



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**ESCUELA DE POSGRADO
PROGRAMA ACADÉMICO DE DOCTORADO EN
DERECHO**

**Nulidad de contratos de inmuebles por la causal de fin ilícito del
Distrito de San Martín de Porres, 2020 - 2021**

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:

Doctora en Derecho

AUTORA:

Bejarano Ordoñez, Monica Otilia (ORCID: 0000-0002-3911-406X)

ASESOR:

Dr. Quispe Ichpas, Ruben (ORCID: 0000-0003-2710-323X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA - PERÚ

2022

Dedicatoria

A mí madre por haberme motivado a seguir estudiando, por los principios y valores que siempre me ha inculcado, para ser una persona de bien.

Agradecimiento

A la universidad por brindarnos todas las herramientas necesarias para realizar nuestra investigación y al Doctor Rubén Quispe Ichpas, por su paciencia y sus enseñanzas que deja como ejemplo a este grupo de graduados.

Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de gráficos y figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. Introducción	1
II. Marco teórico	4
III. Metodología	14
3.1. Tipo y diseño de investigación	14
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización	15
3.3. Escenario de estudio	15
3.4. Participantes	16
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	17
3.6. Procedimiento	18
3.7. Rigor científico	18
3.8. Método de análisis de datos	19
3.9. Aspectos éticos	19
IV. Resultados y discusión	21
V. Conclusiones	34
VI. Recomendaciones	36
VII. Propuesta	37
Referencias	39
Anexo	45

Índice de tablas

Tabla 1.	Participantes del estudio de investigación	16
Tabla 2.	Validez de contenido de los instrumentos de recolección de datos	17
Tabla 3.	Criterio de rigor	18
Tabla 4.	Matriz de categorías y sub categorías	48
Tabla 5.	Matriz de Categoría de Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles	49
Tabla 6.	Matriz de Categoría de Causal de fin ilícito	50
Tabla 7.	Matriz de categorización	51
Tabla 8.	Matriz de triangulación de la entrevista a tres jueces sobre la categoría de nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles	69
Tabla 9.	Matriz de triangulación de la entrevista a tres jueces sobre la categoría de la causal de fin ilícito.	74
Tabla 10.	Matriz de triangulación de la entrevista a dos registradores sobre la categoría de nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles	79
Tabla 11.	Matriz de triangulación de la entrevista a dos registradores sobre la categoría la causal de fin ilícito	83
Tabla 12.	Matriz de triangulación de la entrevista a cinco víctimas sobre la categoría de nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles	86
Tabla 13.	Matriz de triangulación de la entrevista a cinco víctimas sobre la categoría de la causal de fin ilícito	90

Índice de gráficos y figuras

Figura 1.	Mapa del Distrito de San Martín de Porres	16
Figura 2.	Diagrama de la categoría central y de las subcategorías	32

Resumen

En la presente investigación se analizó la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito; para tal caso se ha aplicado el tipo de estudio del método cualitativo con enfoque descriptivo, con diseño de investigación fenomenológico, con técnica de entrevista a profundidad que se realizara a tres jueces de la corte superior de justicia de lima norte, dos registradores públicos con experiencia en los Registros Públicos de Lima y cinco personas víctimas de haber sido engañados o estafados con las ventas de propiedades, esto con el objetivo que ayuden a reducir las informalidades y las estafas en la venta de propiedades. Los factores que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, según los informantes es la informalidad al momento de celebrar un contrato de compraventa, porque muchas veces el comprador no se informa correctamente si el bien inmueble es legítima de la persona que lo está vendiendo, muchas veces por desconocimiento. Lo que facilito fue la información de los entrevistados porque son expertos en nulidad de contratos. Lo difícil según las informantes es que los compradores no conocen de las formalidades porque falta de educación.

Palabras clave: Nulidad de acto jurídico, fin ilícito, contrato de compraventa.

Abstract

In the present investigation, the nullity of real estate sale contracts was analyzed due to the illicit purpose; For this case, the type of study of the qualitative method has been applied with a descriptive approach, with a phenomenological research design, with an in-depth interview technique that will be carried out with three judges of the Superior Court of Justice of Lima Norte, two experienced public registrars. in the Public Registries of Lima and five victims of having been deceived or scammed with the sale of properties, this with the aim of helping to reduce informalities and scams in the sale of properties. The factors that affect the invalidity of real estate sale contracts due to the cause of an illicit purpose, according to the informants, is informality at the time of entering into a sale contract, because many times the buyer is not correctly informed if the real estate is legitimate of the person who is selling it, often due to ignorance. What I provided was the information of the interviewees because they are experts in contract nullification. The difficult thing according to the informants is that the buyers do not know about the formalities due to lack of education.

Keywords: Nullity of legal act, illicit purpose, sale contract.

I. Introducción

La realidad problemática en el contexto mundial, se exhibió problemas en la compraventa de bienes inmuebles en Chile, México y España, ya que hay muchas inmobiliarias y personas inescrupulosas que de manera fraudulenta realizan contratos con una o más personas, aprovechando muchas veces de la ingenuidad, negligencia, descuido de las personas que al comprar un bien inmueble no averiguan si la persona que les vendió el bien es el propietario, ya que muchas veces parece serlo, pero no lo es.

En España, el adquirente de una propiedad de una inmobiliaria y no cumplió con las cláusulas del contrato que muchas veces por no leer bien dicho documento terminan formalizándolo, dándose cuenta posteriormente que ante el incumplimiento de alguna cláusula se encuentran grandes penalidades que no pueden cumplir, ante esta situación la inmobiliaria resolvió el contrato y vende la propiedad a un tercero, generó así consecuencias jurídicas en la que se tendrá que resolver a quien verdaderamente el corresponde la propiedad.

En el contexto nacional, también se exhibieron estos problemas a causa de la informalidad ya que muchos propietarios venden sus inmuebles más de una vez muchas veces de mala fe o con dolo y otras personas astutamente falsifican documentos e identidades para poder vender propiedades que legalmente no les corresponde, por ejemplo tenemos el caso de Rodolfo Orellana, líder de una red de estafa, quien adquirió innumerables inmuebles de manera fraudulenta, se valía de laudos arbitrales y de favores de muchos funcionarios públicos como jueces, fiscales, registradores públicos, policías e incluso funcionarios municipales y notarios quienes estuvieron a su servicio. Bajo este sistema muchos ciudadanos y asociaciones han sido despojadas de sus legítimas propiedades de manera ilegal.

En el contexto local, el Distrito de San Martín de Porres, presentó una demanda de casos sobre nulidad de acto jurídico de contratos de bienes inmuebles por la causal de fin ilícito, esto debido a que al momento de adquirir una propiedad el comprador no se ha informado, verificado y asesorado bien de cómo hacer el trámite para adquirir una propiedad para que tenga la certeza si el vendedor es el propietario y si está registrado el inmueble a su nombre ya que una de las finalidades del acto jurídico es que sea lícito, que no contravenga la norma establecida.

El acto jurídico no puede servir de instrumento para realizar efectos antisociales, así es como existen muchas ventas de viviendas a dos o más compradores y muchas veces estos últimos realizan los contratos de compraventa por las ofertas que se les presenta, sin advertir las formalidades de ley cayendo frente a un vicio y una causal de nulidad.

En la presente investigación se analizó la nulidad de contratos de bienes de inmuebles por la causal de fin ilícito. Para esta investigación se formuló el siguiente problema: ¿Cuáles son los factores que inciden en la nulidad de contrato de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres?

Como problemas específicos tenemos: (a) ¿Cómo los factores del incumplimiento de la norma inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres?, (b) ¿Cómo los factores de la venta del poseionario inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres?, (c) ¿Cómo los factores del bien ajeno inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres?, (d) ¿Cómo los factores de la mala fe inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres?, (e) ¿Cómo los factores de la antiética inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres?, (f) ¿Cómo los factores del perjuicio económico inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito I de San Martín de Porres?

El objetivo general se analizó los factores que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres.

Los objetivos específicos son: (a) Analizar los factores del incumplimiento de la norma que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres, (b) Analizar los factores de la venta del poseionario que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín De Porres, (c) Analizar los factores del bien ajeno que inciden en la nulidad de contratos de

compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres, (d) Analizar los factores de la mala fe que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres, (e) Analizar los factores de la antiética que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres, (f) Analizar los factores del perjuicio económico que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el Distrito de San Martín de Porres

Toda investigación está encauzada a la comprensión o procedimiento de algún inconveniente; por lo que resulta preciso justificar o exhibir los motivos que consiguen la investigación (Bernal, 2016).

La justificación teórica en esta investigación determinó el nivel de las categorías de la nulidad de contratos de bienes inmuebles por la causal de fin ilícito, se aplicó la teoría del contrato de compraventa y del acto jurídico, tal como lo señaló Arnau (2009), esto debido a que la mayor demanda de nulidades de acto jurídico en la jurisdicción de la presente investigación es por la causal de fin ilícito, debido a los vicios realizados en los contratos que son causales de nulidad, se suscriben incumpliendo las normas establecidas en la ley, en consecuencia, se encontró otras alternativas para filtrar información sobre la legitimidad que tenga el vendedor sobre una propiedad que pone en venta.

La justificación práctica de esta investigación, permitió advertir cuales son las causales y vicios de un contrato que hacen que carezcan de valor y este frente a ser declarado nulo, trayendo como consecuencias perdidas de mucho valor económico, debiendo el estado crear requisitos, estándares obligatorios que deben de tener presente el comprador al momento de adquirir una propiedad.

La justificación metodológica, la presente investigación se justificó porque se utilizó la entrevista al profesional experto en la materia como los jueces civiles, registradores públicos y/o algunas víctimas de a ver realizados contratos con vicios causales de nulidad, así se pudo conocer a profundidad, explicándose así por qué muchas personas acuden a interponer demandas de nulidad de acto jurídico.

II. Marco teórico

Las investigaciones Internacionales consultadas son las siguientes: Rodríguez (2016) tuvo como objetivo analizar la figura del perjuicio como causal de rescisión del contrato en el derecho comparado; aplicó el método lógico deductivo, inducción lógica completa, descriptivo, analítico, de investigación histórica, sociológico y analógico; tiene como conclusión a que se apruebe una norma donde se obliguen el cumplimiento de sus obligaciones a las personas a efectos de no afectar la economía de los propietarios. A manera de comentario es cierto lo que señala el autor que la economía de Panamá estará en un desbalance ya que no es justo que grandes empresas y personas adineradas estafen a los pobres campesinos pagándoles un sobre precio del valor de sus propiedades, es así que también concuerdo con el autor que se tiene que regular las normas de panamá a efectos de equilibrar el valor de las propiedades por lo menos poner una base del precio, es por eso que se aprovecha el rico del ignorante o necesitado.

Ezequiel (2017) tuvo como objetivo analizar la práctica inmobiliaria en el derecho de las obligaciones; utilizó el método analítico-sintético, es decir, deshacer los diversos elementos que integran el fenómeno de las transformaciones jurídicas sobre los inmuebles, para aportar un conjunto de normas superadas. Sus conclusiones son: La aprobación de las utilidades de los implicados en una entrega inmobiliaria no debe limitarse a los propios de los otorgantes de los actos jurídicos, también deben comprender los que mantienen una real relación con la transmisión consolidadas y se proteja la apariencia en favor de los terceros adquirentes de buena fe.

Parraguez (2012) señaló como objetivo desarrollar varios aspectos procedimentales de la simulación; en esta investigación utilizó la metodología enfoque sistémico que pretende acordar las fuentes en un mismo discurso que muestre los flujos y reflujos de apoyo. Tuvo como conclusión: debe haber un carácter para exigir el origen de un negocio jurídico, con el objetivo de exigirse. En caso contrario, el negocio técnicamente no existe. A manera de comentario se puede afirmar que los actos jurídicos que carecen de seriedad y de falta de manifestación de voluntad no estarán amparados por el principio de la eficacia estaríamos frente a un acto simulado.

Fernández (2016) mencionó como objetivo analizar la forma legal respecto a la entrega de propiedad en la compraventa; la problemática es que existe vicios jurídicos en la transmisión de la propiedad del bien enajenado, jurisprudencialmente se ha estado dando el problema relativo a la transmisión de propiedad de compraventa como una apariencia crítica entablando el estudio de la obligación de transmitir. Concluyó que el contrato de compra venta es el título de adquisición derivada intervalos del derecho de propiedad por excelencia en su ordenamiento, su fin es traslativa de la compraventa se traduce en el derecho español en las obligaciones de entrega y saneamiento de evicción del vendedor, el acomodo entre las obligaciones del vendedor y el sistema de transmisión por título y modo resulta parcial, la entrega al comprador del bien enajenado, resulta en todo caso necesaria para que este pueda adquirir su propiedad, la entrega desempeña en el derecho español una doble función solutoria y transmisiva que opera de forma correlativa e independiente a su vez el vendedor puede cumplir con la entrega y no transmitir la propiedad como consecuencia de la falta de titularidad o de poder dispositivo sobre el bien enajenado o la invalidez del contrato.

Torres (2015) analizó el caso de las personas de la tercera edad que habiendo dejado de existir, se descubre que estos occisos dieron en venta el bien a uno de sus hermanos. Este acto es ficticio, porque el bien inmueble pertenece a la sucesión por la muerte de sus padres, utilizó la metodología enfoque cualitativo. Concluyó que al declararse la nulidad de dicho contrato se ha invalidado el acto jurídico. El inmueble vuelve a su origen antes de la venta; En este caso se da la causa principal de nulidad es por venta simulada sirviéndose de un acto jurídico, como es la compraventa, pero en esta falta de causa real de la venta del bien.

Entre los antecedentes nacionales se tuvo a Inga (2020) quien estudió el problema de que uno de los conyugues dispone de los bienes inmuebles patrimoniales ya que se dan casos que solo uno de los conyugues vende la propiedad del bien común. Se aplicó el enfoque cuantitativo, diseño no experimental transaccional. Concluyó que los supremos jueces decidieron que al vender la propiedad un solo conyugue vulnerando el derecho de manifestación voluntad del otro conyugue estamos frente a un fraude ya que estaríamos frente a una causal de nulidad de acto jurídico prescrito en el inciso 1 y 4 del artículo 219 y artículo 315 del Código Civil.

Morales (2010) analizó el problema de la claridad y precisión de la legislación nacional, ya que al señalar nulidad, anulabilidad, ineficacia, inexistencia, la irrelevancia y la invalidez de un acto jurídico los letrados no saben cómo formular sus demandas u otros sobre los contratos de compraventa. El método que se utilizó es el dogmático; enfoque doctrinal, paradigma fondo de los contratos. Concluyó que el accionante tiene la facultad de accionar planteando la figura procesal muchas que más le convenga; a mi parecer esto ocurre muchas veces y cuando el accionante plantea una figura procesal, pero en el fondo se presente otra y el legislador muchas veces si es necesario lo tiene que adecuar como es lo que sucede casi siempre cuando solicitan un acto de nulidad cuando debería se anulabilidad.

Simeón (2017) propuso analizar el problema de la existencia de una demanda sobre otorgamiento de escritura pública y al mismo tiempo la contra parte plantea la demanda de nulidad de acto jurídico del instrumento o medio probatorio de la escritura pública, y peor aún, que un proceso de nulidad de contrato es una de conocimiento. La investigación es de tipo explicativo, se aplicó el método post facto de las variables. Concluyó que si es posible a la nulidad de rescisión de contrato de compraventa esto siempre estén dentro de las causales de nulidad previsto en nuestra legislación, analizando esta investigación claro que si es correcto que si un contrato adolece de vicios legislados estaremos frente a un acto de nulidad de ese contrato el mismo que no generara eficacia jurídica.

Soriano (2009) analizó el problema de que entre los años 2007 a 2009, se han presentado demandas de nulidad de contratos por la causa del fin ilícito de manera errónea, y habría que tener claro lo prescrito en el artículo 140 del código civil, que describe la ilicitud de un acto jurídico. Utilizó el método exegético, inductivo, deductivo; tuvo un diseño de contrastación. Concluyó que las demandas debieron de plantearse por la causal de falta de manifestación de voluntad y impugnación de actos administrativos y simulación relativa.

La importancia del acto jurídico se da con la teórica que dé a conocer conceptos que se ajustan y aplica a toda acción jurídica capaz de formar en fuentes de relaciones jurídicas, donde se crean, regulan, modifican o extinguen los derechos subjetivos. Vidal (1985) sostuvo que la teoría general del acto jurídico es un estudio de la doctrina francesa que nació en el siglo XIX, el acto jurídico no ha

nacido en Roma, ni fue recogido ni regulado por el Código Napoleón, a pesar que el acto jurídico crea grandes relaciones jurídicas.

La venta de un inmueble hacia un pariente, que se realizó para eludir una obligación pecuniaria es declarado nulo por su transferencia ilícita, es así que Scalise (2014) indico que los actos contrarios a la ley o al orden público son nulos, también se considera como los actos más oscuros en el campo de la ley civil. Un análisis exhaustivo de la nulidad ha eludido a muchos estudiosos respetados, entre ellos Domat, de quien se dice fracasó completamente en su intento de explicar las nulidades.

La teoría de los contratos, en el origen de los contratos no existía las obligaciones ni acciones para su cumplimiento, así es como en la edad media la voluntad de las partes adquiere el valor como elemento básico sobre el formalismo dando vida al contrato. Arnau (2009) mencionó que en las normas primitivas solo había el acuerdo de voluntades mas no el contrato, como fuente de las obligaciones por si sola la voluntad no creaba obligaciones válidas y eficaces.

Los contratos eran muy interesantes e importantes en el Imperio Romano. Castán (2012) sostuvo que la teoría del contrato en Roma se generó una gran importancia la diferencia la convención con el contrato. La convención o pacto (*pactum, conventum*) era puro convenio de voluntades que por sí no generaba ejercicio ni vínculo obligatorio.

El contrato era el convenio que por ir con las formalidades del derecho producía un vínculo obligatorio. Actualmente el concepto de contrato tiene como base el pacto o convención, es decir, pactar voluntariamente, mientras que la forma tiene como un valor secundario.

Torres (2015) y Espinoza (2014) definieron que la nulidad de un acto es un castigo al acto jurídico, a efectos de privar las consecuencias jurídicas que se pudieran generar, declarando la inexistencia de sus efectos. La ley no puede consentir que quienes sean afectados por los efectos del negocio queden desamparados.

Como características, Gete-Alonso y Calera et al. (2000) mencionaron que en la doctrina ha sistematizado una serie de características propia de la nulidad, que sirven para describir mejor la figura, así del contrato que adolezca de alguna de las causales de nulidad.

No produjo ni producirá ningún efecto jurídico, pese a su posible apariencia, no es posible convalidar, confirmar, ni sanar por el paso del tiempo, la ineficacia se produce de manera automática, esto es ipso iure, puede declararse la nulidad de oficio por los tribunales, sin alegarse, puede interponer la acción toda persona que tenga interés legítimo, debe interponerse contra todas las partes que suscribieron el contrato, no tiene un plazo de prescripción, ni caducidad, es imprescriptible, la sentencia que la estime tiene carácter declarativo de tal situación.

