



---

UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**CARACTERIZACIÓN DE LAS DIFERENCIAS Y  
SIMILITUDES DEL FRAUDE EN EL CONTRATO DE  
COMPRAVENTA EN EL MARCO DE LA  
LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA Y ECUATORIANA.  
(2021)**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL  
GRADO ACADÉMICO DE BACHILLER EN DERECHO  
Y CIENCIA POLÍTICA**

**AUTOR**

**BENDEZU ENCISO, CONSTANTINO**

**ORCID: 0000-0001-8650-6851**

**ASESORA**

**MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA**

**ORCID: 0000-0002-9773-1322**

**AYACUCHO – PERÚ**

**2021**

## **EQUIPO DE TRABAJO**

### **AUTOR**

Bendezú Enciso, Constantino  
ORCID: 0000-0001-8650-6851  
Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Estudiante de Pregrado,  
Ayacucho, Perú

### **ASESORA**

Muñoz Rosas, Dione Loayza  
ORCID: 0000-0002-9773-1322  
Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Facultad de Derecho y  
Ciencia Política, Escuela Profesional de Derecho, Ayacucho, Perú

### **JURADO**

#### **RAMOS HERRERA WALTER**

ORCID: 0000-0003-0523-8635

#### **CONGA SOTO ARTURO**

ORCID: 0000-0002-4467-1995

#### **VILLAR CUADROS MARYLUZ**

ORCID: 0000-0002-6918-267X

**JURADO EVALUADOR Y ASESORA**

**Dr. RAMOS HERRERA WALTER**  
**Presidente**

**Mgtr. CONGA SOTO ARTURO**  
**Miembro**

**Mgtr. VILLAR CUADROS MARYLUZ**  
**Miembro**

**Mgtr. MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA**  
**Asesora**

## **DEDICATORIA**

A Dios por ser nuestro creador quien me dio fe, esperanza, salud y fortaleza para concluir este trabajo. Con verdadero afecto y honor a mis señores padres a quienes llamó nuestro divino señor a su gloria.

*Constantino Bendezú Enciso*

## **AGRADECIMIENTO**

A la ULADECH - Católica, por haber abierto las puertas y darme la oportunidad de estudiar mi carrera profesional de Derecho. A los docentes de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, por sus sabias enseñanzas. A mis hermanos e hijas por brindarme su apoyo incondicional para continuar mi carrera profesional de Derecho.

*Constantino Bendezú Enciso*

## RESUMEN

El objetivo de la presente investigación fue: determinar las características de diferencias y similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil vigente peruana y ecuatoriana. (2021), es de tipo cualitativo documental hermenéutico. Nivel descriptivo; diseño no experimental: transversal; la fuente de recolección de datos fue: la legislación que regula el fraude de contrato de compraventa en el Perú; las técnicas de recojo de datos la observación y el análisis de contenido; utilizando fichas y cuaderno de apuntes. De acuerdo a los resultados obtenidos las características que destacan en la regulación del fraude del contrato de compraventa son: 1) Intervienen dos personas un vendedor y un comprador donde cumplen las obligaciones y tienen derecho ambas partes. 2) Las partes que participan en el contrato logran el beneficio económico. 3) Ambas contratantes tienen el conocimiento del acto; y las similitudes comprende lo siguiente: 1) No existe una legislación exclusiva de contratos inmobiliarios que evite el fraude en actos de compraventa. 2) No existe incluido un reglamento específico y claro de promesa de compraventa en el código civil de ecuatoriano, 3) El código civil de ambas países tipifica que en los contratos de compraventa participan de dos a más personas.

**Palabras clave:** seguridad jurídica, fraude, contrato, compraventa, bienes inmuebles.

## **ABSTRACT**

The objective of the present investigation was: to determine the characteristics of differences and similarities of fraud in the sales contract within the framework of current Peruvian and Ecuadorian civil legislation. (2021), is of a qualitative hermeneutical documentary type. Descriptive level; non-experimental design: cross-sectional; The source of data collection was: the legislation that regulates the fraud of the purchase agreement in Peru; data collection techniques, observation and content analysis; using index cards and notebook. According to the results obtained, the characteristics that stand out in the regulation of the fraud of the sales contract are: 1) Two people intervene, a seller and a buyer, where both parties comply with the obligations and have the right. 2) The parties that participate in the contract achieve the economic benefit. 3) Both contracting parties have knowledge of the act; and the similarities include the following: 1) There is no exclusive legislation on real estate contracts that prevents fraud in acts of sale. 2) There is no specific and clear regulation of a promise of sale included in the Ecuadorian civil code, 3) In the civil code of both countries, two or more people participate in the purchase contracts.

