del comercio colombiano	Ley aprobada por el Congreso	09-11-2013	artículos 1914-1927 del C. Civil y en el C. Comercio se establece en los artículos 934-938.
CHILE	Código del Comercio Chileno	Ley aprobada por el Congreso	23/11/1965	artículo 1857° del Código Civil son acciones redhibitorias, art. 1859, art. 1861
Uruguay	Código Civil	Ley aprobada por el congreso	20/03/2002	TITULO II: De la Compraventa. CAPITULO IV De las obligaciones del vendedor SECCIÓN II. Del saneamiento 2º Del saneamiento por defectos o vicios redhibitorios
España		Aprobado por el Congreso		Código Civil español, art, 1461, el cual dice que, el vendedor tiene la obligación de entregar y sanear la cosa en venta; en el mismo artículo se señala que el vendedor debe responder al comprador de los vicios ocultos que la cosa en transferencia tuviese.

INTERPRETACIÓN: En conclusión, en el derecho comparado los vicios ocultos son innumerables, no siendo posible señalarlo taxativamente en la

norma, el saneamiento por vicios tiene el fin de asegurar la utilidad de la cosa comprada. En suma, el vendedor se encarga de zurrir los daños producto de los vicios ocultos que la cosa en venta tenga, y el plazo para que se ejerza dicha acción, al igual que en otros países las ventas de origen judicial carecen de la responsabilidad por perjuicios y daño.

En cuanto al objetivo específico 3, determinar los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio., en lo que respecta al análisis documentario y a las entrevistas realizadas a los especialistas (véase tabla 8, tabla 9 y tabla 10) se pudo entender que los vicios ocultos se presentan cuando la prestación carece de defectos cuya validez es previa o concurrente al instante en el que la entidad expresa que está de acuerdo y que no pudieron ser detectados en ese momento, siempre que dichos defectos no permitan que el bien, servicio u obra sea utilizado conforme al fin por el que se le contrató, con respecto al contrato si se puede prescindir del contrato cuando dentro del plazo de este se logra descubrir algún vicio señalado por la legislación, para poder acusar vicios ocultos en obras recibidas. Se comprende que esto subiría los costos y demás transferencias en dichos actos jurídicos, pero resultaría siendo más efectiva su cobertura ante la evidencia de tales vicios ocultos. Es una sugerencia basada en las evidencias de los casos judicializados por varios años de Litigio. Estamos en una economía de mercado, bien podría resultar siendo una buena medida de cobertura eficaz ante estos hechos, estas posturas se apoyan en Molina (2020) Las cláusulas emitidas posibilitan la invalidación de un contrato celebrado ante la presencia de determinadas circunstancias, por consiguiente, los vicios ocultos son las imperfecciones que se muestran en la esencia del convenio anteriormente de integrar al sistema legal de conflictos de leyes. Es por ello, que se ha determinado hacer uso de la resolución del convenio por vicios ocultos aplicándose por similitud la anulación al ser el más apropiado a su entorno, segundo la resolución del convenio desiste en dejar sin resultado a un hecho jurídico patrimonial por un contexto presentado con sucesión a la solemnidad de este y por último la invalidación es aprovechada ante rarezas mostradas en el objeto del convenio antes de iniciar un trato jurídico contractual, por este motivo, su intervención con relación a los vicios ocultos se

adecuará en el momento de su aparición. Así mismo, Albiez (2017) dice que se ha demostrado que a partir de la aceptación de la obra es cuando se deberá enlazar a un régimen determinado que proteja al cliente. De tal manera, es muy indispensable que se logre precisar con más claridad cuáles son las facultades del comitente, sin embargo, no se deberá olvidar los derechos que posee el contratista.

V. CONCLUSIONES

PRIMERO: Se determinó que los vicios ocultos no se hayan sus defectos en el momento de la compraventa. El concepto se usa para denominar aquellos deterioros que dan derecho a exigir la reparación del bien o la resolución del contrato; defectos, los vicios posteriores a la obra son defectos en las cosas que no pueden detectarse en el momento de la compraventa y finalmente se puede decir que a partir del vínculo contractual se derivan una serie de deberes para el contratista, por lo que se le pide que adopte su conducta a un comportamiento previamente establecido en el contrato. El contrato se hace sobre la idea del deber y existirá una quiebra del mismo cuando no se cumplan dichos deberes u obligaciones y resarcir el quantum indemnizatorio.