Se buscó justificar el incumplimiento de las normas muchas veces a la ausencia de un recompensa o castigo en relación a su cumplimiento, falta de creencia en el sistema, carencia de valores en las personas, mente de corrupción. Beramendi y Zubieta (2013) mencionaron que a veces las personas perversas con antivaleores miran a las autoridades corruptas que no cumplen con las normas ni las hacen cumplir y se ven capaces de romper a la norma y hacer contratos a su beneficio sin importar que pueden causar daños. Vidal (1985) se refirió a los derechos que los atribuye la ley al comprador si hubiera el incumplimiento del vendedor, por lo que puede optar más o menos y libremente las acción de su interés en el cumplimiento del contrato celebrado, que fue dañado por la infracción. Estos son los llamados perjudicados anormales de las obligaciones o derechos y acciones por incumplimiento, ahora son referidos a todas las clases de obligaciones, consecuencias que siguen de la infracción conviene denominar sistema de remedios por el incumplimiento. Muchas veces esto puede remediar la indemnización por daños como responsabilidad civil.

La posesión, se considera a la retención de un bien inmueble ya se de buen fe o mala fe, que traerán efectos jurídicos. Fennell (2006) señaló que se considera posesión cuando aquel que posee un bien de manera ilegítima, que se podría considerar como una usurpación, también personas con una creencia honesta, pero con ideas erróneas de la propiedad. Alcalde (2021) afirmó que el propietario puede demandar al poseedor de mala fe, que se cree ser dueño de la propiedad sin serlo, se puede considerar como un falso poseedor.

El poseedor de un bien inmueble no se puede considerar propietario sin tener un título que le dé la legitimidad de tener derechos para disponer sobre ella, aun mas si existe un propietario registrado y que reclama su derecho de propiedad.

La venta de bien ajeno, es un imposible jurídico cuando se trata de bienes inmuebles, ya que la persona que lo transfiere, el vendedor en este caso no tiene la legitimidad sobre dicho inmueble, Flores (2016) señaló que se trata de un bien que no registra a título personal ni es patrimonio legítimamente del vendedor, no goza de plena disposición legal sobre él, y que pudiendo ser material, inmaterial, cierto o incierto, para efectos legales como un contrato, una venta, una transacción sobre este bien solo corresponderá su carácter material y de certeza.

Mosqueira (1984) sostuvo que se trata, de un contrato en la cual el vendedor se exige a ceder la propiedad de un bien al comprador, bien que legalmente no es de él. Con la principal característica que la propiedad materia de la transferencia no le corresponde al vendedor en el momento de la celebración del contrato.

La causal de fin ilícito, está reconocido por nuestro código civil en el artículo 219, actos que vulneran los principios fundamentales del orden público, Espinoza (2008) sostuvo que no es suficiente para establecer los actos de los individuos al valor de la justicia suprema. Al parecer que la definición de ilicitud es una contradicción al negocio del ordenamiento jurídico más fuerte que aquella comprobada por su contrariedad a normas imperativas.

Es ilícito cuando el acto es contrario a las leyes o la moral, cuando se incumpla la aplicación de la norma jurídica, al solicitar la nulidad del contrato por esta causal, se tendrá que acreditar de que la causa no era lícita, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial.

Considerándose la concurrencia de la causa, pero resulta estar viciada por ser contraria a las leyes; Gentili (1999) mencionó que la causal de fin ilícito es cuando resulta ser contradictorio a las reglas imperiosas o a las buenas costumbres, para establecer la ilicitud de la causa se debe acoger a la función económica que definitivamente cumpla con el negocio y no a la que en absurdamente le corresponde por su tipo negocio, estando así Di Majo (1999) refirió que lo señalado por Gentili también sucede de modo general cuando existe un supuesto de “fraude a la ley”. En efecto, cuando estamos frente a dicho supuesto, el objeto del negocio es correctamente lícito, pero su causa no, ya que ella pretende sustraer mediante la colisión de componentes negociales de distintas formas.

En este caso siempre que la pretensión del negocio jurídico es ilícita, la causa igualmente lo es; pero a veces se dan casos en que el objeto sea lícito y la

causa no, esto sucede cuando una persona se abstiene de ejecutar un delito a cambio de una suma de dinero. Esto se puede verificar a pesar de que cada una de las conductas acordadas por las partes es lícita, su composición del negocio no lo es, también Castillo (2010) indicó que esta causal de nulidad aborda que se materialice a futuro el acto jurídico sin ir contra el ordenamiento jurídico y las buenas costumbres que el fin sea lícito.

La mala fe es aquellas personas de intención perversa, desleales y alevosas están en la oposición. Así lo indicó Pérez (2015), también refirió que la buena fe se presume, y la mala fe hay que probarla. Se debe recordar que un multitudinario estallido social sin doctrina política definida llamado los forajidos, con absoluta buena fe dio al traste un gobierno; por ahora las multitudinarias.

La buena fe de los adquirentes, es considerado por parte de los registradores públicos, porque se considera valido lo que se quiera registrar o declarar, así como la buena fe del registrador trabajador público. Hernández & Ramos (2018), mencionaron que se considera buena fe registral de los adquirentes y relevancia jurídica de lo que van a registrar o declarar, así los registradores públicos no asumen responsabilidad de los registros que realizan. Debe ser, porque al registrar un inmueble u otros lo hacen de buena fe, hecho que conlleva a existir fraudes inmobiliarios porque muchas veces registran contratos realizados con documentos falsificados.

La antiética se trata de aquellos servidores públicos que realizan sus labores de manera irresponsables, ejercen acciones antiéticas durante el ejercicio de sus funciones, conductas que son contrarias a la ética, siempre están presentes en cualquier sistema político y en cualquier época que sea. El objetivo de la ética pública es luchar contra la corrupción y prevenirla de ella, pero muchas veces resulta lo contrario. Diego (2015) mencionó que son acciones con antivalores que mayormente se presentan en las instituciones públicas las mismas que imposibilitan que desenvuelvan con mayor eficiencia y eficacia requerida.

Como se sabe actualmente nuestro país enfrenta una crisis sobre la ética, tenemos una sobre población de empleados y funcionarios públicos, que en su mayoría de ellos reciben pocos salarios o a causa de su mala educación son formados bajo en el valor y la ética, muchos de ellos no toman responsabilidad sobre las labores que realizan desconfigurándolos a favor de quienes deben

favores o por una dádiva. Puiu (2015) mencionó que la práctica y la aplicación de la ética en el sector público, es muy pobre, muchas veces no hay presupuesto para una preparación de la ética, los salarios son muy reducidos, sus ingresos son muy bajos relacionándose con la corrupción, así mismo Sulitzeanu et al., (2021) han propuesto una teoría de honestidad para el sector público con relación a la corrupción, postula a que la honestidad de la administración pública está determinada principalmente por la cultura social

El perjuicio económico, es el daño que se ocasiona a causa de una acción ilícita, mayormente se da en daños patrimoniales y muchas veces estos actos tienen que ser reparados si existiera una omisión, culpabilidad o dolo. Menéndez (2007) señaló que el perjuicio económico es el resultado de una pérdida económica a consecuencia de un daño sufrido, es la ganancia lícita que se deja ir, que se deja de percibir, por la pérdida o por el daño de un bien por acción u omisión (por dolo o culpa), la persona que sufra este perjuicio podrá solicitar una indemnización que por ley le corresponde.

Si la parte lesionada ósea el adquirente demuestra que sufrió un daño como consecuencia del incumplimiento de un contrato de compraventa podrá solicitar una indemnización. Pathak (2018) afirmó que el que causa la lesión o incumplimiento de un contrato que hace imposible la ejecución, tendrá que pagar una reparación de los daños reclamados por la parte lesionada esto siempre impugne el contrato celebrado.

El vendedor y adquirente, ante un perjuicio económico podrían ponerse de acuerdo, a efectos de lograr el objetivo inicial o por lo menos el vendedor le devuelva el dinero al adquirente esto estando frente al incumplimiento del contrato. Zlatev (2020) señaló que el incumplimiento de un contrato las partes pueden llegar a un acuerdo mediante una conciliación o transacción para obtener el objeto negociado que conduce al logro del objetivo contractual inicial

La fundamentación filosófica del problema de investigan en los supuestos epistemológicos, para demostrar, un análisis de la nulidad de compra venta de bienes inmuebles por la causal de fin ilícito y demostrar esta investigación científica a través de la relación de las categorías de la venta de bien ajeno y la buena fe, tienen en si una relación. Ya que muchas veces el comprador es engañado al tener un poder por parte del propietario y le ofrece una oferta al ver esto el comprador sin

informarse bien lo compra, hecho que posteriormente tendrá que reclamar el bien, pero no será posible porque desde ya existe un vicio; Epicuro (citado por Bieda, sostuvo que las percepciones no podían engañar y es el primer y principal criterio de la verdad que el testimonio en sí misma es verdadera y el error surge de nuestros juicios sobre la información. Los epicúreos pensaban que era preciso obtener una visión clara de lo se observa mediante una información y/o investigación más minuciosa.

Sexto Empírico (citado por García, 2014) expresó no buscar la verdad, sino que sólo crea inspiración por medio de la palabra; centrandó su filosofía más en ser persuasiva que en ser instructiva, el retórico no averigua, no investiga, no busca la verdad, la disfraza, no se esfuerza en buscar la verdad de las cosas que viene investigando sino va al engaño.

Los supuestos ético y/o axiológicos, se comparte la idea de Kant de que la Ley y la moral deben ser universal, porque el universo somos nosotros de una u otra manera estamos relacionados ahora en estos tiempos aún más; cómo podemos apreciar de la materia de investigación, las personas por no regirse estrictamente a la Ley a la norma, ocasionan vicios y causales de nulidad como lo establece nuestro Código Civil, nos ayudaría a establecer nuestra categoría de Buena fe.

La principal idea de Kant (citado por Gutmann, 2019) es la ley, es la moralidad misma. Distingue así entre legalidad y moralidad, entre una persona de buenas costumbres y otro moralmente bueno que no sería necesario la creación de las leyes si el hombre se regiría por las buenas costumbres y respeto a su prójimo.

No siempre las acciones de las personas tienen a la ley como único y supremo motivo impulsor, mientras otros siempre la tienen, también se puede interpretar que los primeros siguen sus acciones al pie de la letra de la norma mientras los otros en cambio observan la ley según su espíritu.

Los supuestos sociológicos, nos sirven para estudiar la buena fe y el incumplimiento de la norma y como sociedad debemos de actuar a base de la moral la ética al momento de adquirir y transferir los bienes inmuebles y como también se observa en el caso de Orellana como ciertas autoridades del estado se prestaron o dieron uso de las facultades que el estado los encargaba para formar parte de una mafia inmobiliaria; Mejía (2002) sostuvo que la sociología estudia al ser humano en

sociedad hasta la actualidad no hay un consenso de sociólogos sobre el fin del estudio de la sociología.

En la actualidad se están dando transformaciones que afectan a la sociedad y la forma del pensamiento humano, así como podemos verificar el desarrollo de la sociología en el mundo y el Perú, pues la sociedad de todo el mundo no es sólo una organización determinada, sino también es fruto y componente de una dinámica de estructura de un adecuado conocimiento, de ahí que deviene el accionar entre las personas.

III. Metodología

3.1. Tipo y diseño de investigación

El método que se va utilizó es el hermenéutico, se analizó las interpretaciones de los individuos sobre los fenómenos sociales con los que interactúan. Guardián (2007) lo define como aquel que lo usa en todo momento de una manera consciente o inconsciente, porque la mente humana es por naturaleza, interpretativa, lo que vale a decir que es hermenéutica, busca el significado de lo que observa.

Se utilizó el enfoque cualitativo, porque se utiliza la recolección de datos sin cálculo numérico para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación también se estudian fenómenos de manera sistemática, el investigador comienza el proceso examinando los hechos en sí y revisado los estudios previos, ambas acciones de manera simultánea a fin de generar una teoría que sea consistente con lo que está observando. Hernández y Mendoza (2018) y (Bautista, 2011) señalaron que la investigación desde la ruta cualitativa se enfoca en comprender los fenómenos, explorándolos desde la perspectiva de los participantes en su ambiente natural y en relación con el contexto, con el fin de transportar a ocupar la parte que le pertenece en la sociedad

La investigación se desplegó desde el paradigma interpretativo, donde debe elegir los métodos y la metodología que considere más adecuados para investigar los fenómenos que se propone investigar (Abdul y Alharthi, 2016), Así como por revelar lo destacado y específico de la vida social, mediante la articulación subjetivo que administran los modos de actuar de los sujetos.

El tipo de investigación es aplicada por ser el proceso de cuantificar qué tan bien aplicamos el conocimiento que hemos aprendido de la ciencia básica para resolver algún problema, además que incluye diseñar, implementar y probar sistemas (Thomas, 2017).

El diseño es teoría fundamentada. Hernández y Mendoza (2018), definieron que es un diseño de investigación y un producto, dando una interpretación mediante los participantes para originarse nuevas teorías y conceptos, que pueden integrarse como datos recolectados en el campo.

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

La Matriz se encuentra en el anexo segundo, está comprendida por las categorías, sub categorías, técnicas que permitirán un mejor análisis de la información que se recopilara a lo largo de la presente investigación y son: (1) Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles que tiene como sub categorías (a) el incumplimiento de la norma, (b) la venta de bien ajeno y (c) la venta del Posesionario, y como segunda categoría concibe (2) la causal de Fin ilícito que contiene (a) la mala fe, (b) la acción antiética y finalmente (c) el perjuicio económico.

3.3. Escenario de estudio

El estudio se realizó dentro del distrito de San Martín de Porres, con una población de 758 mil habitantes, siendo uno de los distritos de mayor población seguido después del distrito de San Juan De Lurigancho, a mayor población mayor el problema de sus habitantes en relación a los temas contractuales, siendo así el distrito de San Martín de Porres, será nuestra población de investigación, que por ser una población segunda de mayor extensión y población, las personas han llegado a la informalidad sobre la obtención de sus propiedades ya que una parte de este distrito está compuesto por numerosas familias que habitan en una sola vivienda, como también numerosas familias que adquieren inmuebles de diferentes índole como terrenos a un precio menor del mercado, hecho que hace que los vendedores aprovechen de manera dolosa en la venta, y muchas veces estafan a los compradores desesperados que no se informan bien sobre la formalidad de estas propiedades siendo futuras víctimas de engaños. Para esta investigación se realizarán las entrevistas a los expertos en el tema como a los magistrados de los juzgados especializados en lo civil de este distrito, así mismo a los registradores públicos de este distrito y algunas personas de a ver sido víctima de esta causal de nulidad.

Figura 1.

Mapa del Distrito de San Martín de Porres



Nota: La figura muestra la jurisdicción del Distrito San Martín de Porres

3.4. Participantes

Son aquellas personas comprendidas por tres jueces titulares concedores en materia civil, dos registradores públicos y cinco personas de haber sido víctimas de estafas o a ver estado frente a un contrato con causal de nulidad, todos estos participantes constituyen la muestra.

Tabla 1.

Participantes del estudio de investigación

Participantes	Identificación	Cargo
Jueces	J1	Juez Civil
	J2	Juez Civil
	J3	Juez Civil
Registradores	R1	Registrador público
	R2	Registrador público
Victimas	Personas de haber sido víctimas de estafa o de haber estado frente a contratos con causales de nulidad.	

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Las técnicas utilizadas en la presente son la entrevista a profundidad y el análisis documental. La entrevista a profundidad son uno de los métodos más eficientes para recopilar datos primarios, con intención de descubrir detalles en profundidad de la experiencia del entrevistado y perspectiva sobre un tema (Showkat y Parveen, 2017), y el análisis documental utiliza fuentes primarias, es decir, materiales que aún no han sido analizados o tratamiento, propone un medio para producir conocimientos, y de crear nuevas formas de comprender los fenómenos (De Andrade et al., 2018), se analiza los documentos como son contratos de compra venta inmeros dentro del analisis de esta investigacion por contener informac[i]on privilegiada y de primera mano.

En cuanto a los instrumentos se posee la guía de entrevista o llamada ruta de interrogatorio, permite recopilar información sobre temas específicos de todos los participantes, tomando control en el sentido de que das dirección a la entrevista, mientras los participantes están en control de sus respuestas (Moser y Korstjens, 2018), y con respecto al resumen de análisis de documentos tenemos la ficha de resumen la cual adquiere los semblantes fundamentales o precisos de un tema, permite formar la información que se va seleccionando en la investigación y esta compone de diversos elementos (Ayala, 2021).

La validación de los instrumentos tuvo los siguientes resultados:

Tabla 2.

Validez de contenido de los instrumentos de recolección de datos

Instrumento	Experto	Grado académico	Cargo	Especialidad	Opinión
Guía de entrevista	Rubén Quispe Ichpas	Doctor en educación	Docente	Penal	Aplicable
Guía de entrevista	Luis Requejo Lázaro	Doctor en derecho	Juez	Civil	Aplicable
Guía de entrevista	Adolfo Arribasplata Cabanillas	Doctor en derecho	Juez	Familia	Aplicable

3.6. Procedimiento

El sistema de procedimientos metodológicos para afinar el proceso de la investigación está conformado por un conjunto de trabajos, evidentemente organizadas y reguladas, que viabilizan el progreso de la dinámica de dicho procesamiento (Sánchez y Berenguer, 2012).

El procedimiento que se realizó fue: (a) Se identificó el problema de investigación que fue validado por los expertos, (b) Estableciendo el marco espacial y temporal que permitió precisar mejor el campo de estudio, (c) Se recolectó información de la base de datos y repositorios especializados, (d) Se ha entrevistado a nuestros informantes para obtener la información de sus experiencias vividas las cuales fueron procesadas a través de triangulaciones de expertos y fuentes consultadas, teniendo los resultados y la discusión, que acreditará la originalidad del estudio y el análisis de la problemática; (e) Conclusiones y recomendaciones.

3.7. Rigor científico

La forma como establecer el rigor científico en las investigaciones cualitativas se realiza mediante la triangulación, saturación teórica y/o categorización (Löblich, 2018). En la presente investigación se empleó la categorización, siendo el rigor del análisis lo que permitió lograr los niveles necesarios que exigen las investigaciones científicas para ser validadas como tales:

Tabla 3.