**Keywords:** legal certainty, fraud, contract, sale, real estate.

## ÍNDICE GENERAL

Equipo de trabajo .....	ii
Jurado evaluador y asesora.....	iii
Dedicatoria .....	iv
Agradecimiento .....	v
Resumen.....	vi
Abstract .....	vii
Índice general .....	viii
Índice de resultados.....	xi
I. INTRODUCCIÓN .....	1
1.1. Realidad problemática.....	1
1.2. Problema de la investigación. ....	1
1.3. Objetivos .....	1
1.4. Justificación de la investigación.....	2
I. REVISIÓN DE LITERATURA .....	3
1.1. Antecedentes .....	3
1.2. Bases teóricas .....	6
1.2.1. El fraude inmobiliaria .....	6
1.2.1.1. Concepto .....	6
1.2.1.2. El contrato de compraventa .....	6
1.2.1.3. La buena fe registral .....	7
1.2.2. El fraude .....	7
1.2.3. Origen histórico de la figura del fraude .....	8
1.2.4. Fraude a la ley .....	8
1.2.5. Fraude inmobiliario notarial y registral.....	8
1.2.6. El contrato .....	9
1.2.6.1. Tipos de contrato .....	9

1.2.7. La Compraventa .....	10
1.2.7.1. Características de compraventa .....	10
1.2.7.2. El contrato en código civil peruano .....	10
1.2.7.3. La compraventa en código civil peruano .....	11
1.2.8. El contrato en ecuador.....	11
1.2.8.1. Elementos de contrato ecuatoriano .....	12
1.2.8.2. La compraventa en ecuador .....	12
1.2.8.3. Promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación Ecuatoriana.....	13
1.2.8.4. Requisitos de contrato de compraventa ecuatoriano.....	14
1.2.8.5. El contrato en código civil ecuatoriano .....	14
1.2.8.6. La compraventa en código civil ecuatoriano .....	15
1.2.8.7. Características de compraventa ecuatoriana .....	15
1.3. Marco conceptual .....	16
1.3.1. Diferencias .....	16
1.3.2. Similitudes.....	16
1.3.3. Legislación .....	16
1.3.4. Tipos de legislación.....	17
1.3.5. Características de una legislación .....	17
II. METODOLOGIA.....	18
2.1. Tipo y nivel de investigación.....	18
2.2. Diseño de la investigación .....	19
2.3. Unidad de análisis.....	19
2.4. Técnicas e instrumento de recojo de datos .....	20
2.5. Plan de análisis de datos .....	21
2.6. Matriz de consistencia .....	21
2.7. Principios éticos .....	22

III. RESULTADOS .....	23
3.1.Resultados .....	23
3.2.Análisis de resultados .....	26
IV. CONCLUSIONES .....	28
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	30
ANEXOS .....	32
Anexo 1. Datos genéricos de la legislación examinada .....	32
Anexo 2. Instrumento de recojo de datos .....	33
Anexo 3. Declaración de compromiso ético y no plagio.....	34
Anexo 4. Cronograma de actividades.....	35
Anexo 5. Presupuesto .....	37

## ÍNDICE DE RESULTADOS

Cuadro 1: aspectos en que difieren la regulación del fraude de contrato de compraventa en la legislación peruana y ecuatoriana. (2021) .....	25
Cuadro 2: Aspectos en que se asemejan la regulación del fraude del contrato de compraventa en la legislación peruana y ecuatoriana. (2021) .....	26

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Realidad problemática**

El fraude inmobiliario en la actualidad es uno de los problemas que viene afectando a muchas personas en los contratos de compraventa en lo que se refiere la adquisición inmobiliaria, la parte legal que brinda el estado no garantiza la seguridad jurídica, cada estado por lo que cuenta con un sistema registral presumen que todas las partes o personas, conoce la información brindada por el registro, generando la desconfianza y la oposición frente a los terceros. Estas acciones en marco general intervienen en contrato de compraventa, que afecta en la seguridad jurídica, en la lucha contra este fraude el aspecto normativo muy poco interviene en la aplicación de mecanismos jurídicos, el fraude en contratos de compraventa que afectan en dos ámbitos: en marco de transferencia y falsificación de documentos y la suplantación en la perspectiva registral. (Buitrón, 2018)

### **1.2. Problema de la investigación.**

¿Cuáles son las características de las diferencias y similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana. (2021)?

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. General**

Determinar las características de las diferencias y similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana. (2021)

#### **1.3.2. Específicos.**

- Identificar las características de las diferencias del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana.
- Identificar las características de las similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana.