SEGUNDO: Se determinó cuáles son los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil, compensar pecuniariamente el daño por la persona que lo haya causado, todavía se siguen viendo estos vicios ocultos actualmente y sigue habiendo lo mismos errores en las cláusulas de los contratos, por lo tanto, los vicios ocultos se presentan cuando vemos defectos cuya realidad es anterior o anterior al instante en el que la entidad está de acuerdo y que no pudieron ser manifestados oportunamente.

TERCERO: Se analizó la legislación sobre la responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra en el derecho comparado Para la judicatura peruana, en el código civil Art. 1503, esto se debe a que el comprador en el Perú puede elegir alternativas para remediar el vicio oculto: la acción redhibitoria que deja sin efecto el contrato, dar la cosa viciada y pedir el precio pagado por ella..

CUARTO: Se logró precisar las directrices para resolver la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio, pues el artículo 1784 del Código Civil, da alcances de la responsabilidad del contratista, sea quinquenal en el ámbito de la contratación privada, además la acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de las cuestiones que plantean las normas del Código Civil, en las que se regula la obligación generando daños que de los mismos genera el comprador o terceros por tanto el saneamiento por vicios ocultos.

RECOMENDACIONES

Primero, A los jueces, empoderar a la ciudadanía sobre su derecho constitucional de exigir la aplicación de la responsabilidad civil por quantum indemnizatorio, posterior a la entrega de la obra por vicios ocultos en contrataciones privadas.

Segundo, A las partes, se aconseja que un contrato antes de formar parte de una relación jurídica contractual se pueda ajustar a los posibles inconvenientes sobrevinientes.

Tercero, Al contratista, Se le aconseja emplear la terminación del contrato por vicios ocultos aplicándose la rescisión por ser más conveniente a su naturaleza.

Cuarto, A las empresas constructoras de edificaciones privadas, que la administración de contratos debe estar asociado a asuntos puramente legales por lo que es preciso que el gestor del contrato conozca o este orientado por un entendido en derecho civil.

REFERENCIAS

- Albiez, A. (2017). *Identificación de los elementos que producen las controversias en contratos de la industria de la construcción y proposición de acciones preventivas*. [Tesis de pregrado, Universidad de Chile].
http://www.tesis.uchile.cl/tesis/uchile/2007/vera_m/pdf/vera_m.pdf
- Aguayo, F. (2020). *Bases de la responsabilidad contractual*. [Tesis de pregrado, Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú].
http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/151/AGUAYO_FLOR_BASES_DE_LA_RESPONSABILIDAD_CONTRACTUAL_.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Batidas, O. (2019). *Evaluación de adicionales y ampliaciones de plazo en la ejecución de obras por contrata de la gerencia sub regional Jaén, periodo 2013-2014*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Cajamarca].
<https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/335/T%20346.022%20D259%202014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Barchi, G. (2017). *Régimen general de las obligaciones*. [Archivo PDF].
<https://el-derechodeobligaciones/pubData/source/derecho-obligaciones.pdf>
- Bendezú, F. (2019). *El desarrollo de la Ley de ordenación de la edificación: Código Técnico de la Edificación*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Centro de documentación judicial.
- Capador, M. (2017). *Prevención y manejo de reclamos en contratos de obras civiles*. *Revista Ingeniería de construcción*. [Archivo PDF].
<https://www.ricuc.cl/index.php/ric/article/view/356>
- Castillo, J. (2015). *Causas que generan prestaciones adicionales y ampliaciones de plazo en proyectos de infraestructura municipal*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Cajamarca].
<https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/1058/Tesis%20final%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Chávez, L. (2016). *Las nuevas bases de la responsabilidad contractual*, 46 *Anuario de Derecho Civil*. [Archivo PDF]. https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1993-40171901746
- Díez-Picaso, L. (2019). "*Ley de edificación y Código civil*". [Archivo PDF]. http://www.IV_FDE_312_TE_Diez_Picaso_2029.pdf
- De la puente, V. (2019). La interposición de remedios contractuales ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos. [Tesis de pregrado, Universidad Continental de Huancayo]. http://www.repositorio.uch.edu.pe/tesis/uch/2019/de_la_puente_v.pdf
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación: Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio* (6a. ed.). Editorial McGraw-Hill. <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- Molina, R. (2020). *El dolo en el saneamiento por vicios ocultos*, 45 *Anuario de Derecho Civil*. [Archivo PDF]. <https://www.boe.es/11950-Texto%20del%20artículo-46004-2-10-20150521.pdf>
- Muntané, J. (2016). Introducción a la investigación básica. *Rapd online*
- Torres, A. (2020) Sobre la relación entre las acciones de saneamiento de los vicios redhibitorios y las acciones comunes de indemnización, con especial referencia a su prescripción. [Archivo PDF]. <https://www.redalyc.org/pdf/3708/370838867004.pdf>
- Vásquez, C. (2016) *La indemnización de daños y la opción del acreedor frente al incumplimiento*, en *Estudios de Derecho Civil VI*. [Archivo PDF]. <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Resoluci%C3%B3n%20por%20incumplimiento.pdf>