Criterio de rigor

Tipo de criterio	Definición	Actividad
La consistencia	Es lo que el investigador quiere darle al estudio cualitativo que va ligado al termino convencional de fiabilidad y de las cuales se han propuesto (Paz, 2000, P. 229).	Se realiza la Identificación del estatus y rol del investigador,
La dependencia	Es una termino alternativo, que debe emplearse junto a la estabilidad porque de esa manera se puede conseguir la firmeza de los resultados. La utilización de este criterio involucra que el estudio cualitativo puede emplear diferentes métodos para recabar más información a partir de entrevistas a grupos segmentados, observarlos y registrarlos.	Se considera la Identificación y descripción de las técnicas e instrumentos de recolección de los datos.
La credibilidad	Es un requisito muy importante, que indicara el fenómeno y las experiencias vividas, como lo perciben muchas personas e investigadores. Sánchez G. (2011) defino que la credibilidad se	Observación persistente, Triangulación,

	basa principalmente en la competencia o habilidad del remitente y segundo, la confiabilidad está ligada a conceptos como "seguridad" o "carácter" de la información brindada, rotando alrededor la idea de "honestidad".	Recogida de material referencial.
La auditabilidad o confirmabilidad	el investigador cuida de realizar la transcripción textual de las entrevistas, con esto se logra garantizar que los resultados no están contaminados por motivaciones, creencias, sesgos, tendencias, prejuicios ni intereses del investigador. (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018) a ellos Rojas y Osorio (2107) le agregan la observación participativa, que, llegue a conclusiones parecidas o idénticas a las conclusiones del investigador primigenio, cumpliéndose así la auditabilidad.	Comprobaciones de los participantes, Recogida mecánica de los datos, Explicar posicionamiento del investigador
La transferibilidad	Se encuentra ubicado en el tercer lugar dentro de los criterios de rigor, cabe señalar que, para calificar el rigor metodológico en la indagación cualitativa, este discernimiento describe a la contingencia de desarrollar las consecuencias del estudio a otras urbes (Castillo & Vasquez, 2003).	Muestreo teórico, Descripción exhaustiva Recogida de datos abundantes

3.8. Método de análisis de datos

La información de los entrevistados fue analizada mediante el método inductivo e interpretación hermenéutica, de acuerdo a las categorías y subcategorías y con el aporte de la matriz de triangulación, la información recibida será probada con las teorías que se dispone y consolida a través de las fuentes bibliográficas para tener resultados alineados al objetivo. Analizar datos cualitativos puede ayudar al investigador a hacer que grandes conjuntos de datos sean más manejables y mejorar la confiabilidad de los resultados, recomienda la triangulación intramétodo, como un medio para proporcionar un análisis más profundo del texto (Renz et al., 2018).

Se aplicó los conocimientos teóricos y las habilidades conceptuales para utilizar los datos existentes para abordar las preguntas existentes y encontrar las respuestas que se formularon en de investigación; por medio del instrumento se ha realizado la entrevista estructurada utilizando una grabadora, para luego realizar las transcripciones, rescatando lo esencial de la información para la interpretación y tener los resultados confiables.

3.9. Aspectos éticos

La investigación cumplió con los parámetros éticos y normas APA, que exige la Universidad Cesar Vallejo, se aplicó el código de ética, considerando el consentimiento informado, confidencialidad y anonimato en todo el proceso de la

investigación. Para ello se basa en el principio ético general, donde se guían por los principios bioéticos de justicia, beneficencia, no maleficencia, respeto a los derechos humanos y respeto a la autonomía a lo largo de todo el proceso de investigación (Haahr et al., 2014).

Los investigadores deben de realizar sus estudios de manera eficiente y eficaz, para la exploración del campo de estudios y la obtención de los resultados de la investigación, sin cambiar los fenómenos encontrados, guiándose y utilizando el código de ética para evitar mala información o algún plagio. (Sivasubramaniam et al., 2021), La investigación tiene que ser creada y perfeccionada de manera eficiente a lado de los informes verídicos y analizados los resultados de la investigación esperando que los investigadores se autorregulen y estudien de la mano con el código de ética.

IV. Resultados y discusión

4.1 Procedimiento de recolección de datos

Una vez realizada la validación de los instrumentos, se solicitó autorización a la representante de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, para solicitar una reunión para el trabajo de campo entrevistando a los informantes especialistas en el tema de investigación y se les informo el propósito de la investigación también se les hizo firma, se planifico las horas y el lugar de la entrevista.

Se utilizó una grabadora para obtener la información las entrevistas se realizaron desde el treinta de setiembre del año 2021 al doce de noviembre del año 2021, ya que no se llegaba a cumplir las fechas para entrevistar a los participantes por cuestiones laborales, ya que los participantes tienen una carga laboral inmensa.

Después de realizar las entrevistas la información obtenida se procedió a la transcripción manual y los datos cualitativos fueron incluidos en la tabla de matriz de triangulación solo en un párrafo.

4.2 Análisis e interpretación de los instrumentos de recolección de datos

4.2 .1. Guía de entrevista aplicado a los jueces sobre la categoría de la nulidad de acto Jurídico.

El incumplimiento de la norma

Los jueces señalaron que el incumpliendo de la norma en la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles influye cuando se pone en evidencia la norma, cuando se ventila una de las partes o tercero es perjudicado, el acto celebrado será nulo.

Afirmaron también que el incumpliendo de la norma puede considerarse como causal de nulidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, el incumplimiento que tiende a la causa invocada, si se incumple las normas imperativas o normas que van contra el orden público puede considerarse causal de nulidad en consecuencia el acto jurídico no surgirá sus efectos jurídicos y será nulo; coinciden en que los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa, se debe al desconocimiento de la misma y la evasión de la formalidad, malicia o dolo.

Venta del poseionario

El juez 1. opinó que no influye en nada el traspaso de posesión no tiene relación con la propiedad, estamos frente a dos categorías distintas; el juez 2, opinó que al poseionario no le asiste ningún derecho para enajenar el bien, el poseionario no es propietario entonces no puede vender, este tipo de acto jurídico detendría en nulo pues de acuerdo a nuestro derecho positivo él puede vender una propiedad el propietario y no el poseedor; el juez 3. señaló que podrá ser nulo si hay acuerdo ilícito, un contubernio ante el comprador para perjudicar al propietario.

Venta de bien ajeno

Los jueces coincidieron que influye la venta de bien ajeno en la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles, ya que la venta de bien ajeno es rescindible, el bien ajeno vendido es causal de nulidad, al vendedor no le asiste ningún derecho, nuestro ordenamiento jurídico no conlleva a la nulidad sino a la rescisión.

El juez 1. afirmó que debe ser considerado como causal de nulidad solo en tanto de las cláusulas se advierta que transfiere la propiedad, lo cual ello es sólo una atribución del propietario y de manera contraria el juez 3. mencionó que la venta de bien ajeno tiene que ver con la legitimidad más que con un aspecto estructural del negocio jurídico.

4.2.2. Guía de entrevista aplicado a los jueces sobre la categoría del fin ilícito

Mala fe

La mala fe que inicialmente no es percibido es causal de nulidad en beneficio de la otra parte, trae como consecuencia la nulidad del acto jurídico. La ineficacia estructural del contrato en general y el contrato de compra venta en específico, lo que conlleva a la nulidad del contrato, hay funcionarios como el notario, el registrador que de mala fe inscriben o coadyuban a que un contrato manifiestamente nulo se inscriba. Influye a través de la credibilidad de la otra parte.

De manera negativa. Deviene en la nulidad del acto jurídico, por la mala intención del vendedor que solo quiere lucrar. La mala fe en la celebración de contratos significa no tener diligencia.

Acciones antiéticas

El juez 1. mencionó que la acción antiética solo influirá para una nulidad de contrato en tanto exista perjudicados, las acciones antiéticas influyen luego de la celebración del negocio ya que un contrato completamente valido y eficaz puede devenir por falta de legitimidad por ejemplo comprar un bien de mala fe.

Los que están orientados por la corrupción y tienen deficiente formación de su personalidad. Las acciones ilícitas de los funcionarios que intervienen en la inscripción de un contrato. Los funcionarios que participan del perfeccionamiento de un contrato. Desorden público. Ausencia de seguridad jurídica. Este tipo de acciones deben ser denunciadas y sancionadas. pueden ser declarados responsables civil y administrativamente e inclusive penalmente

Perjuicio económico

Los entrevistados coincidieron que siempre existe la inseguridad y la posible futura acción judicial de nulidad u otros. Es una de las consecuencias, de la nulidad en este tipo de acto jurídico.

La consecuencia de enfrentar un perjuicio económico de solo hecho de estar frente a una estafa, como remedio jurídico tenemos el pago por la indemnización. La nulidad de contrato solo puede ser declarada vía judicial, esto indudablemente traerá perjuicio que económico a quien se considere perjudicado con el contrato. Tráfico patrimonial de bienes inmuebles. perjuicio económico no es sólo para el comprador.

Si fuera nulo además de extinguir la relación jurídica tiene como efecto la restitución, esto es devolver los gastos incurridos. todo aquel que de considere perjudicado en algo puede buscar tutela y exigir una indemnización. Se debe solicitar es la restitución de todos los gastos en los que se ha incurrido, remedio jurídico más eficaz sin perjuicio de ello se puede solicitar la indemnización.

4.2.3. Guía de entrevista aplicado a los registradores sobre la categoría de la nulidad de acto jurídico.

El incumplimiento de la norma

La ilicitud hace referencia que es contrario a la norma, al darse la nulidad, se puso en evidencia la norma, ambos participantes tienen opiniones diferentes, pero coinciden en que la ilicitud es la no aplicación de la norma.

El juez 1. señaló que la corte suprema ha emitido varias casaciones de las cuales se puede materializar la nulidad y el juez 2. afirmó que el incumplimiento de la norma acarrea en nulidad, en muchos casos se adquiere una propiedad de la persona que no es el verdadero sueño.

Venta de bien ajeno

Es una garantía al propietario perjudicado, pero también es una amenaza para el tercer adquirente de buena fe. El bien ajeno vendido es causal de nulidad. La venta de bien ajeno es rescindible; la Corte Suprema se ha pronunciado sobre este tipo de procesos, como, por ejemplo, en los casos de Orellana. el vendedor no tiene derechos contractuales sobre el bien

Venta del poseionario

Aceptar la sola venta del poseionario, sin presentar algún título que acredite la propiedad, ocasionaría un caos en el tráfico lícito. Al poseionario no le asiste ningún para enajenar el bien. No es legal, al carecer de título. Es ilegal que el poseionario pueda vender. Es ilegal que el poseionario pueda vender

4.2.4. Guía de entrevista aplicado a los registradores sobre la categoría del fin ilícito

Mala fe

Es un factor determinante para poder generar la nulidad de dicho contrato, la mala fe puede nacer cuando quien realiza la compra venta del inmueble conozca la inexactitud entre la titularidad registral y quién es propietario. Existen varias sanciones a funcionarios públicos por este tipo de actos. existe pereza académica y desconocimiento de la norma, También puede entenderse la mala fe como corrupción. Es factor determinante para anular el contrato. De manera negativa, cuando existe dolo intención del vendedor no debe trascender la legitimidad del contrato.

Acciones antiéticas

Va de la mano con la mala fe, por parte de los funcionarios públicos al momento de formalizar un contrato. Va de la mano con la mala fe, por parte de los funcionarios públicos al momento de formalizar un contrato. Todo funcionario debe

actuar conforme a su conocimiento para lo cual fue nombrado. Registradores públicos que avalan la inscripción del contrato de compraventa. Los que están orientados por la corrupción y tienen deficiente formación de su personalidad. Funcionarios corruptos, que no están preparados moralmente al momento de desempeñar sus funciones. responsabilidad civil, penal y administrativa. Proceso administrativo con alcance penal.

Perjuicio económico

Influye en la economía del comprador. perjuicio económico social económico y jurídico, orientado a la nulidad. El problema es cómo recuperar esa pérdida económica, porque si el daño causado fue con dolo. el perjuicio económico, también es social y psicológico, pues ambos entrevistados coinciden que si corresponde una indemnización a la persona perjudicada económicamente.

4.2.5. Guía de entrevista aplicado a las víctimas sobre la categoría de la nulidad de acto jurídico.

El incumplimiento de la norma

El incumplimiento de estas normas en la celebración de los negocios jurídicos llevará inexorablemente a la nulidad de los actos jurídicos. Cuando la parte no cumple con lo acordado. En una causal para desconocer el contrato. al no cumplir con las normas, ya todo lo que se realiza debería ser invalidado o sea anulo. las normas se han hecho para cumplirlas, de no hacerlo carece de legalidad porque la inobservancia de normas dispositivas nos conllevara a la nulidad de los contratos.

Debería considerarse como causal de nulidad un contrato fuera de la legalidad, que carece de valor para su cumplimiento, el desconocimiento, la inobservancia dolosa, el desconocimiento de las normas imperativas son actos que serán castigados con la nulidad.

Venta de bien ajeno

La compra venta de bien ajeno lo que crea en verdad es una promesa del hecho de un tercero, el contrato de compra venta en la que el comprador desconoce que el bien es ajeno, pero luego toma conocimiento de este hecho, el remedio que tiene expedito no es la nulidad; no; es la rescisión., si se vende un bien que no le

pertenece legalmente o si no tiene ningún poder que lo autorice de por si ya es nulo.

El contrato de bien ajeno es válido, salvo que las partes actúen de manera ilícita. está dentro de las causales que señala la norma civil, cuando la persona que se cree lesionado con el incumplimiento de norma puede acudir a las instancias jurídicas a solicitarlo. no influye en la nulidad del acto jurídico. en la mayoría de casos estaremos en supuestos de ilegitimidad, en cuyo caso el remedio no es la nulidad, sino la ineficacia. Desde que es un simple poseionario sin ningún título o documento que lo tutele será nulo. Solo puede vender la posesión.

Venta del poseionario

No influye en la nulidad del acto jurídico. en la mayoría de casos estaremos en supuestos de ilegitimidad, en cuyo caso el remedio no es la nulidad; no; sino la ineficacia. Desde que es un simple poseionario sin ningún título o documento que lo tutele será nulo. Solo puede vender la posesión.

No la venta por parte del poseedor, no activa el remedio de la nulidad; no; sino el de la ineficacia si la ley así lo dispone será nulo; la legitimación es el punto de discusión, pero la falta de legitimidad no conlleva a la nulidad del acto jurídico; cuando se tiene un poder firmado por la otra parte cuando engañan a las personas. no porque la figura de poseionario es diferente a la de un propietario formal y dueño de una propiedad.

4.2.6. Guía de entrevista aplicado a los registradores sobre la categoría del fin ilícito

Mala fe

La buena fe o mala fe de una persona no es relevante en la validez o invalidez del acto jurídico. En causal de nulidad, y sacar provecho personal o para terceros. verificar si las partes celebraron el acto jurídico de manera ilícita. sacar provecho personal o para terceros, mala fe, intención, malicia y dolo al vender un bien que no le corresponde; no creo que haya funcionarios que registren un contrato invalido el registro en nuestro país no convierte un contrato invalido nulo o anulable en valido. los funcionarios no pueden dar validez a un acto invalido.

Hay muchos funcionarios con mala fe, esto siempre haciendo favorcitos a cambio de dadivas; la buena o mala fe registral, su papel jugara un rol importante en el momento de determinar al propietario del bien; inseguridad jurídica y pérdida económica con la intención y malicia de perjudicar al comprador.

Acciones antiéticas

La ética y la moral son importantes en el mundo de los valores; pero tiene una nula relevancia en el mundo jurídico. Conseguir un fin ilícito. los funcionarios públicos al momento de formalizar el contrato de compra venta la ética de probos con lo que realizan, pero muchos de ellos dejan de cumplirlo, por la moral que padecen. notario; el tercero es elevar dicha escritura pública a registros públicos, acto del que estará encargado del registrador público.

La falta de transparencia de los funcionarios y de aquellos que no tienen moral ni ética al momento de realizar sus labores; las acciones inmorales pueden acarrear responsabilidades administrativas, civil y penalmente, también generan desconfianza y mala imagen ante la opinión pública.

Perjuicio económico

El perjuicio económico no influye en la nulidad de un acto jurídico, influye desde que ya un acto jurídico declarado nulo y hay un perdedor que en este caso viene a ser el comprador, pero hay remedios como el resarcimiento para poder tutelar este tipo de situaciones, gracias a la norma jurídica, esto se puede reclamar vía judicial; así será, pero tendrá la salvedad de ser indemnizado, es el remedio natural en este tipo de situaciones; más que indemnización es el resarcimiento; esto se dará siempre que lo solicite y la parte vencida acepte y pague la indemnización ya que si hubo dolo el vendedor ya habrá fugado.

4.3 Análisis e interpretación de las categorías apriorísticas y emergentes relacionados con los problemas de investigación

Sobre el problema específico reaccionado con los factores del incumplimiento de la norma inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, la mayoría de los informantes respondieron que el incumpliendo de la norma en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles influye

cuando se ventila una de las partes o tercero es perjudicado, el acto celebrado será nulo, esto lo manifestó el juez 1.

Sobre el problema acerca de los factores de la venta del posesionario inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, los entrevistados mencionaron que al posesionario no puede vender un bien ya que no es el propietario, pues la venta podría ser nulo si hay acuerdo ilícito, un contubernio ante el comprador para perjudicar al propietario, este último lo mención el juez 3

Sobre el problema acerca de los factores del bien ajeno inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, los jueces coinciden que influye la venta de bien ajeno en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles, ya que la venta de bien ajeno es rescindible. El bien ajeno vendido es causal de nulidad, al vendedor no le asiste ningún derecho, nuestro ordenamiento no conlleva a la nulidad sino a la rescisión. Debe ser considerado como causal de nulidad solo en tanto de las cláusulas se advierta que transfiere la propiedad, lo cual ello es sólo una atribución del propietario, así lo indico el juez 1.

Sobre el problema acerca de los factores de la mala fe inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, los entrevistados mencionaron que la mala fe trae como consecuencia la nulidad del acto jurídico. la ineficacia estructural del contrato en general y el contrato de compra venta en específico, lo que conlleva a la nulidad e un contrato. Si los hay en la praxis, hace caer en errores se presume a cambio de dadivas. No puedo responder esta pregunta con certeza a pesar de haber laborado en SUNARP. Si hay funcionarios como el notario, el registrador que de mala fe inscriben o coadyuban a que un contrato manifiestamente nulo se inscriba.

Sobre el problema acerca de los factores de la antiética inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, los que están orientados por la corrupción y tienen deficiente formación de su personalidad. Las acciones ilícitas de los funcionarios que intervienen en la inscripción de un contrato. Los funcionarios que participan del perfeccionamiento de un contrato. Desorden público. Ausencia de seguridad jurídica. Este tipo de acciones deben ser

denunciadas y sancionadas. pueden ser declarados responsables civil y administrativamente e inclusive penalmente

Sobre el problema acerca de los factores del perjuicio económico inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, siempre existe la inseguridad y la posible futura acción judicial de nulidad u otros. Es una de las consecuencias, de la nulidad en este tipo de acto jurídico.

La consecuencia de enfrentar un perjuicio económico de solo hecho de estar frente a una estafa, como remedio jurídico tenemos el pago por la indemnización. la nulidad de contrato solo puede ser declarada vía judicial, esto indudablemente traerá perjuicio que económico a quien se considere perjudicado con el contrato. tráfico patrimonial de bienes inmuebles. perjuicio económico no es sólo para el comprador. si fuera nulo además de extinguir la relación jurídica tiene como efecto la restitución, esto es devolver los gastos incurridos. todo aquel que de considere perjudicado en algo puede buscar tutela y exigir una indemnización

Sobre el problema acerca de los factores que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, es un factor determinante para poder generar la nulidad de dicho contrato, la mala fe puede nacer cuando quien realiza la compra venta del inmueble conozca la inexactitud entre la titularidad registral y quién es propietario. Muchos son los factores que pueden llevar a incurrir a la inobservancia de las normas imperativas; entre tantas, está el desconocimiento de ellas y la inobservancia dolosa. Cuando ambas partes son responsables, esto es, que las partes de manera premeditada desconozcan las normas imperativas; acto que es castigada con la nulidad.