#### **1.4. Justificación de la investigación.**

El estudio sobre el fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación peruana y ecuatoriana es importante, que me ha permitido tener conocimientos apropiados sobre lo que establecen ambas legislaciones, para resolver estos asuntos necesariamente se profundizó el estudio de las normas respectivas de cada país. Asimismo, la justificación de la investigación de acuerdo el contenido de los textos, tesis, analizados se plantea dar una solución al problema planteado, para lo cual se utilizó un conjunto de teorías para abordar los temas propuestas en la investigación. Comprende una implicancia de resultados que se basa en preguntas según se plantea el problema de fenómenos investigados, descritos en la aplicación práctica de la investigación que contribuye la literatura actual.

Es muy importante determinar el incumplimiento de la promesa de contrato de compraventa de bienes inmuebles que transgrede las normas que regulan en la legislación y es necesario aplicar el desarrollo de esta investigación con fines de solucionar la figura jurídico de índole legal y económico, por falta de la norma que regule y violenta la ley civil peruana y ecuatoriana. Se pretende que los legisladores verifiquen la realidad que altera el principio de la seguridad jurídica, y a partir del cual realicen una regulación necesario en la ley, para una buena formalización de los actos jurídicos con la finalidad de evitar los posibles fraudes y tener el mejor derecho a las propiedades.

## **I. REVISIÓN DE LITERATURA**

### **1.1. Antecedentes**

#### **1.1.1. En el Ámbito Internacional**

León (2017), investigó “ Obstrucción de Derechos Reales por Incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa por parte de Inmobiliarias en Quito 2016” tuvo como objetivo, diseñar un instructivo legal como proyecto que legitime el acto jurídico bilateral del contrato de promesa de compraventa para garantizar su cumplimiento en el Distrito Metropolitano de Quito, que esta figura se siente afectada cuando uno de los promitentes incumple el pacto que se celebró en presencia del señor notario y es así como provoca la vulneración de los derecho reales estipulado en el Art. 595 del mismo cuerpo legal ya mencionado. Llegó a las conclusiones: 1) El contrato de la promesa de compraventa es un acuerdo bajo instrumento público por medio del señor notario que por su naturaleza jurídica se perfecciona en el transcurso del tiempo sujeta a condiciones que manifiestan los mismos promitentes de forma voluntaria para cesar el proceso y celebrar la escritura definitiva e inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente para legalizar el bien inmueble conforme a lo que dispone las leyes para poseer legítimamente un patrimonio propio o constituido por el vínculo de la sociedad conyugal fruto de fines familiares que son susceptibles a largo plazo para heredar. 2) Es realmente conveniente adquirir un bien inmueble por medio del contrato de promesa de compraventa debido a que se debe garantizar su cumplimiento, pues de por medio se juega sumas de dinero superiores a los 40.000\$ dólares promedio por los avalúos que plantea el Municipio de Quito en el Distrito norte de la capital, esta figura tiene el más alto deber de responder por los daños en caso de incumplimiento o alterar las condiciones establecidas en el momento de solemnizar este contrato. (p. 55).

Guerra (2020), investigó “Teoría de la Imprevisión en el Contrato Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles y su importancia en la Legislación Civil ecuatoriana” tuvo como objetivo general, Determinar mediante el análisis jurídico doctrinario la importancia de incorporar la imprevisión en el contrato promesa de compraventa de bienes inmuebles en el código civil ecuatoriano. Llegando a las conclusiones: 1) El contrato promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Ecuador, es un acto contractual que se ha utilizado a lo largo de la historia, por lo que su uso es una costumbre en la sociedad ecuatoriana que tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de la obligación contraída, es decir, la promesa de venta del inmueble por parte de promitente vendedor, y la adquisición de este por parte del promitente comprador. 2) El contrato promesa de compraventa de bien inmueble es de carácter obligatorio para las partes, que asegurará la celebración de la escritura de compraventa. 3) El incumplimiento al contrato promesa de compraventa de bienes inmuebles, deriva en la ejecución de la cláusula penal estipulada en el mismo. El cual condena a una de las partes a cumplir lo acordado en beneficio de la otra, originado por un hecho imprevisto y que varían las circunstancias en las que se contrató. (p. 133)

### **1.1.2. En el Ámbito Nacional**

Chanduví (2017), investigó “Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica” tuvo como objetivo general, determinar de qué manera la contradicción entre el consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles (contenido en el art. 949° del C.C.) y el orden de prelación de derechos de propiedad establecido en la figura de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles,

(contenido en el artículo 1135° del C.C.), afecta la Seguridad Jurídica de los contratantes, en el Perú. Llegando a las conclusiones: 1) La contradicción entre el consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles (contenido en el art. 949° del C.C.) y el orden de prelación de derechos de propiedad en la figura de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, (establecida en el artículo 1135° del C.C.), afecta negativamente la Seguridad Jurídica de los contratantes, en la manera en que respalda una propiedad relativa, no asegurando la exclusión total del derecho de propiedad y oponibilidad del mismo frente a terceros, caracteres necesarios del derecho de propiedad, para ser considerado un derecho absoluto. 2) El sistema acogido por nuestra legislación es el sistema espiritualista desarrollado por Francia, sistema que si bien permite una fluidez y bajos costos de transacción de los mismos, no produce los efectos de seguridad jurídica que todo sistema debe proporcionar, si es que no se recurre a mecanismos como el Registro; y para la transferencia de bienes muebles se mantiene la traditio como modo. 3) Según el artículo 949° del C.C. los contratos de compraventa de bienes inmuebles se perfeccionan con el simple consentimiento, esto es, el mero acuerdo de voluntades transfiere la propiedad sin ser necesario acto posterior para el perfeccionamiento del mismo. (p. 84).