ANEXOS

ANEXO 01

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

ÁMBITO TEMÁTICO	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
Problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de obra y determinación del quantum indemnizatorio	¿Cuál es la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio?	¿Cómo se podría determinar cuáles son los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil?	Analizar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio	Determinar cuáles son los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil	Problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de obra	Cláusulas de responsabilidad civil por vicios ocultos Vicios ocultos
		¿Cómo se podría analizar la legislación sobre la responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra en el derecho comparado ¿Cómo se podría determinar los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio		Analizar la legislación sobre la responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra en el derecho comparado Determinar los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio	Determinación del quantum indemnizatorio	Quantum indemnizatorio

ANEXO 2

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a entrega de obra y determinación del quantum indemnizatorio.

INDICACIONES: *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes puntos de vista del tema: Problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a entrega de obra y determinación del quantum indemnizatorio. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado:

Cargo:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Analizar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum indemnizatorio.

Preguntas:

1. De acuerdo con su opinión ¿La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra están incluidos en los daños que por causa de los mismos se generen en la persona del comprador o terceros? Explique.

2. ¿Desde su experticia, que entiende por vicios ocultos posterior a la

entrega de la obra y cuándo procedería al quantum indemnizatorio?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar cuáles son los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil.

Preguntas:

3. De acuerdo a su opinión ¿Cuáles son los vicios ocultos que posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil?

4. ¿Es posible aplicar otros tipos de remedios contractuales que se debe interponer ante el incumplimiento de la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra? ¿Cuáles y por qué?

5. Según su opinión ¿Cómo se viene aplicando la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la legislación sobre la responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra en el derecho comparado.

Preguntas:

6. A nivel internacional, en el derecho comparado el incumplimiento contractual por vicios ocultos responde solamente a la disconformidad del bien entregado ¿está usted de acuerdo con esta postura? Fundamente su respuesta

7. La normativa chilena establece en el Art. 1857 del Código Civil, llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios. Para la judicatura peruana, en el código civil Art. 1503 un vicio oculto es aquel defecto importante que ostenta el bien no susceptible de advertirse en el momento de la transferencia que impida la finalidad para la cual fue transferido.
¿Por qué cree usted que se generan estas posiciones distintas a nivel del derecho comparado?

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio.

Preguntas:

8. ¿Es posible aplicar la resolución del contrato como el remedio frente al incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Por

9. ¿Cree Ud. que, para dar solución a la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra, en primer lugar, se deberá probar la culpa del transferente (responsabilidad objetiva)? Explique.

10. En base a su experiencia ¿Cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio? Explique.

11. ¿Cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio?