4.4 Discusión de resultados

Sobre el problema acerca de los factores del incumplimiento de la norma inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, la víctima 3. mencionó que las normas se han hecho para cumplirlas; en ese sentido como señaló Vidal que ante el incumplimiento de una norma la parte lesionada puede tomar acciones necesarias para hacerlas cumplir.

Según Vidal (1985) refirió que si hubiera el incumplimiento del vendedor comprador puede tomar las acciones de su interés para el cumplimiento del contrato celebrado. Esta afirmación está relacionada con la información de la

víctima 2. quien dijo que el incumplimiento de la norma es cuando la parte no cumple con lo acordado.

Sobre los factores de la venta del posesionario inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, el registrador 1. afirmo que aceptar la sola venta del posesionario, sin presentar algún título que acredite la propiedad, ocasionaría un caos en el tráfico lícito de inmuebles, puesto que no genera el correcto diligenciamiento por parte del comprador; esta afirmación coincide con lo mencionado por Fennell (2006) quien señaló que se considera posesión cuando aquel que posee un bien de manera ilegítima, que se podría considerar como una usurpación, también personas con una creencia honesta, pero con ideas erróneas de la propiedad.

Así mismo el juez 3. Señaló que podrá ser nulo un contrato si hay acuerdo ilícito, un contubernio ante el comprador para perjudicar al propietario, es cierto que un poseedor de un inmueble no puede vender dicho bien salvo que la ley diga lo contrario.

Sobre los factores del bien ajeno inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, el juez 3. señaló que la venta de bien ajeno tiene que ver con la legitimidad más que con un aspecto estructural del negocio jurídico. esta afirmación coincide con lo señalado por Flores (2016) quien afirmo que se trata de un bien que no registra a título personal ni es patrimonio legítimamente del vendedor, no goza de plena disposición legal sobre él, para efectos legales; esta afirmación tiene semejanza con lo indicado por el juez 1. quien menciona que debe ser considerado como causal de nulidad solo en tanto de las cláusulas se advierta que transfiere la propiedad, lo cual ello es sólo una atribución del propietario.

Sobre los factores de la mala fe inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, el registrador 2. señaló que puede entenderse la mala fe como corrupción, también los entrevistados agregaron que hay mala fe cuando las partes celebran el acto jurídico de manera ilícita. sacar provecho personal o para terceros; estas opiniones es afirmado por Pérez (2015), quien señaló que la buena fe se presume, y la mala fe hay que probarla.

Sobre los factores de la antiética inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, los entrevistados mencionaron

que las acciones antiéticas las ejercen los funcionarios corruptos, que no están preparados moralmente al momento de desempeñar sus funciones y tendrán que enfrentar una responsabilidad civil, penal, administrativa e inclusive un proceso penal. Lo afirma Diego (2015) cuando señaló que son acciones con antivaleores que mayormente se presentan en las instituciones públicas las mismas que imposibilitan que desenvuelvan con mayor eficiencia y eficacia requerida.

Esta afirmación es confirmada por nuestro entrevistado registrador 2., cuando dijo que las acciones antiéticas están orientadas por la corrupción y tienen deficiente formación de su personalidad de los funcionarios públicos

Sobre los factores del perjuicio económico inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, la víctima 2., afirmó que hay perjuicio económico, también hay remedios como el resarcimiento para poder tutelar este tipo de situaciones; gracias a la norma jurídica, esto se puede reclamar vía judicial; así será, pero tendrá la salvedad de ser indemnizado.

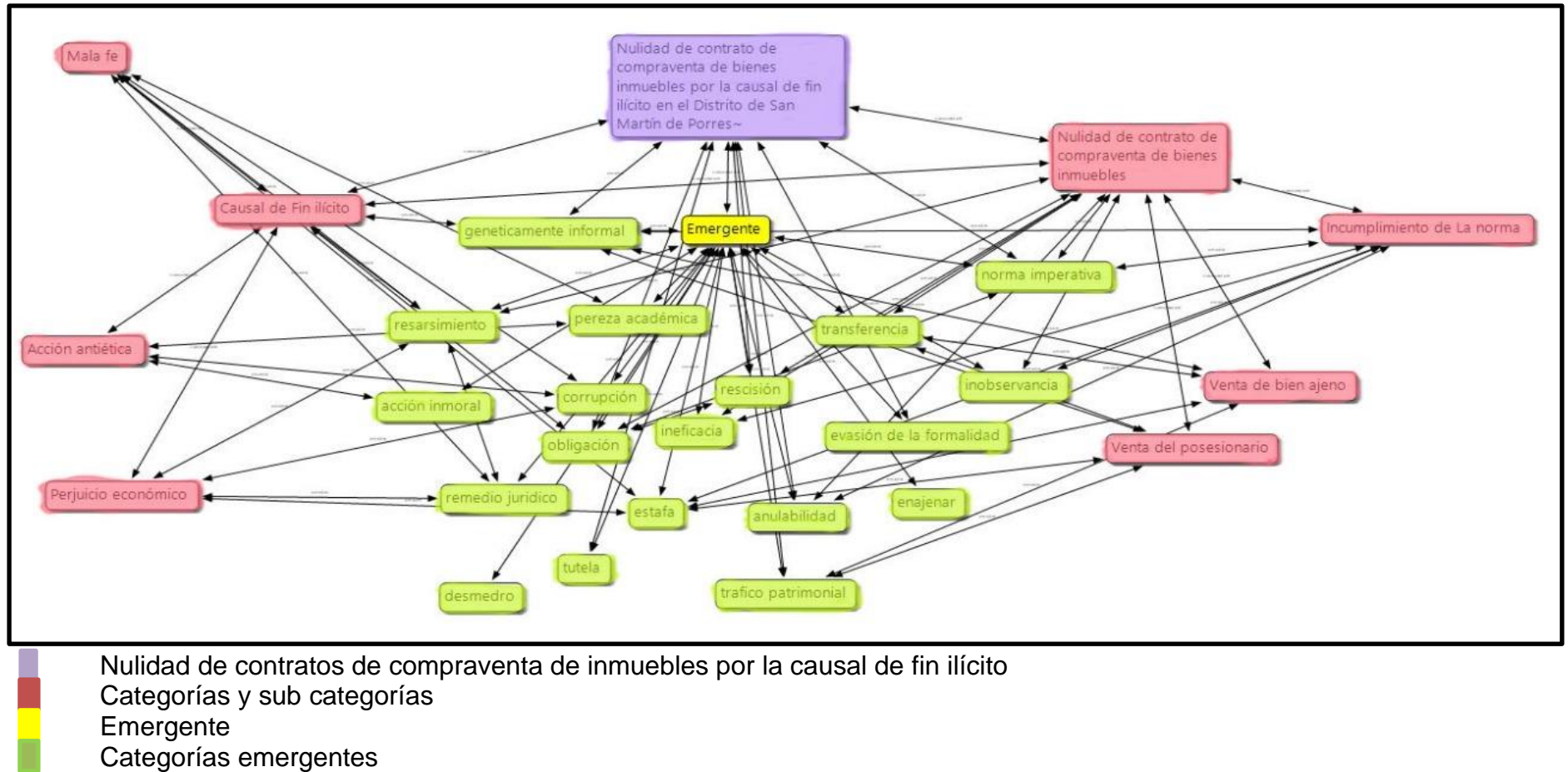
Esta afirmación es confirmada por Menéndez (2007) cuando señaló que el perjuicio económico es el resultado de una pérdida económica a consecuencia de un daño sufrido, es la ganancia lícita que se deja ir, que se deja de percibir, por la pérdida o por el daño de un bien por acción u omisión (por dolo o culpa). La mayoría de nuestros entrevistados coinciden que el perjuicio económico es la pérdida de dinero que se tendrá que ser indemnizado, claro siempre en cuando lo soliciten ante un juzgado civil.

Sobre los factores que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, los participantes señalaron el fin ilícito como son la mala fe y la antiética de los funcionarios públicos al momento de desempeñar sus funciones. Afirmado Gentili (1999) cuando afirmó que la causal de fin ilícito es cuando resulta ser contradictorio a las reglas imperiosas o a las buenas costumbres.

4.5 conclusiones aproximativas

Figura 2.

Diagrama de la categoría central y de las subcategorías



Los factores que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, son: el incumplimiento de las normas, la mala fe, las acciones antiéticas y la informalidad.

El estudio de investigación tiene relación con la categoría de nulidad de acto jurídico y fin ilícito, ambas categorías tienen relación con sus sub categorías y las categorías emergentes como son: genéticamente informal, se relaciona con las categorías y sub categorías, la pereza académica, básicamente esta categoría emergente tiene relación con la buena fe y las acciones antiéticas, ya que los participantes mencionaron que la antiética se basa en la pereza académica.

La categoría emergente del resarcimiento tiene una relación con la sub categoría perjuicio económico, ya que a aquel que se considere afectado por un daño causado por mala fe o dolo, podrá ser resarcido, la acción inmoral, básicamente tiene una relación con las acciones antiéticas, la tutela, el remedio jurídico, la obligación, el desmedro, la estafa, la anulabilidad, el tráfico patrimonial, enajenar, la corrupción, la rescisión, la transferencia, la inobservancia y la norma imperativa, se relacionan con las sub categorías de nuestra investigación y estas categorías emergentes servirán para una posible investigación.

V. Conclusiones

Primera: Lo más resaltante según los informantes es la informalidad al momento de celebrar un contrato de compraventa, porque muchas veces el comprador no se informa correctamente si el bien inmueble es legítima de la persona que lo está vendiendo, muchas veces por desconocimiento. Lo que facilitó fue la información de los entrevistados porque son expertos en nulidad de contratos. Lo difícil según las informantes es que los compradores no conocen de las formalidades porque falta de educación.

Segunda: Los factores del incumplimiento de la norma inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, al momento de celebrar un contrato no se respeta la norma y su aplicación de manera positiva, lo realizan a su mejor parecer o a su conveniencia con malicia, dolo y mala fe, muchas veces con complicidad del comprador mismo.

Tercera: Los factores de la venta del posesionario incide en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, hay casos que las personas que son simple poseedores de un inmueble donde su verdadero propietario no le interesa dicho bien o aún más, si ese bien no está inscrito en registros públicos.

Cuarta: Los factores del bien ajeno incide en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, muchas personas realizan contratos de compraventa con dolo y premeditación, falsifican documentos y de manera ilícita, muchas veces dándose las facultades legales que no tiene para poder vender un inmueble.

Quinta: Los factores de la mala fe inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, para la formalización de un contrato de compra venta de un inmueble intervienen muchas personas, como el comprador, vendedor, apoderados, abogados, notario y por último el registrador público, cuando uno de estos tiene la mala fe al momento de realizar el contrato lo distorsionan careciendo de legitimidad.

Sexta: Los factores de la antiética incide en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, algunos funcionarios públicos usan sus cargos para lucrar evadiendo la aplicación y distorsionando las normas, en este caso hay notarios que celebran contratos de compra venta de manera ilícita con complicidad del vendedor o registradores públicos, que registran un bien con carencia de legalidad.

Séptima: Los factores del perjuicio económico inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito, una persona que adquirió un bien inmueble y después no se logre en concretar dicho contrato siempre el perdedor es el comprador porque habrá perdido buena cantidad de dinero, aunque puede recuperarlo mediante un proceso de indemnización por daños y perjuicios, pero no siempre se recupera si el vendedor lo hizo con premeditación ya habrá fugado.

VI. Recomendaciones

Primera: Se sugiere a los compradores que al momento de celebrar un contrato de compra venta se debe de tener en cuenta las formalidades de Ley e informarse bien, si la persona que está vendiendo el bien inmueble tiene la legitimidad para poder hacerlo, si fuere posible acompañarse de un profesional, para no caer en engaños y estafas estar seguros de los documentos que se firma y los documentos que se dejan, como a los tramitadores, notaria y registros públicos.

Segunda: Cuando se celebra un contrato de compra venta leer bien el documento y verificar los datos del vendedor que estén correctamente a su DNI y que coincidan con la ficha registral de propiedad y verificar las cláusulas si se va a cumplir con estas.

Tercera: Verificar si el que va a vender una propiedad tiene la legitimidad de hacerlo, la legitimidad de posesionario caso contrario averiguar en registros públicos si tiene alguna anotación de posesión.

Cuarta: Verificar y averiguar en la notaría y registros públicos si el que va a vender una propiedad, tiene la legitimidad de hacerlo, si el poder que los faculta es actualizado y la documentación de la propiedad no es falsificado, mejor es demorar que después ser estafados.

Quinta: Mejor es acompañarse de un abogado o un profesional en materia de propiedades que sea de nuestra confianza, para poder adquirir un bien, ya que como simples personas muchas veces se desconoce los tramites y de la legitimidad de los documentos que garantizan que el inmueble le pertenece a su verdadero dueño y ser engañados por personas que muchas veces te enamoran o convencen a comprar un inmueble ya sea por el precio o por su ubicación.

Sexta: Se puede realizar un proceso de indemnización por daños y perjuicios ante un juzgado civil, para poder ser indemnizados por el daño causado, claro siempre que se demuestre el daño sufrido.

VII. Propuesta

La exposición de motivos se encuentra en el anexo primero y la propuesta es:

Proyecto de ley que garantiza la legalidad del perfeccionamiento de la adquisición de un bien inmueble y no caer en nulidades de contrato de compraventa ni caer en estafas.

Artículo 1.- Objetivo

Es objetivo de la presente ley es garantizar la legalidad del perfeccionamiento de la adquisición de un bien inmueble y no caer en nulidades del contrato de compraventa ni caer en estafas, siendo un derecho del comprador adquirir un inmueble de buena fe, cumpliendo con las formalidades de Ley para evitar un perjuicio económico irreparable.

Artículo 2.- Derechos garantizados

Se garantiza el derecho a la propiedad, a la economía para que los adquirentes puedan obtener un bien inmueble mediante el contrato de compraventa perfeccionado, formalizado con los requisitos que la ley ordena.

Artículo 3.- Obligación del vendedor

1. Toda empresa inmobiliaria o persona natural que pone en venta una propiedad está obligado a registrarse ante el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que las personas que deseen adquirir un inmueble puedan verificar si el inmueble que va adquirir tiene las formalidades de Ley y tengan la tranquilidad de adquirir el inmueble que desean.
2. En la compraventa debe pactarse que el vendedor es propietario o tiene el poder para poder vender el bien inmueble, demostrándose así con la presentación de la ficha registral actualizada expedida por registros públicos del bien que se está adquiriendo esto para garantizar la legalidad, la transparencia y certeza de la adquisición de la propiedad.

Artículo 4.- Obligación del comprador

1. Los compradores (adquirientes) están obligados a recurrir al Sistema de Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para informarse si el bien que van a adquirir se encuentra formalizado y expedito.
2. Los compradores (adquirientes) deben asegurar y garantizar el pago de todo el precio o una parte definitiva de él, obligatoriamente bancarizada, aunque el bien haya sido entregado al comprador, adquiriendo automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.
3. Para la compraventa de bienes inmuebles debe ser obligatorio el registro de los mismos ante los registros públicos el cual debe expedir un certificado de vigencia de venta del inmueble, antes de su adquisición y por un plazo razonable pactado entre vendedor y adquiriente a efectos de advertir y validar cualquier acto de simulación o adquisición por otras personas.

Artículo 5.- Acción de dar cumplimiento a la presente ley

1. Si los adquirientes no cumplieran con estas disposiciones estarán enfrentándose a ser estafados, engañados y pérdidas económicas, lo cual será bajo su responsabilidad.
2. En cuanto a los vendedores de incumplir con esta Ley, serán denunciados ante el poder judicial y tendrán que enfrentar un proceso ya sea en materia civil o penal de acuerdo a los daños y hechos ocasionados.

Referencias

- Abdul, A., & Alharthi, K. (2016). An introduction to research paradigms. *International Journal of Educational Investigations*, 3, 51–59. https://www.researchgate.net/publication/325022648_An_introduction_to_research_paradigms
- Alcalde, S. (2021). La acción resarcitoria contra el falso poseedor en el derecho chileno. *Revista de Derecho Privado* (0123-4366), 40. <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=147386418&lang=es&site=eds-live>
- Arnau, F. (2009). *Lecciones de Derecho Civil II. Obligaciones y contratos*. Publicacions de la Universitat Jaume I.
- Ayala, M. (2021). *Ficha de resumen*. Lifereder. <https://www.lifereder.com/ficha-de-resumen/>
- Bautista, C. (2011). *Proceso de la investigacion cualitativa Epistemología, metodología y aplicaciones*. (El Manual). <https://www.eesnsrmadrededios.edu.pe/wp-content/uploads/2020/10/Proceso-de-la-investigacion-cualitativa.pdf>
- Beramendi, M., y Zubieta, E. (2013). Norma perversa: Transgresión como modelado de legitimidad. *Universitas Psychologica*, 12(2), 591–600. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.UPSY12-2.nptm>
- Bernal C. A. (2016). *Metodología de la investigación*. Pearson Educación.
- Bieda, E. (2015). Epicuro. *La Revuelta Filosófica*, 36 (2), 373–377. <https://revistas.usc.gal/index.php/agora/article/view/3728>
- Castán J. (2012). *Derecho civil español, común y foral, T. III, Derecho de obligaciones*. Reus.
- Castillo, E., & Vasquez, M. L. (2003). El rigor metodológico en la investigación cualitativa. Sistema de Información Científica *Redalyc Red de Revistas Científicas*, 164-167. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28334309>
- Castillo, F. (2010). *Lecciones de Contratos* (2da ed.). Unife.
- De Andrade, S. R., Schmitt, M. D., Storck, B. C., Piccoli, T., & Ruoff, A. B. (2018). Documentary analysis in nursing theses: Data collection techniques and

research methods. *Cogitare Enfermagem*, 23(1).
<https://doi.org/10.5380/ce.v23i1.53598>

- Di Majo, A. (1999). *La causa del contratto, istituzioni di diritto privato*. Torino.
- Diego, B. (2015). Ética pública frente a corrupción. *Instituto de Administración Pública Del Estado de México, A.C.*
- Escobar, L. (2018), La importancia del Registro de la Propiedad Inmueble y el auge del Derecho Registral Inmobiliario, *Revista PARTHENON, Universidad la Católica*. <http://www.parthenon.pe/publico/la-importancia-del-registro-de-la-propiedad-inmueble-y-el-auge-del-derecho-registral-inmobiliario/> Accessed 10 June 2020.
- Espinoza, E. (2008). *La invalidez e ineficacia del acto juridico en la jurisprudencia*. Gaceta Jurídica S.A.
- Espinoza, J. (2014). *Acto Juridico Negocial* (2da ed.). Gaceta Juridica.
- Ezequiel, A. (2017). *La Tradición de inmuebles y la paz social* [Tesis doctoral, Universidad Austral]. <https://rii.austral.edu.ar/handle/123456789/657>
- Fernández, I. (2016). *Compraventa y transmisión de la propiedad*. Programa de Doctorado en Derecho, Universidad de Oviedo.
- Fennell, L. (2006) Efficient Trespass: The Case for “Bad Faith” Adverse Possession. *Northwestern University Law Review*. 100(3)
<https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=21685159&lang=es&site=eds-live>
- Flores, F. (2016). Los contratos de compraventa de bien ajeno. Análisis y connotaciones referentes a su entorno. *Universidad de San Martín de Porres*.
<https://www.proquest.com/scholarly-journals/norma-perversa-transgresión-como-modelado-de/docview/1771626975/se-2?accountid=37408>
- García, G. (2014). Estudios sobre las consecuencias actuales del idealismo alemán. *El Empirismo y La Filosofía Hoy*.
- Gentili, A. (1999). *No titele invalida I contratti in generale* (Tomo secon). Torino.
- Gete A. y Calera, M. (2000). *Manual de Derecho Civil II, Derecho De Obligaciones, Responsabilidad Civil, Teoría General del Contrato* (3ra ed.). Marcial Pons.
- Gutmann, T. (2019). Dignidad y autonomía. Reflexiones sobre la tradición kantiana. *Estudios de Filosofía*, 59(59), 233–254.
<https://doi.org/10.17533/udea.ef.n59a11>

- Haahr, A., Norlyk, A., & Hall, E. O. (2014). Ethical challenges embedded in qualitative research interviews with close relatives. *Nursing Ethics*, 6–15. <https://doi.org/10.1177/0969733013486370>
- Hernández, L. & Ramos, R. (2018). *El fraude inmobiliario en los registros públicos*. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/AUTO_898d97c697d880d7c6da36dcb6d9c115
- Hernández, S., Mendoza T. (2018). *Metodología de la Investigación* (Vol. 4). México, México: McGraw-Hill.
- Inga, M. (2020). *La interpretación de la acción de la nulidad como solución para casos de disposición de bienes sociales por uno de los conyugues según la jurisprudencia de la corte suprema en Perú 2018* (Tesis doctoral). Universidad Nacional Federico Villarreal. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RUNF_9953f9d6327efbe09b27b35644b69ce8/Details
- Mejía, N. (2002). Perspectiva de la Investigación Social de Segundo Orden. *Cinta de Moebio*, 14 (4).
- Miquel, G. (2006). *Algunos problemas de la responsabilidad por la trasmision de la propiedad en la compraventa*, Revista de Derecho, No. 26. Gale OneFile: Informe Académico, <https://link-gale-com.esan.idm.oclc.org/apps/doc/A226822477/IFME?u=uesan&sid=IFME&xid=a77c6211>. Accessed 10 June 2020.
- Morales, H. (2010). *Las patologías y los remedios del contrato* (Tesis Doctoral). Universidad Pontificia Católica del Perú. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/4682>
- Moser, A., & Korstjens, I. (2018). Series: Practical guidance to qualitative research. Part 3: Sampling, data collection and analysis. *European Journal of General Practice*, 24(1), 9–18. <https://doi.org/10.1080/13814788.2017.1375091>
- Mosqueira, E. (1984). Dialnet La Venta De Bien Ajeno En E ICodigo Civil Peruano-5110081. *Themis*, 74–81
- Noreña, A. L., Alcaraz Moreno, N., Guillermo Rojas, J., & Rebolledo Malpica, D. (2012). Aplicabilidad de los criterios de rigor y éticos en la investigación cualitativa. CHÍA, COLOMBIA, 263 - 274. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4322420>

- Ñaupas, P., Mejia, M., Novoa, R., Villagomez, P., (2011) *Metodología de Investigación científica y asesoriamiento de tesis* (Segunda Edición) Perú, Lima.
- Parraguez, R. (2012). *El negocio jurídico simulado* [Tesis doctoral, Universidad Salamanca].
https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121399/DDP_ParraguezRuizLuisSergio_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pathak, H. (2018). In international business disputes concept of claiming and awarding damages for breach of contract. *In Current Issues in Business Law* (pp. 107-115). <https://www.ceeol.com/search/chapter-detail?id=768450>
- Paz, S. (2000). criterios de validez en la investigación cualitativa: de la objetividad a la solidaridad. *Revista de Investigación Educativa*, Vol. 18, n.º 1, págs. 223-242. Universidad de Barcelona.
<https://digitum.um.es/digitum/bitstream/10201/45190/1/Criterios%20de%20validez%20en%20la%20investigacion%20cualitativa%20de%20la%20objetividad%20a%20la%20so>
- Peréz de Castro, G. (2015). Buena fe, mala fe. *Redacción Eluniversocom*.
- Puiu, S. (2015). Ethics Management in Public Sector – Background and Tools. *Procedia Economics and Finance*, 23, 604–607. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(15\)00566-3](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(15)00566-3)
- Sulitzeanu K., Markus T. & Omer Y., (2021). Public-Sector Honesty and Corruption: Field Evidence from 40 Countries, *Journal of Public Administration Research and Theory*, muab033, <https://doi.org/10.1093/jopart/muab033>
- Renz, S., Carrington, J., & Badger, T. (2018). Two Strategies for Qualitative Content Analysis: An Intramethod Approach to Triangulation. *Qualitative Health Research*, 824–831. <https://doi.org/10.1177/1049732317753586>
- Rodríguez, M. (2016). *La lesión enorme como causal de rescisión del contrato de compraventa de inmuebles* (Tesis Doctoral). Universidad de Panamá.
<https://repositorioslatinoamericanos.uchile.cl/handle/2250/1398762>
- Rojas, X. y Osorio, B. (2017). Criterios de calidad y rigor en la metodología cualitativa. *Gaceta Pedagógica* N° 36. 13
https://www.researchgate.net/publication/337428163_Criterios_de_Calidad_y_Rigor_en_la_Metodologia_Cualitativa

- Rojo M. (2016) *Contrato Civiles y Obligaciones*, Primera edición, Gaceta Jurídica S.A. Lima-Perú. (p. 7).
- Sánchez, A., & Berenguer, I. (2012). Un sistema de procedimientos metodológicos para perfeccionar el procesamiento de la información en las investigaciones sociales. *Didasc@lia: D&E, III*, 91–108.
- Scalise, Jr. (2014), Rethinking the Doctrine of Nullity, V. 74, *La. L. Rev.* Available at: <https://digitalcommons.law.lsu.edu/lalrev/vol74/iss3/6>
- Showkat, N., & Parveen, H. (2017). In-depth Interview. *Quadrant-I (e-Text)*, August. <https://www.researchgate.net/publication/319162160%0D>
- Siméon, L. (2017). La nulidad del acto jurídico en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la comunidad campesina de cerro de Pasco (Tesis de Maestría). Universidad Inca Garcilazo de la Vega. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1935>
- Sivasubramaniam, S., Cosentino, M., Ribeiro, L. et al. (2021). Unethical practices within medical research and publication – An exploratory study. *Int J Educ Integr* 17, 7 <https://doi.org/10.1007/s40979-021-00072-y>
- Soriano, R. (2009). *Fundamentos doctrinarios para formular una propuesta normativa sobre el fin ilícito en el código civil peruano*. Tesis Doctoral, Universidad Nacional de Trujillo.
- Thomas, W., & David O, M. (2017). Starting Your Research. *Research Methods for Cyber Security*, 63–92. <https://doi.org/10.1016/B978-0-12-805349-2.00003-0>.
- Torres, A. (2015). *Nulidad de escritura publica por venta ficticia a uno de los herederos por parte de los padres fallecidos* (Tesis). Universidad Técnica de Machala. <http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/4142/1/CD00440-2015-TRABAJO COMPLETO.pdf>
- Torres, V. (2015). *Teoría del acto jurídico* (5a ed.,). Instituto Pacífico S.A.C.
- Tomás, J. Campoy, A., y Gomes, E. (2009) *Manual básico para la realización de tesinas, tesis y trabajos de investigación*, Editorial EOS Lima, Perú.
- Vara, H. (2012). *Desde La Idea hasta la sustentación: Siete pasos para una tesis exitosa*. Un método efectivo para las ciencias empresariales. Instituto de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas y Recursos

Humanos. Universidad de San Martín de Porres. Lima. Manual electrónico disponible en internet: www.aristidesvara.net

Vidal, R. (1985). *Teoría general del acto jurídico* (1ra ed.). Cultural Cuzco S.A.

Zlatev, Z. (2020). Quantification of damages for non-pecuniary losses deriving from breach of contract. *Legal Studies*, 40(4), 548-564. <https://doi.org/10.1017/lst.2020.28>

Anexo 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

La Constitución Política del Estado en su artículo 70° establece que: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.”*¹

El Código Civil en relación a la propiedad establece lo siguiente:

“Noción de propiedad

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Definición Compraventa

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

Compra venta de bien futuro

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

Perfeccionamiento de transferencia

Artículo 1549.- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

¹ Constitución Política del Perú de 1993.

Compra venta con reserva de propiedad

Artículo 1583.- En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.

El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido”²

La Ley N° 29571 - Código de Protección y Defensa del Consumidor establece los siguiente:

“Artículo 76.- sobre la protección del consumidor en contratos inmobiliarios. El derecho del consumidor a la información obliga al proveedor de productos y servicios inmobiliarios a informar sobre las características del inmueble que está adquiriendo así como a proporcionar toda aquella documentación que acredite la existencia de autorizaciones municipales, el área del inmueble, el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción y en los acabados, inscripciones registrales del terreno y Declaratoria de Fábrica o de Edificación, reglamento interno, independización y toda aquella documentación relevante.

Artículo 77.- sobre la información mínima en el proceso de compra específicamente en el numeral 77.1 prescribe que los proveedores deben establecer e implementar medidas para brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre:

a. La identificación del proveedor inmobiliario, del representante legal, en el caso de que se trate de personas jurídicas, la dirección completa del inmueble, los teléfonos de contacto y la dirección de correo electrónico o página web.

² Código Civil de 1984.

b. La descripción del inmueble, cantidad de unidades inmobiliarias y características relevantes tales como el área exclusiva y común, de ser el caso, medidas perimétricas y acabados del inmueble.

Asimismo, deben adoptar medidas para permitir que el consumidor acceda a esta información”³

FUNDAMENTOS

Al no ser constitutivo la compraventa de bienes inmuebles y dejar en desamparo las acciones ilegales de algunas inmobiliarias o personas que entranpan la adquisición de inmuebles, vendiendo el mismo inmueble a varias personas quienes de buena fe actúan y caen en la estafa con perjuicio económico, muchas veces queda impune estos actos y no existiendo medio célere e idóneo para solucionar este conflicto en el más breve plazo, por cuanto el proceso se lleva a juicio durante años.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente Ley tiene como objeto garantizar el perfeccionamiento de la propiedad para evitar la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles por la causal de fin ilícito, cuando se realiza de buena fe o dentro de los parámetros de la ley, el cual evitará que estafadores y mafias dedicadas a la venta ilegal de inmuebles pueda seguir operando y a su vez dará certeza antes de comprar un inmueble, el mismo que permitirá bajar la carga procesal en los órganos jurisdiccionales.

³ Ley N° 29571 - Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Anexo 2

Tabla 4.

Matriz de categorías y sub categorías

Categorías de investigación	Definición	Sub categorías	Definición
Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles	Es un castigo al acto jurídico, a efectos de privar las consecuencias jurídicas que se pudieran generar, declarando la inexistencia de sus efectos. Torres (2015), Espinoza (2014).	Incumplimiento de la Norma	Se refiere a las acciones o derechos que la ley o el contrato confieren al comprador para el caso de incumplimiento del vendedor, entre los cuales puede optar, más o menos, libremente y cuyo objetivo es la realización de su interés en el cumplimiento del contrato celebrado Vidal (2007)
		Venta de bien ajeno	Se trata de un bien que no registra a título personal ni es patrimonio legítimamente del vendedor, no se tiene plena disposición legal sobre él, Flores (2016).
		Venta del Posesionario	Se trata, de un contrato en la cual el vendedor se exige a ceder la propiedad de un bien al comprador, bien que legalmente no es de él. Huanca (2018).
Causal de Fin ilícito	Es una contradicción al negocio del ordenamiento jurídico más fuerte que aquella comprobada por su contrariedad a normas imperativas, Espinoza (2014)	Mala fe	Se da en las acciones de las personas de intención perversa, desleales y alevosas están en la oposición de la buena fe se presume, y la mala fe hay que probarla. Se debe recordar que un multitudinario estallido social sin doctrina política definida llamado los forajidos, con absoluta buena fe dio al traste un gobierno; por ahora las multitudinarias (p.38). Son acciones con antivales que mayormente se presentan en las instituciones públicas que impiden que desenvuelvan con la máxima eficiencia en las labores requeridas Horta (2013).
		Acción antiética	Es el resultado de una pérdida económica a consecuencia de un daño sufrido, en este caso se puede solicitar una indemnización que por ley le corresponde Menéndez (2007).
		Perjuicio económico	

Anexo 3

Tema: Nulidad de contratos de inmuebles por la causal de fin ilícito del Distrito de San Martín de Porres, 2020 - 2021

Tabla 5.

Matriz de Categoría de Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles

Sub-Categorías	Indicadores	Ítems
Incumplimiento de La norma	Incumplimiento de la norma, la ley confiere los derechos al comprador para el caso de incumplimiento de la norma por parte del vendedor, entre los cuales puede optar, más o menos, libremente y cuyo objetivo es la realización de su interés en el cumplimiento del contrato celebrado.	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo influye el incumpliendo de la norma en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles? • ¿Considera que el incumpliendo de la norma podría considerarse como causal de Nulidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles?
Venta de bien ajeno	La venta de bien ajeno, es todo aquel bien que no se encuentra en el patrimonio personal, por ende, no se tiene plena disposición legal sobre él, y que pudiendo ser material, inmaterial, cierto o incierto, para efectos contractuales solo corresponderá su carácter material y de certeza	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuáles son los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa? • ¿Cómo influye la venta de bien ajeno en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles? • ¿Considera que la venta de un bien ajeno podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?
Venta del posesionario	La venta de los posesionarios se trata de un contrato de compraventa mediante la cual el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de un bien al comprador. La única particularidad de este contrato radica en que el bien materia de la transferencia no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo influye la venta de del posesionario en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles? • ¿Considera que la venta de un posesionario podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles? • ¿Considera que es legal que un posesionario de un bien pueda venderlo como si fuera el legítimo propietario?

Anexo 4

Tabla 6.

Matriz de Categoría de Causal de fin ilícito

Sub-Categorías	Indicadores	Ítems
Mala fe	La mala fe, es aquella persona de intención perversa, desleales y alevosas están en la oposición. La buena fe se presume, y la mala fe hay que probarla. Se debe recordar que un multitudinario estallido social sin doctrina política definida llamado los forajidos, con absoluta buena fe dio al traste un gobierno; por ahora las multitudinarias	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo influye la mala fe en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles? • ¿Considera que existen funcionarios públicos con mala fe al momento de registrar o dar validez a un contrato de compraventa? • ¿Cómo influye la mala fe en la celebración de un contrato de compraventa?
Acción antiética	son acciones con antivaleores que mayormente se presentan en las instituciones públicas las mismas que impiden que desenvuelvan con la máxima eficiencia y eficacia requerida	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo influye la acción antiética en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles? • ¿Qué clase de funcionarios carecen de acciones éticas el momento de la celebración o inscripción de un contrato de compraventa? • ¿Qué consecuencias traen las acciones antiéticas de los funcionarios públicos?
Perjuicio económico	Es el resultado de una pérdida económica a consecuencia de un daño sufrido, es la ganancia lícita que se deja ir, que se deja de percibir, por la pérdida o por el daño de un bien por acción u omisión (por dolo o culpa), la persona que sufra este perjuicio podrá solicitar una indemnización que por ley le corresponde	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo influye el perjuicio económico en la Nulidad de contrato de compraventa? • ¿Considera la nulidad de contrato de compraventa trae como consecuencia un perjuicio económico que tiene que enfrentar el comprador? • ¿Considera que la persona que se encuentra frente a un perjuicio económico puede solicitar una indemnización?

Anexo 5

Tema: Nulidad de contratos de inmuebles por la causal de fin ilícito del Distrito de San Martín de Porres, 2020 - 2021

Tabla 7.

Matriz de categorización

Problemas	Objetivos	Categorías	Marco teórico	Subcategorías	Fundamentos	Metodología
Problema general	Objetivo General					
¿Cuáles son los factores que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres?	analizar los factores que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres	Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles	Es un castigo al acto jurídico, a efectos de privar las consecuencias jurídicas que se pudieran generar, declarando la inexistencia de sus efectos. Torres (2015), Espinoza (2014).	Incumplimiento de la Norma	Incumplimiento de la norma, la ley confiere los derechos al comprador para el caso de incumplimiento de la norma por parte del vendedor, entre los cuales puede optar, más o menos, libremente y cuyo objetivo es la realización de su interés en el cumplimiento del contrato celebrado.	Tipo y diseño de investigación - Investigación aplicada - El enfoque es cualitativo - El diseño fenomenológico Escenarios de estudio Corte Superior de Justicia de Lima Norte Técnicas de recolección de datos
Problemas específicos	Objetivos específicos			Venta de bien		

<p>¿Cómo los factores del incumplimiento de la norma inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres?</p>	<p>Analizar los factores del incumplimiento de la norma inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres</p>	ajeno	- Entrevista
<p>¿Cómo los factores de la venta del poseionario inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres?</p>	<p>Analizar los factores de la venta del poseionario incide en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín De Porres</p>	Venta del Poseionario	<p>Instrumentos de recolección de datos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Guía de entrevista <p>Rigor científico</p> <ul style="list-style-type: none"> - La consistencia - La dependencia - La credibilidad - La auditabilidad o confirmabilidad - La transferibilidad <p>Métodos de análisis de datos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hermenéutico <p>Aspectos éticos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los lineamientos requeridos por la universidad así como la confidencialidad
<p>¿Cómo los factores del bien ajeno inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres?</p>	<p>analizar los factores del bien ajeno incide en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres</p>	<p>La venta de bien ajeno, es todo aquel bien que no se encuentra en el patrimonio personal, por ende, no se tiene plena disposición legal sobre él, y que pudiendo ser material, inmaterial, cierto o incierto, para efectos contractuales solo corresponderá su carácter material y de certeza</p> <p>La venta de los poseionarios se trata de un contrato de compraventa mediante la cual el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de un bien al comprador. La única particularidad de este contrato radica en que el bien materia de la transferencia no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato</p>	

¿Cómo los factores de la mala fe inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres?

analizar los factores de la mala fe inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres

Mala fe

La mala fe, es aquella persona de intención perversa, desleales y alevosas están en la oposición. La buena fe se presume, y la mala fe hay que probarla. Se debe recordar que un multitudinario estallido social sin doctrina política definida llamado los forajidos, con absoluta buena fe dio al traste un gobierno; por ahora las multitudinarias

Causal de Fin ilícito

Es una contradicción al negocio del ordenamiento jurídico más fuerte que aquella comprobada por su contrariedad a normas imperativas, Espinoza (2014)

Acción antiética

son acciones con antivalores que mayormente se presentan en las instituciones públicas las mismas que impiden que desenvuelvan con la máxima eficiencia y eficacia requerida

¿Cómo los factores de la antiética inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres?,

analizar los factores de la antiética incide en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres

¿Cómo los factores del perjuicio económico inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres?.

analizar los factores del perjuicio económico que inciden en la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles por la causal de fin ilícito en el distrito judicial de San Martín de Porres

Perjuicio económico

Es el resultado de una pérdida económica a consecuencia de un daño sufrido, es la ganancia lícita que se deja ir, que se deja de percibir, por la pérdida o por el daño de un bien por acción u omisión (por dolo o culpa), la persona que sufra este perjuicio podrá solicitar una indemnización que por ley le corresponde

Anexo 6

GUÍA DE ENTREVISTA SOBRE LA LA NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

Entrevistador:

Fecha:

Lugar:

Código del entrevistado:

Preguntas rectoras

1. ¿Cómo influye el incumpliendo de la norma en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?
2. ¿Considera que el incumpliendo de la norma podría considerarse como causal de Nulidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles?
3. ¿Cuáles son los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa?
4. ¿Cómo influye la venta de bien ajeno en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?
5. ¿Considera que la venta de un bien ajeno podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?
6. ¿Cómo influye la venta de del posesionario en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?
7. ¿Considera que la venta de un posesionario podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?
8. ¿Considera que es legal que un posesionario de un bien pueda venderlo como si fuera el legítimo propietario?