SELLO	FIRMA	TELEFONO - EMAIL

ANEXO 3

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

CARTA DE INVITACIÓN N°01

Trujillo, 21 de setiembre del 2021

Dra. María Eugenia Zevallos Loyaga

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estamos realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: Problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a entrega de obra y determinación del quantum indemnizatorio

Con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad de determinar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum., por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que **lo invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

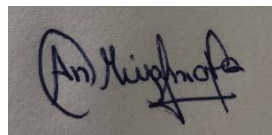
Seguras de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacernos llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación Concedoras de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración.

Atentamente.



.....
Fernández Obando, Daniela

D.N.I. N° 48206493



.....
Miyamoto, Angélica Nair

D.N.I. N° 41975012

ANEXO 4

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA
Grado Académico	MAGISTER
Mención	DOCENCIA UNIVERSITARIA
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. De acuerdo con su opinión ¿La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra están incluidos en los daños que por causa de los mismos se generen en la persona del comprador o terceros?		X		Agregar explique
2. ¿Desde su experticia, que entiende por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra y cuándo procedería al quantum indemnizatorio?			X	
3. De acuerdo a su opinión ¿Cuáles son los vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil?			X	
4. ¿Es posible aplicar otros tipos de remedios contractuales que se debe interponer ante el incumplimiento de la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra? ¿Cuáles y por qué?			X	
5. Según su opinión ¿Cómo se viene aplicando la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra?			X	
6. A nivel internacional, en el derecho comparado el incumplimiento contractual por vicios ocultos responde solamente a la disconformidad del bien entregado ¿está usted de acuerdo con esta postura? Fundamente su respuesta			X	
7. La normativa chilena establece en el Art. 1857 del Código Civil, llama acción redhibitoria la que			x	

tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios. Para la judicatura peruana, en el código civil Art. 1503 un vicio oculto es aquel defecto importante que ostenta el bien no susceptible de advertirse en el momento de la transferencia que impida la finalidad para la cual fue transferido. ¿Por qué cree usted que se generan estas posiciones distintas a nivel del derecho comparado?				
8. ¿Es posible aplicar la resolución del contrato como el remedio frente al incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Por qué?			X	
9. ¿Cree Ud. que, para dar solución a la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra, en primer lugar, se deberá probar la culpa del transferente (responsabilidad objetiva)?		x		Agregar explique
10. Según su opinión ¿La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra están incluidos en los daños que por causa de los mismos se genera en la persona del comprador o terceros?		x		Agregar explique
11. En base a su experiencia ¿Cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio?			x	

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

CARTA DE INVITACIÓN N°02

Trujillo, 21 de setiembre del 2021

Dr. Salinas Ruiz Henry Eduardo

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

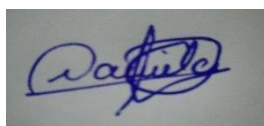
Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estamos realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: Problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a entrega de obra y determinación del quantum indemnizatorio

Con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad de determinar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum., por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que **lo invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

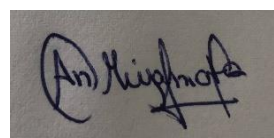
Seguras de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacernos llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación Conocedoras de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración.

Atentamente.



.....
Fernández Obando, Daniela

D.N.I. N° 48206493



.....
Miyamoto, Angélica Nair

D.N.I. N° 41975012

ANEXO 4

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Salinas Ruiz Henry Eduardo
Grado Académico	Doctor
Mención	Gestión Pública y Gobernabilidad
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. De acuerdo con su opinión ¿La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra están incluidos en los daños que por causa de los mismos se generen en la persona del comprador o terceros? Explique			x	
2. ¿Desde su experticia, que entiende por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra y cuándo procedería al quantum indemnizatorio?			x	
3. De acuerdo a su opinión ¿Cuáles son los vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil?			x	
4. ¿Es posible aplicar otros tipos de remedios contractuales que se debe interponer ante el incumplimiento de la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra? ¿Cuáles y por qué?			x	
5. Según su opinión ¿Cómo se viene aplicando la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra?			x	
6. A nivel internacional, en el derecho comparado el incumplimiento contractual por vicios ocultos responde solamente a la disconformidad del bien entregado ¿está usted de acuerdo con esta postura? Fundamente su respuesta			x	
7. La normativa chilena establece en el Art. 1857 del Código Civil, llama acción redhibitoria la que			x	

tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios. Para la judicatura peruana, en el código civil Art. 1503 un vicio oculto es aquel defecto importante que ostenta el bien no susceptible de advertirse en el momento de la transferencia que impida la finalidad para la cual fue transferido. ¿Por qué cree usted que se generan estas posiciones distintas a nivel del derecho comparado?				
8. ¿Es posible aplicar la resolución del contrato como el remedio frente al incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Por qué?			x	
9. ¿Cree Ud. que, para dar solución a la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra, en primer lugar, se deberá probar la culpa del transferente (responsabilidad objetiva)? Explique			x	
10. Según su opinión ¿La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra están incluidos en los daños que por causa de los mismos se genera en la persona del comprador o terceros? Explique			x	
11. En base a su experiencia ¿Cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio?			x	

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

CARTA DE INVITACIÓN N°03

Trujillo, 21 de setiembre del 2021

Dr. LUIS ALFREDO MORGADO PÉREZ

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estamos realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: Problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a entrega de obra y determinación del quantum indemnizatorio

Con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad de determinar la problemática que tiene la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y la determinación del quantum., por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que **lo invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

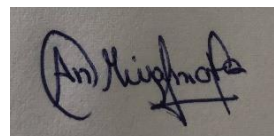
Seguras de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacernos llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación Concedoras de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración.

Atentamente.



.....
Fernández Obando, Daniela

D.N.I. N° 48206493



.....
Miyamoto, Angélica Nair

D.N.I. N° 41975012

ANEXO 4

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

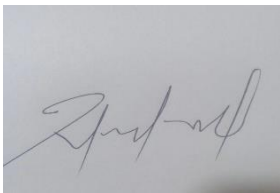
Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Morgado Pérez, Luis Alfredo
Grado Académico	Magister
Mención	Magister en docencia e investigación en educación superior.
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. De acuerdo con su opinión ¿La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra están incluidos en los daños que por causa de los mismos se generen en la persona del comprador o terceros? Explique			x	
2. ¿Desde su experticia, que entiende por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra y cuándo procedería al quantum indemnizatorio?			x	
3. De acuerdo a su opinión ¿Cuáles son los vicios ocultos posteriores a la aceptación de la obra puedan originar la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil?			x	
4. ¿Es posible aplicar otros tipos de remedios contractuales que se debe interponer ante el incumplimiento de la ejecución de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra? ¿Cuáles y por qué?			x	
5. Según su opinión ¿Cómo se viene aplicando la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la aceptación de la obra?			x	
6. A nivel internacional, en el derecho comparado el incumplimiento contractual por vicios ocultos responde solamente a la disconformidad del bien entregado ¿está usted de acuerdo con esta postura? Fundamente su respuesta			x	
7. La normativa chilena establece en el Art. 1857 del Código Civil, llama acción redhibitoria la que			x	

tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios. Para la judicatura peruana, en el código civil Art. 1503 un vicio oculto es aquel defecto importante que ostenta el bien no susceptible de advertirse en el momento de la transferencia que impida la finalidad para la cual fue transferido. ¿Por qué cree usted que se generan estas posiciones distintas a nivel del derecho comparado?				
8. ¿Es posible aplicar la resolución del contrato como el remedio frente al incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Por qué?			x	
9. ¿Cree Ud. que, para dar solución a la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra, en primer lugar, se deberá probar la culpa del transferente (responsabilidad objetiva)? Explique			x	
10. Según su opinión ¿La acción del quantum indemnizatorio por vicios ocultos posterior a la entrega de la obra están incluidos en los daños que por causa de los mismos se genera en la persona del comprador o terceros? Explique			x	
11. En base a su experiencia ¿Cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de la cláusula de responsabilidad civil por vicios ocultos posteriores a la entrega de la obra y el quantum indemnizatorio?			x	