Anexo 7
CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE LA GUÍA ENTREVISTA QUE MIDE LA NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

Nº	SUBCATEGORÍA / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	SUBCATEGORÍA 1							
1	¿Cómo influye el incumplimiento de la norma en la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
2	¿Considera que el incumplimiento de la norma podría considerarse como causal de Nulidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 2	Si	No	Si	No	Si	No	
3	¿Cuáles son los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa?	x		x		x		
4	¿Cómo influye la venta de bien ajeno en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
5	¿Considera que la venta de un bien ajeno podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 3	Si	No	Si	No	Si	No	
6	¿Cómo influye la venta de del posesionario en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
7	¿Considera que la venta de un posesionario podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		

8	¿Considera que es legal que un poseionario de un bien pueda venderlo como si fuera el legítimo propietario?	x		x		x		
---	---	---	--	---	--	---	--	--

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. RUBEN QUISPE ICHPAS DNI: 09813237

Especialidad del validador: DR. EN EDUCACIÓN, MAESTRO EN DERECHO PENAL Y PROCESAL PENAL, ABOGADO.

Lima, 13 de setiembre del 2021

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

Anexo 8
GUIA DE ENTREVISTA SOBRE LA CAUSAL DE FIN ILICITO

Entrevistador:

Fecha:

Lugar:

Código del entrevistado:

Preguntas rectoras

1. ¿Cómo influye la mala fe en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?
2. ¿Considera que existen funcionarios públicos con mala fe al momento de registrar o dar validez a un contrato de compraventa?
3. ¿Cómo influye la mala fe en la celebración de un contrato de compraventa?
4. ¿Cómo influye la acción antiética en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?
5. ¿Qué clase de funcionarios carecen de acciones éticas el momento de la celebración o inscripción de un contrato de compraventa?
6. ¿Qué consecuencias traen las acciones antiéticas de los funcionarios públicos?
7. ¿Cómo influye el perjuicio económico en la Nulidad de contrato de compraventa?
8. ¿Considera la nulidad de contrato de compraventa trae como consecuencia un perjuicio económico que tiene que enfrentar el comprador?
9. ¿Considera que la persona que se encuentra frente a un perjuicio económico puede solicitar una indemnización?

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE LA GUÍA ENTREVISTA QUE MIDE CAUSAL DE FIN ILÍCITO

Nº	SUBCATEGORÍA / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	SUBCATEGORÍA 4	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Cómo influye la mala fe en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
2	¿Considera que existen funcionarios públicos con mala fe al momento de registrar o dar validez a un contrato de compraventa?	x		x		x		
3	¿Cómo influye la mala fe en la celebración de un contrato de compraventa?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 5	Si	No	Si	No	Si	No	
4	¿Cómo influye la acción antiética en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
5	¿Qué clase de funcionarios carecen de acciones éticas el momento de la celebración o inscripción de un contrato de compraventa?	x		x		x		
6	¿Qué consecuencias traen las acciones antiéticas de los funcionarios públicos?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 6	Si	No	Si	No	Si	No	
7	¿Cómo influye el perjuicio económico en la Nulidad de contrato de compraventa?	x		x		x		

8	¿Considera la nulidad de contrato de compraventa trae como consecuencia un perjuicio económico que tiene que enfrentar el comprador?	x		x		x		
9	¿Considera que la persona que se encuentra frente a un perjuicio económico puede solicitar una indemnización?	x		x		x		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. RUBEN QUISPE ICHPAS **DNI:** 09813237

Especialidad del validador: DR. EN EDUCACIÓN, MAESTRO EN DERECHO PENAL Y PROCESAL PENAL, ABOGADO.

Lima, 13 de setiembre del 2021

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

Anexo 10
CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE LA GUÍA ENTREVISTA QUE MIDE LA NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

Nº	SUBCATEGORÍA / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	SUBCATEGORÍA 1							
1	¿Cómo influye el incumplimiento de la norma en la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
2	¿Considera que el incumplimiento de la norma podría considerarse como causal de Nulidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 2							
3	¿Cuáles son los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa?	x		x		x		
4	¿Cómo influye la venta de bien ajeno en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
5	¿Considera que la venta de un bien ajeno podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 3							
6	¿Cómo influye la venta de del posesionario en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
7	¿Considera que la venta de un posesionario podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		

8	¿Considera que es legal que un poseionario de un bien pueda venderlo como si fuera el legítimo propietario?	x		x		x		
---	---	---	--	---	--	---	--	--

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. REQUEJO LAZARO LUIS HUMBERTO DNI: 10687671

Especialidad del validador: DOCTOR EN DERECHO, MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL, ABOGADO.

Lima, 13 de setiembre del 2021

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE LA GUÍA ENTREVISTA QUE MIDE CAUSAL DE FIN ILÍCITO

Nº	SUBCATEGORÍA / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	SUBCATEGORÍA 4	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Cómo influye la mala fe en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
2	¿Considera que existen funcionarios públicos con mala fe al momento de registrar o dar validez a un contrato de compraventa?	x		x		x		
3	¿Cómo influye la mala fe en la celebración de un contrato de compraventa?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 5	Si	No	Si	No	Si	No	
4	¿Cómo influye la acción antiética en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
5	¿Qué clase de funcionarios carecen de acciones éticas el momento de la celebración o inscripción de un contrato de compraventa?	x		x		x		
6	¿Qué consecuencias traen las acciones antiéticas de los funcionarios públicos?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 6	Si	No	Si	No	Si	No	
7	¿Cómo influye el perjuicio económico en la Nulidad de contrato de compraventa?	x		x		x		

8	¿Considera la nulidad de contrato de compraventa trae como consecuencia un perjuicio económico que tiene que enfrentar el comprador?	x		x		x		
9	¿Considera que la persona que se encuentra frente a un perjuicio económico puede solicitar una indemnización?	x		x		x		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. **REQUEJO LAZARO LUIS HUMBERTO** **DNI: 10687671**

Especialidad del validador: **DOCTOR EN DERECHO, MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL, ABOGADO**

Lima, 13 de setiembre del 2021

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

Anexo 12
CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE LA GUÍA ENTREVISTA QUE MIDE LA NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

Nº	SUBCATEGORÍA / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	SUBCATEGORÍA 1	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Cómo influye el incumplimiento de la norma en la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
2	¿Considera que el incumplimiento de la norma podría considerarse como causal de Nulidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 2	Si	No	Si	No	Si	No	
3	¿Cuáles son los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa?	x		x		x		
4	¿Cómo influye la venta de bien ajeno en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
5	¿Considera que la venta de un bien ajeno podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 3	Si	No	Si	No	Si	No	
6	¿Cómo influye la venta de del posesionario en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		

7	¿Considera que la venta de un posesionario podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x	
8	¿Considera que es legal que un posesionario de un bien pueda venderlo como si fuera el legítimo propietario?	x		x		x	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. ARRIBASPLATA CABANILLAS ADOLFO GUSTAVO DNI: 28064462

Especialidad del validador: DOCTOR EN DERECHO, MAESTRO EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA, ABOGADO..

Lima, 13 de setiembre del 2021

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE LA GUÍA ENTREVISTA QUE MIDE CAUSAL DE FIN ILÍCITO

Nº	SUBCATEGORÍA / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	SUBCATEGORÍA 4	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Cómo influye la mala fe en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
2	¿Considera que existen funcionarios públicos con mala fe al momento de registrar o dar validez a un contrato de compraventa?	x		x		x		
3	¿Cómo influye la mala fe en la celebración de un contrato de compraventa?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 5	Si	No	Si	No	Si	No	
4	¿Cómo influye la acción antiética en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	x		x		x		
5	¿Qué clase de funcionarios carecen de acciones éticas el momento de la celebración o inscripción de un contrato de compraventa?	x		x		x		
6	¿Qué consecuencias traen las acciones antiéticas de los funcionarios públicos?	x		x		x		
	SUBCATEGORÍA 6	Si	No	Si	No	Si	No	
7	¿Cómo influye el perjuicio económico en la Nulidad de contrato de compraventa?	x		x		x		

8	¿Considera la nulidad de contrato de compraventa trae como consecuencia un perjuicio económico que tiene que enfrentar el comprador?	x		x		x		
9	¿Considera que la persona que se encuentra frente a un perjuicio económico puede solicitar una indemnización?	x		x		x		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. ARRIBASPLATA CABANILLAS ADOLFO GUSTAVO **DNI: 28064462**

Especialidad del validador: DOCTOR EN DERECHO, MAESTRO EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA, ABOGADO..

Lima, 13 de setiembre del 2021

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

Anexo 14

Tabla 8.

Matriz de triangulación de la entrevista a jueces sobre la categoría de nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles

PREGUNTAS	JUEZ 1	JUEZ 2	JUEZ 3	CONCEPTOS IDENTIFICADAS	CATEGORIAS O CONCEPTOS EMERGENTES	SEMEJANZAS	DIFERENCIAS	INTERPRETACION
9. ¿Cómo influye el incumpliendo de la norma en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	Las relaciones contractuales desde un punto de vista general en la práctica, muy poco se tiene presente la norma o formalismo alguno, incluso las contraprestaciones se ejecutan incluso aunque estén fuera del marco legal. Usualmente la nulidad de contrato se ventila cuando una de las partes o tercero es perjudicado, sino hay perjudicados, lo más probable es que no se solicite la nulidad por más que el contrato sea nulo	El incumplimiento de las normas taxativas de nuestro vigente Código Civil trae como consecuencia la nulidad del acto jurídico y ello lo podemos apreciar en las reiteradas casaciones de la Corte Suprema sobre la materia.	El incumplimiento de normas imperativas en un contrato conlleva a la nulidad de acuerdo al artículo 219 de C.C., por ejemplo, incumplir con lo pactado de preferencia en estos actos de contrato.			se ventila en evidencia. El incumplimiento de las normas taxativas e imperativas de nuestro Código Civil trae como consecuencia la nulidad del acto jurídico	-	Los jueces señalan que el incumpliendo de la norma en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles influye, cuando se ventila una de las partes o tercero es perjudicado, el acto celebrado será nulo. El incumplimiento de las normas taxativas e imperativas de nuestro vigente Código Civil trae como consecuencia la nulidad del acto jurídico
10. ¿Considera que el incumplimiento de la norma podría considerarse como causal de Nulidad de los contratos de	Desde un punto de vista legal, el incumplimiento de la norma acarrea nulidad,	La posición del Artículo 219 del Código es taxativa el acto jurídico en cualquiera de los 8	Si se incumple las normas imperativas o normas que van contra el orden			En efecto, se debe al incumpliendo		Los jueces señalan que el incumpliendo de la norma puede considerarse como

<p>compraventa de bienes inmuebles?</p>	<p>sin embargo, estando que la nulidad de contrato solo lo puede declarar un juez, considero que no basta el incumplimiento de la norma sino también la existencia de algún perjudicado. En efecto, se debe al incumpliendo que tiende a la causa invocada. La causal no es la norma, sino los vicios en el momento de celebrar el contrato</p>	<p>supuesto de la citada norma.</p>	<p>público puede considerarse causal de nulidad, por tanto, el acto jurídico será nulo</p>			<p>que tiende a la causa invocada La posición del Código civil es taxativa el acto jurídico en cualquiera de los 8 supuesto. si se incumple las normas imperativas o normas que van contra el orden público puede considerarse causal de nulidad.</p>	<p>causal de Nulidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, en efecto, se debe al incumpliendo que tiende a la causa invocada; se debe al incumpliendo que tiende a la causa invocada; también si se incumple las normas imperativas o normas que van contra el orden público puede considerarse causal de nulidad, por tanto el acto jurídico será nulo.</p>
<p>11. ¿Cuáles son los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa?</p>	<p>El desconocimiento de la misma y la evasión de la formalidad. Tenemos que tener presente que el peruano es genéticamente informal en casi todos los aspectos de su vida. La celebración de un contrato implica adherirse a las normas vigentes y evitar el incumplimiento.</p>	<p>En mi opinión la génesis es generar un enriquecimiento económico indebido por ejemplo cuando el inmueble es de propiedad de una sociedad conyugal y el contrato de CV solo interviene uno de los copropietarios.</p>	<p>Entre los muchos factores de incumplimiento de una norma puede ser el desconocimiento o también puede ser la malicia o el dolo</p>				<p>La mayoría de los jueces coinciden en que los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa, se debe al desconocimiento de la misma y la evasión de la formalidad, también puede ser por el</p>

	Al no celebrar un contrato de acuerdo a la norma se ha incumplido, ese contrato es nulo							desconocimiento, malicia o dolo.
12. ¿Cómo influye la venta de bien ajeno en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	La venta de bien ajeno según la norma es rescindible, aunque puede tomarse que el vendedor no tenía legitimidad y por tanto es nulo, sin embargo, hay que diferenciar si en la venta de bien ajeno el vendedor obliga a conseguir la transferencia de la propiedad o si es que transfiere la propiedad. Se puede decir en términos generales que influye desde el punto de vista de la transferencia. El bien ajeno vendido es causal de nulidad, al vendedor no le asiste ningún derecho. La venta de bien ajeno es rescindible.	La figura de la venta de bien ajeno está regulada en el Art. 1539 del Código Civil	La venta de un bien ajeno en nuestro ordenamiento no conlleva a la nulidad sino a la rescisión del acto remedio jurídico específico		Rescisión	La venta de bien ajeno es rescindible; al vendedor no le asiste ningún derecho al vendedor no le asiste ningún derecho en nuestro ordenamiento no conlleva a la nulidad sino a la rescisión		Los jueces coinciden que influye la venta de bien ajeno en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles, ya que la venta de bien ajeno es rescindible. El bien ajeno vendido es causal de nulidad, al vendedor no le asiste ningún derecho, nuestro ordenamiento no conlleva a la nulidad sino a la rescisión.
13. ¿Considera que la venta de un bien ajeno podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato	Depende del contenido de contrato, el artículo 1539 del CC da la opción de vender un	No porque está figura jurídica está regulada en el Libro de Fuentes	Considero que no, la venta de bien ajeno tiene que ver con la legitimidad más que			.	Debe ser considerado como causal de nulidad solo en	El Juez 1. Indica que Debe ser considerado como causal de nulidad

<p>de compraventa de bienes inmuebles?</p>	<p>bien ajeno. La doctrina indica que debe entenderse ello como una obligación más no como una transferencia. Considero que debe ser considerado como causal de nulidad solo en tanto de las cláusulas se advierta que transfiere la propiedad, lo cual ello es sólo una atribución del propietario.</p>	<p>de las Obligaciones del nuestro Código Civil.</p>	<p>con un aspecto estructural del negocio jurídico.</p>				<p>tanto de las cláusulas se advierta que transfiere la propiedad, lo cual ello es sólo una atribución del propietario.</p> <p>Considero que no, la venta de bien ajeno tiene que ver con la legitimidad más que con un aspecto estructural del negocio jurídico</p>	<p>solo en tanto de las cláusulas se advierta que transfiere la propiedad, lo cual ello es sólo una atribución del propietario. Y de manera contraria el juez 3. Menciona que la venta de bien ajeno tiene que ver con la legitimidad más que con un aspecto estructural del negocio jurídico</p>
<p>14. ¿Cómo influye la venta de del posesionario en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?</p>	<p>No influye en nada, el traspaso de posesión no tiene relación con la propiedad, estamos frente a dos categorías distintas. El posesionario no le asiste ningún para enajenar el bien. El posesionario no es propietario entonces no puede vender</p>	<p>Ese tipo de acto jurídico detendría en nulo pues de acuerdo a nuestro derecho positivo él puede vender una propiedad el propietario y no el poseedor.</p>	<p>Podrá ser nulo si hay acuerdo ilícito, un contubernio ante el comprador para perjudicar al propietario (poseedor mediato)</p>			<p>El posesionario no le asiste ningún para enajenar el bien. El posesionario no es propietario entonces no puede vender</p>	<p>El posesionario no le asiste ningún para enajenar el bien. El posesionario no es propietario entonces no puede vender. Podrá ser nulo si hay acuerdo ilícito, un contubernio ante el comprador para perjudicar al propietario</p>	<p>El juez 1. Menciona que al posesionario no puede vender un bien ya que no es el propietario, opinión diferente al juez 2. Quien menciona que Podrá ser nulo si hay acuerdo ilícito, un contubernio ante el comprador para perjudicar al propietario.</p>

<p>15. ¿Considera que la venta de un posesionario podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?</p>	<p>No. Como dije en la respuesta anterior, propiedad y posesión son categorías distintas. Es automáticamente procedente a la anulabilidad.</p>	<p>Por supuesto que sí pues encaja en las causales de nulidad del acto jurídico.</p>	<p>Si no hay contubernio o acuerdo ilícito la libertad del posesionario solo conlleva a la ineficacia funcional y no a la nulidad del contrato</p>				<p>Propiedad y posesión son categorías distintas. Es automáticamente procedente a la anulabilidad. Si no hay contubernio o acuerdo ilícito la libertad del posesionario solo conlleva a la ineficacia funcional y no a la nulidad del contrato</p>	<p>El primer juez con el tercer juez tienen opiniones distintas por lo que el primero considera que contra la posesión procede la anulabilidad</p>
<p>16. ¿Considera que es legal que un posesionario de un bien pueda venderlo como si fuera el legítimo propietario?</p>	<p>No es legal, dado que el posesionario no puede vender la propiedad, pues no la tiene. No es legal, al carecer de título. Es ilegal que el posesionario pueda vender</p>	<p>No, por cuanto contraviene el orden jurídico</p>	<p>El poseedor está amparado legalmente y puede conlleva a la inoponibilidad o ineficacia frente al propietario</p>					<p>No es legal, al carecer de título. Es ilegal que el posesionario pueda vender. No, por cuanto contraviene el orden jurídico. El poseedor está amparado legalmente y puede conlleva a la inoponibilidad o ineficacia frente al propietario.</p>

Anexo 15

Tabla 9.

Matriz de triangulación de la entrevista a jueces sobre la categoría de la causal de fin ilícito.

PREGUNTAS	JUEZ 1	JUEZ 2	JUEZ 3	CONCEPTOS IDENTIFICADAS	CATEGORIAS O CONCEPTOS EMERGENTES	SEMEJANZAS	DIFERENCIAS	INTERPRETACION
1. ¿Cómo influye la mala fe en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	<p>Dado que nuestro sistema registral no es constitutivo de derechos sobre propiedades, la mala fe puede nacer cuando quien realiza la compra venta del inmueble conozca la inexactitud entre la titularidad registral y quién es propietario.</p> <p>La mala fe que inicialmente no es percibido es causal de nulidad en beneficio de la otra parte</p> <p>La mala fe es causal de nulidad</p>	<p>La mala fe trae como consecuencia la nulidad del acto jurídico</p>	<p>Como principio general del derecho no incluye en la ineficacia estructural del contrato en general y el contrato de compra venta en específico, lo que conlleva a la nulidad de un contrato es el contubernio un acuerdo ilícito entre las partes</p>					<p>La mala fe que inicialmente no es percibido es causal de nulidad en beneficio de la otra parte. La mala fe trae como consecuencia la nulidad del acto jurídico. la ineficacia estructural del contrato en general y el contrato de compra venta en específico, lo que conlleva a la nulidad e un contrato</p>
2. ¿Considera que existen funcionarios públicos con mala fe al momento de registrar o dar validez a un contrato de compraventa?	<p>Considero que existe pereza académica y desconocimiento riguroso de la norma más que mala fe. También puede entenderse la mala fe como corrupción.</p>	<p>No puedo responder esta pregunta con certeza a pesar de haber laborado en algún momento de mi vida en la SUNARP, sin embargo, sólo te</p>	<p>Si hay funcionarios como el notario, el registrador que de mala fe inscriben o coadyuban a que un contrato manifiestamente nulo se inscriba.</p>					<p>Si los hay en la praxis, hace caer en errores se presume a cambio de dadivas. No puedo responder esta pregunta con certeza a pesar de haber laborado en</p>

	Si los hay en la praxis, hace caer en errores se presume a cambio de dadas. Todo funcionario debe actuar dentro de la constitución y la ley	puedo decir que como dice el refrán popular en todas partes se cuecen habas.	Empero que un contrato nulo se inscriba no hace que sea convalidado					SUNARP. Si hay funcionarios como el notario, el registrador que de mala fe inscriben o coadyuban a que un contrato manifiestamente nulo se inscriba
3. ¿Cómo influye la mala fe en la celebración de un contrato de compraventa?	Influye de manera negativa, dado que lo más probable es que haga incurrir en error a terceros o se genere una finalidad ilícita en el contrato. Influye a través de la credibilidad de la otra parte. De manera negativa	Deviene en la nulidad del acto jurídico, por la mala intención del vendedor que solo quiere lucrar a expensas de personas ingenuas.	La mala fe en la celebración de contratos significa no tener diligencia; esto es no verificar quien es el propietario registrar o incluso ver la posesión del bien que se desea adquirir					Influye a través de la credibilidad de la otra parte. De manera negativa. Deviene en la nulidad del acto jurídico, por la mala intención del vendedor que solo quiere lucrar. La mala fe en la celebración de contratos significa no tener diligencia
4. ¿Cómo influye la acción antiética en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	La acción antiética solo influirá para una nulidad de contrato en tanto exista perjudicados. Influye en el acto de anulabilidad Toso funcionario d actuar conforme a su conocimiento para lo cual fue nombrado	Al ser judicializado el tema deviene en la nulidad del contrato de compra venta.	La acción antiética no influye en el momento estructural del contrato, las acciones antiéticas influyen luego de la celebración del negocio ya que un contrato completamente valido y eficaz puede devenir por					La acción antiética solo influirá para una nulidad de contrato en tanto exista perjudicados. Al ser judicializado el tema deviene en la nulidad del contrato de compra venta. las acciones antiéticas influyen luego de la celebración del negocio ya que un

			falta de legitimidad por ejemplo comprar un bien de mala fe a un propietario que no es el real					contrato completamente valido y eficaz puede devenir por falta de legitimidad por ejemplo comprar un bien de mala fe
5. ¿Qué clase de funcionarios carecen de acciones éticas el momento de la celebración o inscripción de un contrato de compraventa?	No es posible determinar ello de manera objetiva. Los que están orientados por la corrupción y tienen deficiente formación de su personalidad Funcionarios corruptos	Las acciones ilícitas de los funcionarios que intervienen en la inscripción de un contrato de compraventa están tipificados en nuestro Código Penal.	Los funcionarios que participan del perfeccionamiento de un contrato son el Notario, el registrador, de manera que estos son los que en algunos casos actúan de manera antiética					Los que están orientados por la corrupción y tienen deficiente formación de su personalidad. Las acciones ilícitas de los funcionarios que intervienen en la inscripción de un contrato. Los funcionarios que participan del perfeccionamiento de un contrato
6. ¿Qué consecuencias traen las acciones antiéticas de los funcionarios públicos?	Desorden público. Ausencia de seguridad jurídica. Proceso administrativo con alcance penal. Negativas para el comprador	Este tipo de acciones deben ser denunciadas y sancionadas sin dudar.	Las consecuencias son que pueden ser declarados responsables civil y administrativamente e inclusive penalmente					Desorden público. Ausencia de seguridad jurídica. Este tipo de acciones deben ser denunciadas y sancionadas. pueden ser declarados responsables civil y administrativamente e inclusive penalmente
7. ¿Cómo influye el perjuicio económico en la	El perjuicio económico es un punto limitante para	Es una de las consecuencias,	Al no concretarse la formalidad y la					siempre existe la inseguridad y la

<p>Nulidad de contrato compraventa?</p>	<p>muchos compradores diligentes al momento de comprar un inmueble, dado que nuestro sistema es consensual siempre queda el halo de inseguridad y la posible futura acción judicial de nulidad u otros. Se suscita perjuicio económico social económico y jurídico, orientado a la nulidad y el pago por daños causados Negativa, en desmedro de su economía</p>	<p>entre otras, de la nulidad en este tipo de acto jurídico.</p>	<p>validez del contrato, se está frente a una incertidumbre de su validez y su consecuencia de enfrentar un perjuicio económico de solo hecho de estar frente a una estafa, como remedio jurídico tenemos el pago por la indemnización si fuere probado el engaño.</p>					<p>posible futura acción judicial de nulidad u otros. Es una de las consecuencias, de la nulidad en este tipo de acto jurídico. La consecuencia de enfrentar un perjuicio económico de solo hecho de estar frente a una estafa, como remedio jurídico tenemos el pago por la indemnización</p>
<p>8. ¿Considera la nulidad de contrato compraventa trae como consecuencia un perjuicio económico que tiene que enfrentar el comprador?</p>	<p>Dado que la nulidad de contrato solo puede ser declarada vía judicial, esto indudablemente traerá perjuicio que económico a quien se considere perjudicado con el contrato. Los costos y costas en la realidad no suplen este perjuicio. En efecto es perjuicio económico, social y psicológico</p>	<p>Considero que el perjuicio económico no es sólo para el comprador, sino que se perjudica en general a nuestro sistema jurídico y al correcto tráfico patrimonial de bienes inmuebles.</p>	<p>Depende del contrato, pero en el caso si fuera nulo además de extinguir la relación jurídica tiene como efecto la restitución, esto es devolver los gastos incurridos por lo que no habría perjuicio económico en principio</p>					<p>la nulidad de contrato solo puede ser declarada vía judicial, esto indudablemente traerá perjuicio que económico a quien se considere perjudicado con el contrato. tráfico patrimonial de bienes inmuebles. perjuicio económico no es sólo para el comprador. si fuera nulo además de extinguir la relación jurídica tiene como efecto la restitución,</p>

								esto es devolver los gastos incurridos
9. ¿Considera que la persona que se encuentra frente a un perjuicio económico puede solicitar una indemnización?	De acuerdo a la norma, todo aquel que de considere perjudicado en algo puede buscar tutela y exigir una indemnización. Le corresponde la indemnización	Por supuesto es una figura que está prevista en las normas de nuestro derecho positivo.	Lo que se debe solicitar es la restitución de todos los gastos en los que se ha incurrido, remedio jurídico más eficaz sin perjuicio de ello se puede solicitar la indemnización si se demuestra todos los elementos de la responsabilidad civil					todo aquel que de considere perjudicado en algo puede buscar tutela y exigir una indemnización. se debe solicitar es la restitución de todos los gastos en los que se ha incurrido, remedio jurídico más eficaz sin perjuicio de ello se puede solicitar la indemnización.

Anexo 16

Tabla 10.

Matriz de triangulación de la entrevista a registradores sobre la categoría de nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles.

PREGUNTAS	REGISTRADOR 1	REGISTRADOR 2	CONCEPTOS IDENTIFICADAS	CATEGORIAS O CONCEPTOS EMERGENTES	SEMEJANZAS	DIFERENCIAS	INTERPRETACION
1. ¿Cómo influye el incumplimiento de la norma en la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	La finalidad dentro del acto jurídico, deberá entenderse como la motivación para celebrarlo. La ilicitud hace referencia que es contrario a la norma. Entonces, para indicar la nulidad de la compraventa, se tendrá que analizar los elementos esenciales del acto jurídico para cada caso concreto.	Al darse la nulidad, se puso en evidencia la norma.				La ilicitud hace referencia que es contrario a la norma. Al darse la nulidad, se puso en evidencia la norma.	Ambos participantes tienen opiniones diferentes pero coinciden en que la ilicitud es la no aplicación de la norma.
2. ¿Considera que el incumplimiento de la norma podría considerarse como causal de nulidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles?	Para determinar la nulidad de los contratos de compraventa, la Corte Suprema ha emitido varias casaciones en las cuales se puede materializar ello. Como por ejemplo, en los casos de orellana, en donde la buena fe del	En efecto, se debe al incumplimiento de la norma que tiende a la causa invocada.	La causal no es la norma, sino los vicios en el momento de celebrar el contrato	buena fe		Existen casaciones en las cuales se puede materializar ello. Como por ejemplo, en los casos de orellana. , se debe al incumplimiento de la norma que tiende a la causa invocada.	Ambos participantes tienen opiniones diferentes, el primero menciono que la corte suprema ha emitido varias casaciones de las cuales se puede materializar la nulidad y el segundo participante mencionó que el incumplimiento de la norma acarrea nulidad.

	<p>comprador no era suficiente con la verificación del propietario en registros públicos, sino que tenía que verificar la posesión. Sin embargo, nuestro código civil protege al tercer adquirente de buena fe. Sin embargo, considerar la finalidad del inmueble para anular el contrato es difícil de determinar debido a que es un factor subjetivo.</p>						
<p>3. ¿Cuáles son los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa?</p>	<p>La mayoría de los casos, adquieren el inmueble de la persona que no es el verdadero propietario, otro, es que el comprador no es diligente al momento de comprar el inmueble, es decir, no es suficiente con ver el título de propiedad, también se tiene que revisar el título archivado, entre otros.</p>	<p>La celebración de un contrato implica adherirse a las normas vigentes y evitar el incumplimiento.</p>				<p>En muchos casos se adquiere una propiedad de la persona que no es el verdadero dueño. La celebración de un contrato implica adherirse a las normas vigentes y evitar el incumplimiento</p>	<p>El registrador 1 opina contrario al registrador 2. Pero ambos coinciden con el desconocimiento de la formalidad al momento de realizar un contrato</p>
<p>4. ¿Cómo influye la venta de bien ajeno en la nulidad de</p>	<p>Es una garantía al propietario</p>	<p>El bien ajeno vendido es causal de nulidad,</p>	<p>La venta de bien ajeno es rescindible</p>				<p>Es una garantía al propietario perjudicado,</p>

contrato de compraventa de bienes inmuebles?	perjudicado, pero también es una amenaza para el tercer adquirente de buena fe.	al vendedor no le asiste ningún derecho					pero también es una amenaza para el tercer adquirente de buena fe. El bien ajeno vendido es causal de nulidad. La venta de bien ajeno es rescindible
5. ¿Considera que la venta de un bien ajeno podría considerarse como causal de en la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	Sí, la Corte Suprema se ha pronunciado sobre este tipo de procesos, como, por ejemplo, en los casos de Orellana (transferencia de propiedad)	En efecto podría ser porque existiría un vicio ya que el vendedor no tiene derechos contractuales sobre el bien. Caso contrario que tenga un poder para poder realizarlo.	Procede la rescisión				la Corte Suprema se ha pronunciado sobre este tipo de procesos, como, por ejemplo, en los casos de Orellana. el vendedor no tiene derechos contractuales sobre el bien
6. ¿Cómo influye la venta de del posesionario en la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	Aceptar la sola venta del posesionario, sin presentar algún título que acredite la propiedad, ocasionaría un caos en el tráfico lícito de inmuebles, puesto que no genera el correcto diligenciamiento por parte del comprador	El posesionario no le asiste ningún para enajenar el bien.	El posesionario no es propietario entonces no puede vender				Aceptar la sola venta del posesionario, sin presentar algún título que acredite la propiedad, ocasionaría un caos en el tráfico lícito. Al posesionario no le asiste ningún para enajenar el bien
7. ¿Considera que la venta de un posesionario podría considerarse como causal de en la nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	Sí, puesto que los poseionarios son titulares de la posesión, pero no de la propiedad. Lo que	Es automáticamente procedente a la anulabilidad.	Siempre en cuando se acredite que no hay derecho sobre la Propiedad.				los poseionarios son titulares de la posesión, pero no de la propiedad. Es automáticamente procedente a la anulabilidad. cuando se

	pueden hacer ellos, es ceder la posesión.						acredite que no hay derecho sobre la Propiedad.
8. ¿Considera que es legal que un poseionario de un bien pueda venderlo como si fuera el legítimo propietario?	Dependerá si el propietario ratifica la voluntad del poseionario. Caso contrario, no es legítima la venta.	No es legal, al carecer de título.	Es ilegal que el poseionario pueda vender				No es legal, al carecer de título. Es ilegal que el poseionario pueda vender. Es ilegal que el poseionario pueda vender

Anexo 17

Tabla 11.

Matriz de triangulación de la entrevista a registradores sobre la categoría la causal de fin ilícito

PREGUNTAS	REGISTRADOR 1	REGISTRADOR 2	CONCEPTOS IDENTIFICADAS	CATEGORÍAS O CONCEPTOS EMERGENTES	SEMEJANZAS	DIFERENCIAS	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cómo influye la mala fe en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	Es un factor determinante para poder generar la nulidad de dicho contrato	La mala fe que inicialmente no es percibido es causal de nulidad en beneficio de la otra parte	La mala fe es causal de nulidad	Nuestro sistema registral no es constitutivo	.	Es un factor determinante para poder generar la nulidad de dicho contrato. la mala fe puede nacer cuando quien realiza la compra venta del inmueble conozca la inexactitud entre la titularidad registral y quién es propietario.	El registrador 1, opina que la mala fe es un factor determinante para poder generar la nulidad, el registrador tiene una opinión diferente y indica que la mala fe puede nacer cuando quien realiza la compra venta del inmueble conozca la inexactitud entre la titularidad
2. ¿Considera que existen funcionarios públicos con mala fe al momento de registrar o dar validez a un contrato de compraventa?	Sí. Existen varias sanciones a funcionarios públicos por este tipo de actos. Ejemplo, red Orellana	Si los hay en la praxis, hace caer en errores se presume a cambio de dadas.	Todo funcionario debe actuar dentro de la constitución y la ley	Corrupción		Existen varias sanciones a funcionarios públicos por este tipo de actos. existe pereza académica y desconocimiento de la norma, También puede entenderse la	El registrador 1, tiene opinión diferente al registrador 2, ya que el primero indica que hay muchas sanciones a este tipo de funcionarios y el ultimo menciona que puede entenderse la mala fe como corrupción.

						mala fe como corrupción	
3. ¿Cómo influye la mala fe en la celebración de un contrato de compraventa?	Es factor determinante para anular el contrato	Influye a través de la credibilidad de la otra parte.	De manera negativa, cuando existe dolo intención del vendedor, por tanto, no debe trascender la legitimidad del contrato.				Es factor determinante para anular el contrato. De manera negativa, cuando existe dolo intención del vendedor, por tanto no debe trascender la legitimidad del contrato.
4. ¿Cómo influye la acción antiética en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	Va de la mano con la mala fe, por parte de los funcionarios públicos al momento de formalizar un contrato.	Va de la mano con la mala fe, por parte de los funcionarios públicos al momento de formalizar un contrato.	Todo funcionario debe actuar conforme a su conocimiento para lo cual fue nombrado.				Va de la mano con la mala fe, por parte de los funcionarios públicos al momento de formalizar un contrato. Va de la mano con la mala fe, por parte de los funcionarios públicos al momento de formalizar un contrato. Todo funcionario debe actuar conforme a su conocimiento para lo cual fue nombrado
5. ¿Qué clase de funcionarios carecen de acciones éticas el momento de la celebración o inscripción de un contrato de compraventa?	Registradores públicos que avalan la inscripción del contrato de compraventa	Los que están orientados por la corrupción y tienen deficiente formación de su personalidad	Funcionarios corruptos, que no están preparados moralmente al momento de desempeñar sus funciones.				Registradores públicos que avalan la inscripción del contrato de compraventa. Los que están orientados por la corrupción y tienen deficiente formación de su personalidad. Funcionarios corruptos, que no están preparados moralmente al momento

							de desempeñar sus funciones.
6. ¿Qué consecuencias traen las acciones antiéticas de los funcionarios públicos?	responsabilidad civil, penal y administrativa. Cada una de manera independiente	Proceso administrativo con alcance penal.	Negativas para el comprador, pérdidas de distinta índole, tanto personal como pecuniarios.				responsabilidad civil, penal y administrativa. Proceso administrativo con alcance penal.
7. ¿Cómo influye el perjuicio económico en la Nulidad de contrato de compraventa?	Influye en la economía del comprador; sin embargo, este puede demandar al vendedor y solicitar una indemnización, tal como lo dispone el Código Civil	Se suscita perjuicio económico social económico y jurídico, orientado a la nulidad y el pago por danos causados					Influye en la economía del comprador. perjuicio económico social económico y jurídico, orientado a la nulidad
8. ¿Considera la nulidad de contrato de compraventa trae como consecuencia un perjuicio económico que tiene que enfrentar el comprador?	Si, el problema es cómo recuperar esa pérdida económica, porque si el daño causado fue con dolo el estafador habrá desaparecido, para no enfrentar un proceso judicial.	En efecto es perjuicio económico, social y psicológico, que tendrá que afrontar el comprador agraviado				El problema es cómo recuperar esa pérdida económica, porque si el daño causado fue con dolo. el perjuicio económico, también es social y psicológico,	El registrador 1 opina diferente al registrador 2, pero ambos coinciden que el comprador es el perjudicado y tendrá que recuperar el daño causado
9. ¿Considera que la persona que se encuentra frente a un perjuicio económico puede solicitar una indemnización?	Sí. el Código Civil deja abierta la posibilidad de solicitar una indemnización al vendedor.	Si, le corresponde la indemnización, por el perjuicio causado.			La posibilidad de solicitar una indemnización.		Ambos entrevistados coinciden que si corresponde una indemnización a la persona perjudicad económicamente.

Anexo 18

Tabla 12.

Matriz de triangulación de la entrevista a las víctimas sobre la categoría de nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles

PREGUNTAS	V1	V2	V3	V4	V5	CONCEPTOS IDENTIFICADAS	CATEGORÍAS O CONCEPTOS EMERGENTES	SEMEJANZAS	DIFERENCIAS	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cómo influye el incumpliendo de la norma en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	si queremos saber cómo influye el incumplimiento de una norma en la categoría de la nulidad debemos tener en cuenta las normas imperativas, dado que solo la inobservancia de estas normas en la celebración de los negocios jurídicos llevará inexorablemente a la nulidad de los actos jurídicos.	Cuando la parte no cumple con lo acordado, debemos tener las siguientes premisas: 1) la norma: entendida como aquel mandato con eficacia social; 2) la subdivisión de la norma: dispositivas e imperativas. Las primeras pueden ser inobservada por los particulares y la segundas no; las normas imperativas, a su vez, se subdividen en normas de mandato y normas prohibitivas.	En una causal para desconocer el contrato	Influye mucho porque al no cumplir con las normas, ya todo lo que se realiza debería ser invalidado o se anulo.	El incumplimiento de las normas influye en los contratos declarándose su invalidez y de no concretarse esta, las normas se han hecho para cumplirlas, de no hacerlo carece de legalidad.		norma imperativa	El incumplimiento de las normas nos llevara a la nulidad de un acto jurídico		incumplimiento de estas normas en la celebración de los negocios jurídicos llevará inexorablemente a la nulidad de los actos jurídicos. Cuando la parte no cumple con lo acordado. En una causal para desconocer el contrato. al no cumplir con las normas, ya todo lo que se realiza debería ser invalidado o se anulo. las normas se han hecho para cumplirlas, de no hacerlo carece de legalidad.
2. ¿Considera que el incumpliendo de la norma podría considerarse como causal	La respuesta es parcialmente afirmativa; digo parcial porque la inobservancia de normas dispositivas no	Si, termina con la nulidad de los contratos, negocio jurídico por antonomasia, es la	si	sí, porque al no plasmado en la norma relacionado con los contratos de compra venta,	sí se puede considerar como una causal, porque un contrato fuera de la legalidad carece de valor		inobservancia negocio jurídico por antonomasia invalidez			porque la inobservancia de normas dispositivas no conllevara a la nulidad de los contratos. debería considerarse como

de Nulidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles?	conllevara a la nulidad de los contratos	inobservancia o incumplimiento.		se está incumpliendo con esta, por tanto debería considerarse como causal de nulidad, para lograr su invalidez.	para su cumplimiento.					causal de nulidad. un contrato fuera de la legalidad carece de valor para su cumplimiento.
3. ¿Cuáles son los factores del incumplimiento de la norma, al momento de celebrar un contrato de compraventa?	Muchos son los factores que pueden llevar a incurrir a la inobservancia de las normas imperativas; entre tantas, esta el desconocimiento de ellas y la inobservancia dolosa,	Cuando ambas partes son responsables, esto es, que las partes de manera premeditada desconozcan las normas imperativas; acto que es castigada con la nulidad.	La ilegalidad, falta de transparencia	La audacia que tiene el vendedor y querer enriquecerse ilícitamente y de manera fácil y rápido como el caso de Orellana, para lograr su objetivo se valen de muchas autoridades y el desconocimiento de la norma generalmente del comprador.	El desconocimiento de la norma, y la aplicación de la mala fe por parte del vendedor		inobservancia de las normas	Desconocimiento de las normas		el desconocimiento de ellas y la inobservancia dolosa. Desconocimiento de las normas imperativas; acto que es castigada con la nulidad, La ilegalidad, falta de transparencia. La audacia que tiene el vendedor y querer enriquecerse ilícitamente. la aplicación de la mala fe por parte del vendedor
4. ¿Cómo influye la venta de bien ajeno en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	En primer lugar, debemos mencionar que la venta de bien ajeno es un contrato valido; es un contrato permitido por nuestro ordenamiento jurídico. De modo que la compra venta de bien ajeno lo que crea en verdad es una promesa del hecho de un tercero,	es, una obligación. el remedio que se aplica ante el incumplimiento del hecho del tercero no es la nulidad; no; es el resarcimiento. el contrato de compra venta en la que el comprador desconoce que el bien es ajeno, pero luego toma conocimiento de este hecho, el remedio que tiene expedito no es la	En ese hilar de ideas, la única manera que el contrato de compra venta sea nula es que las partes celebren este acto con el objetivo de defraudar y dañar al verdadero propietario, esto es, que las partes celebren el negocio a través de un contubernio, de manera ilícita.	si una persona vende un bien que no le pertenece legalmente o si no tiene ningún poder que lo autorice de por si ya es nulo ese contrato celebrado.	Toda venta de un bien ajeno, no es legal ya que quien lo vende no es el propietario formalmente como lo manda la norma		resarcimiento.		la venta de bien ajeno es un contrato valido; es un contrato permitido por nuestro ordenamiento jurídico. Toda venta de un bien ajeno, no es legal ya que quien lo vende no es el propietario formalmente como lo manda la norma	la compra venta de bien ajeno lo que crea en verdad es una promesa del hecho de un tercero. el contrato de compra venta en la que el comprador desconoce que el bien es ajeno, pero luego toma conocimiento de este hecho, el remedio que tiene expedito no es la nulidad; no; es la rescisión., si se vende un bien que no le pertenece legalmente o si no tiene ningún poder que lo autorice de por si ya es nulo

		nulidad; no; es la rescisión.							
5. ¿Considera que la venta de un bien ajeno podría considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	No, desde mi punto de vista el contrato de compra venta sobre un bien ajeno no es un supuesto de nulidad de acto jurídico.	En este caso estamos confundiendo un tipo contractual con un elemento esencial del acto jurídico. Los elementos esenciales son los establecido en el 140 del código civil, y las causales de nulidad están reguladas en el 219. Son dos planos distintos. Y si la pregunta es si un contrato de compra venta de bien ajeno es nulo, la respuesta es negativa.	El contrato de bien ajeno es valido, salvo que las partes actúen de manera ilícita.	por su puesto, si está dentro de las causales que señala la norma civil así tendrá que ser.	si, para ser declarado nulo, cuando la persona que se cree lesionado con el incumplimiento de norma puede acudir a las instancias jurídicas a solicitarlo.			el contrato de compra venta sobre un bien ajeno no es un supuesto de nulidad de acto jurídico. El contrato de bien ajeno es válido, salvo que las partes actúen de manera ilícita.	El contrato de bien ajeno es válido, salvo que las partes actúen de manera ilícita. está dentro de las causales que señala la norma civil, cuando la persona que se cree lesionado con el incumplimiento de norma puede acudir a las instancias jurídicas a solicitarlo
6. ¿Cómo influye la venta del posesionario en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	La venta de la posesión técnicamente transferencia de posesión del bien por parte del poseedor (y no posesionario, este término no existe no influye en la nulidad del acto jurídico.	Las respuestas podrían variar según el tipo de posesión. Hay muchos tipos de posesión, tales como posesión precaria; posesión legítima e ilegítima; posesión de buena fe o mala fe; posesión medita o inmediata.	en la mayoría de casos estaremos en supuestos de ilegitimidad, en cuyo caso el remedio no es la nulidad; no; sino la ineficacia.	Desde que es un simple posesionario sin ningún título o documento que lo tutele será nulo	El posesionario es simplemente posesionario sin ser declarado formalmente propietario no puede vender el bien, donde lo posesiona por ende puede ser declarado la nulidad de su venta, solo puede vender la posesión.		transferencia		no influye en la nulidad del acto jurídico. en la mayoría de casos estaremos en supuestos de ilegitimidad, en cuyo caso el remedio no es la nulidad; no; sino la ineficacia. Desde que es un simple posesionario sin ningún título o documento que lo tutele será nulo. Solo puede vender la posesión.
7. ¿Considera que la venta de un posesionario podría	creo que la respuesta de la pregunta responde, en gran parte, la	No	sí	siendo posesionario se vende el inmueble como si fuere propio,	si la norma a si lo dispone será nulo supongo porque se tiene que generar una				No, la venta por parte del poseedor no activa el remedio de la nulidad; no; sino el

<p>considerarse como causal de en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?</p>	<p>presente pregunta. No, la venta por parte del poseedor no activa el remedio de la nulidad; no; sino el de la ineficacia.</p>			<p>podría considerarse un causal de nulidad ya que desde su ilicitud ya es invalidado en contrato.</p>	<p>causal como lo dispone el código civil</p>					<p>de la ineficacia. si la norma a si lo dispone será nulo</p>
<p>8. ¿Considera que es legal que un posesionario de un bien pueda venderlo como si fuera el legítimo propietario?</p>	<p>Justamente la legitimación es el punto de discusión, no considero que sea legal; por supuesto que no; pero la falta de legitimidad no conlleva a la nulidad del acto jurídico; no; sino la ineficacia.</p>	<p>sí cuando él tiene un poder firmado por la otra parte cuando engañan a las personas</p>	<p>No es legal</p>	<p>no porque la figura de posesionario es diferente a la de un propietario formalmente legal y dueño de una propiedad</p>	<p>No es legal, porque no es legítimo de la propiedad ya que solo es un posesionario.</p>		<p>ineficacia</p>			<p>la legitimación es el punto de discusión, no considero que sea legal; por supuesto que no; pero la falta de legitimidad no conlleva a la nulidad del acto jurídico; no; sino la ineficacia. sí cuando él tiene un poder firmado por la otra parte cuando engañan a las personas. no porque la figura de posesionario es diferente a la de un propietario formalmente legal y dueño de una propiedad. .</p>

Anexo 19

Tabla 13.

Matriz de triangulación de la entrevista a las víctimas sobre la categoría de la causal de fin ilícito.

PREGUNTAS	V1	V2	V3	V4	V5	CONCEPTOS IDENTIFICADAS	CATEGORIAS O CONCEPTOS EMERGENTES	SEMEJANZAS	DIFERENCIAS	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cómo influye la mala fe en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	la buena fe o mala fe de una persona no es relevante en la validez o invalidez del acto jurídico.	lo que es relevante para determinar si el acto de invalido es verificar si las partes celebraron el acto jurídico de manera ilícita.	En causal de nulidad, y sacar provecho personal o para terceros	Mala fe, que tiene aquella persona que realiza este contrato como el vender desde ya tiene mala fe intención, malicia, dolo etc. de vender un bien que no le corresponde-	es el conocimiento de algo ilegal, en este caso será la mala fe del vendedor acarreado o haciendo caer la validez de un contrato					la buena fe o mala fe de una persona no es relevante en la validez o invalidez del acto jurídico. En causal de nulidad, y sacar provecho personal o para terceros. verificar si las partes celebraron el acto jurídico de manera ilícita. sacar provecho personal o para terceros. mala fe intención, malicia, dolo etc.. de vender un bien que no le corresponde.
2. ¿Considera que existen funcionarios públicos con mala fe al momento de registrar o dar validez a un contrato de compraventa?	No, creo que no; no creo que haya funcionarios que registren un contrato invalido el registro en nuestro país no convierte un contrato invalido nulo o anulable en valido; y si los hay deben ser la excepción. Y es importante mencionar que los funcionarios no pueden dar validez a un acto invalido, no está	si los hay deben ser la excepción, es importante mencionar que los funcionarios no pueden dar validez a un acto invalido, no está facultados o no tienen ese poder.	No tiene relevancia o no tiene mucha influencia en la validez de los contratos de compra venta, y si los tiene juega un papel risible, poco importante, esto es, en temas secundarios de la celebración. Entendida la mala fe en	sí existen muchos funcionarios con mala fe, esto siempre haciendo favorcitos a cambio de dadivas.	hay muchos, pero siempre se dan a causa de un pago o un beneficio y estos accionan o registran las ventas con dolo (mala fe)					no creo que haya funcionarios que registren un contrato invalido el registro en nuestro país no convierte un contrato invalido nulo o anulable en valido. los funcionarios no pueden dar validez a un acto invalido, no está facultados o no tienen ese poder. sí existen muchos funcionarios con mala fe, esto siempre haciendo

	facultados o no tienen ese poder.		general, pero si hablamos de la buena o mala fe registral, su papel jugara un rol importante en el momento de determinar al propietario del bien materia de conflicto.							favoritos a cambio de dadivas.
3. ¿Cómo influye la mala fe en la celebración de un contrato de compraventa?	Entendida la mala fe en general, pero si hablamos de la buena o mala fe registral, su papel jugara un rol importante en el momento de determinar al propietario del bien materia de conflicto.	No tiene relevancia o no tiene mucha influencia en la validez de los contratos de compra venta, y si los tiene juega un papel risible, poco importante,	Inseguridad jurídica y perdida económica	Con la intención y malicia, perjudicar al comprador	Siempre viene de parte del vendedor aunque a veces de ambas partes para eludir alguna responsabilidad.					la buena o mala fe registral, su papel jugara un rol importante en el momento de determinar al propietario del bien. Inseguridad jurídica y perdida económica. Con la intención y malicia, perjudicar al comprador.
4. ¿Cómo influye la acción antiética en la Nulidad de contrato de compraventa de bienes inmuebles?	La ética y la moral son importantes en el mundo de los valores; pero tiene una nula relevancia en el mundo jurídico.	Cuando hay malos asesores	Conseguir un fin ilícito	La mala acción de los funcionarios al momento de realizar sus labores, este caso es las labores del abogado, notario y registrador público, así como también fiscales y jueces.	Esto siempre viene por parte de los funcionarios públicos al momento de formalizar el contrato de compra venta la ética de probos con lo que realizan, pero muchos de ellos dejan de cumplirlo, por la moral que padecen					La ética y la moral son importantes en el mundo de los valores; pero tiene una nula relevancia en el mundo jurídico. Conseguir un fin ilícito. los funcionarios públicos al momento de formalizar el contrato de compra venta la ética de probos con lo que realizan, pero muchos de ellos dejan de cumplirlo, por la moral que padecen
5. ¿Qué clase de funcionarios carecen de acciones éticas	Bueno, los negocios pasan por tres niveles; el primero es la	La palabra "antiética" no existe, el antónimo de	Los que no son transparentes	Aquellos que no tificen moral ni ética al momento de	todos aquellos funcionarios que poca moralidad y valor, y de la					notario; el tercero es elevar dicha escritura pública a registros públicos,

<p>el momento de la celebración o inscripción de un contrato de compraventa?</p>	<p>celebración del contrato o negocio entre los particulares, el segundo es cuando se eleva este negocio a escritura pública, acto del que estará encargado el notario; el tercero es elevar dicha escritura pública a registros públicos, acto del que estará encargado el registrador. Entiendo que el notario y el registrador podrían incurrir en estos actos antiéticos.</p>	<p>ético es inmoral.</p>		<p>realizar sus labores</p>	<p>calidad de educación que recibieron en su vida, esto trae estancamiento para el buen funcionamiento del sector público y la administración de justicia careciendo valor y calidad de las labores que desempeñan en este caso de la formalización de un contrato de compra venta.</p>					<p>acto del que estará encargado el registrador; Los que no son transparentes; Aquellos que no tificen moral ni ética al momento de realizar sus labores.</p>
<p>6. ¿Qué consecuencias traen las acciones antiéticas de los funcionarios públicos?</p>	<p>las acciones inmorales pueden acarrear responsabilidades administrativas, pero si estas acciones inmorales se agravan y llegan a ser ilícitas.</p>	<p>Malas, traen responsabilidad administrativa, civil y penalmente.</p>	<p>Desconfianza y mala imagen ante la opinión pública</p>	<p>Que las instituciones del estado estén mal vistos y que personas inescrupulosas hagan de las suyas, trayendo como consecuencia pérdidas económicas.</p>	<p>Daños económicos y pérdida de tiempo, para las personas involucradas en las acciones antiéticas en este caso el perjudicado es el estado y el comprador.</p>					<p>las acciones inmorales pueden acarrear responsabilidades administrativas. Malas, traen responsabilidad administrativa, civil y penalmente. Desconfianza y mala imagen ante la opinión pública</p>
<p>7. ¿Cómo influye el perjuicio económico en la Nulidad de un contrato de compraventa?</p>	<p>En absolutamente nada, el perjuicio económico no influye en la nulidad de un acto jurídico.</p>	<p>Cuando la parte está satisfecha</p>	<p>Perdida del bien</p>	<p>Desde que ya un acto jurídico es declarado nulo, ya hay un perdedor que en este caso viene a ser el comprador porque habrá perdido mucho dinero, que de repente ya no lo pueda recuperar</p>	<p>Desde que un contrato es nulo, sus consecuencias serán la pérdida de un dinero, el dinero que recibió el vendedor y los pagos que haya realizado el comprador</p>					<p>En absolutamente nada, el perjuicio económico no influye en la nulidad de un acto jurídico. Cuando la parte está satisfecha. Desde que ya un acto jurídico es declarado nulo, ya hay un perdedor que en este caso viene a ser el comprador porque</p>

										habrá perdido mucho dinero,
8. ¿Considera la nulidad de contrato de compraventa trae como consecuencia un perjuicio económico que tiene que enfrentar el comprador?	Si, pero tiene remedios como el resarcimiento para poder tutelar este tipo de situaciones, al que se incurre, muchas veces, por negligencia.	Si	Si	sí, pero gracias a la norma jurídica, esto se puede reclamar vía judicial como el pago de una indemnización por daños y perjuicios	Desde que así será, pero tendrá la salvedad de ser indemnizado					Si, pero tiene remedios como el resarcimiento para poder tutelar este tipo de situaciones; gracias a la norma jurídica, esto se puede reclamar vía judicial; así será, pero tendrá la salvedad de ser indemnizado.
9. ¿Considera que la persona que se encuentra frente a un perjuicio económico puede solicitar una indemnización?	En efecto, es el remedio natural en este tipo de situaciones	más que indemnización es el resarcimiento, véase el tercer pleno casatorio para ver la diferencia entre la indemnización y el resarcimiento.	Si	si. por el daño causado, y muchas veces se da por perdido ya que el vendedor lo vendió el bien con dolo este ya habrá desaparecido a efectos de no enfrentarse a pagos pecuniarios y ha proceso penales.	Siempre que lo solicite y la parte vencida acepte y pague la indemnización ya que si hubo dolo el vendedor ya habrá fugado.					es el remedio natural en este tipo de situaciones; más que indemnización es el resarcimiento; Siempre que lo solicite y la parte vencida acepte y pague la indemnización ya que si hubo dolo el vendedor ya habrá fugado.