Buitrón (2018), investigó “El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”, tuvo como objetivo, determinar el rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario, porque la inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso, lo cual es necesario estudiar el ingreso de documentos públicos falsos a los Registros Públicos para transmitir la titularidad de un bien inmueble. Llegando a las conclusiones: 1) El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario es el medio o técnica den la cual se están basando los falsarios para crear una apariencia jurídica de legalidad y

de esta forma hacer imposible que el propietario pueda recuperar su derecho de propiedad a pesar de que se haya encontrado medios probatorios e indicios suficientes de la falsificación de documento que origino la pérdida de su derecho a través de la inscripción de estos y la creación del tercero registral el cual protege el Estado sin excepciones. 2) Ante un supuesto fraude inmobiliario el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica, y de esta forma no surjan los terceros aparentes de buena fe registral que vulneren el derecho del legítimo propietario y de igual forma el tercero de buena fe no pierda su derecho adquirido por una nulidad de acto jurídico anterior a la compra del bien inmueble. (p. 50)

## **1.2. Bases teóricas**

### **1.2.1. El fraude inmobiliaria**

#### **1.2.1.1. Concepto**

Se define al fraude inmobiliaria como un acto intencionado para engañar a otras personas de sus derechos de sus propiedades, particularmente en nuestras regiones o país esta acción está aumentando debido por la mafia y los criminales bien organizados los cuales en la identidad personal suplantan y falsifican los documentos de esta manera para obtener grandes ganancias apropiándose edificaciones y terrenos poniendo en despojo a los verdaderos propietarios. (Pasco, 2018)

#### **1.2.1.2. El contrato de compraventa**

El código civil en su artículo 1361, precisa la obligación del contrato que contiene, el consentimiento declarativo de forma expresa y voluntaria de las partes, el ordenamiento jurídica nuestro, percibe las ideas que el pacto, el convenio debe conservarse, el contrato está hecho para cumplir el elemento fundamental de un valor de la práctica jurídica, en donde se basa la transacción, justamente por ello el comercio no podría avanzar si no

existiría una presunción de cumplimiento contractual, caso de incumplimiento se traslada al tribunal en donde se fundamentara la *pacta sunt servanda* la liberación del contrato, en este primer caso se refiere a las inviolabilidades del contrato, y en segundo caso la facultad de partes a fin de negociar. En este caso se debe comprender según la ley donde se configura la aplicación contractual para exigir las obligaciones y derechos. (Código Civil, 2018)

### **1.2.1.3. La buena fe registral**

El tercero que adquiere de buena fe a títulos oneroso un derecho de una personas que aparece en registros con una facultad de otorgar, una vez inscrito esto mantiene sus derechos aun que esta posteriormente puede anular, residir, cancelar o pueda resolver del otorgante por causas de virtud que no pueda constar en asiento registral y el titulo archivado que lo sustenta. Se presume la buena fe de un tercero cuando esta no pruebe y conoce las inexactitudes de registros. Cuando realiza las modificaciones, la ley N° 30313, dio el orígenes a los textos del artículo 2014, código civil, que fueron objetos de actos la inconstitucionalidad, esta normas ha sido ratificado por los Tribunales Constitucionales con fines de mantenerse una seguridad en los sistemas de la inmobiliaria, para ello se debe establecer nuevos requisitos en el artículo 2014 cc para su aplicación. (Tello, 2020)

### **1.2.2. El fraude**

El fraude son actitudes ilegítimas, engañosa, intencional que causa perjuicio a otra persona, obteniendo ventaja de carácter patrimonial, cuando ocurre estas problemas la sociedad civil tiene la desconfianza en normas y leyes de cada estado, por tanto aumenta casos de procesos judiciales delictivas y de mala fe. (Mego, 2020)

### **1.2.3. Origen histórico de la figura del fraude**

El fraude tiene un origen histórico sostiene desde el derecho romano con una evolución respecto a las responsabilidades de los terceros o deudores frente a su responsabilidad con los acreedores, esto comienza cuando la persona transfiere sus bienes para no ser ejecutada por su acreedor.

Como se sabe, la responsabilidad derivada de las obligaciones evolucionó de la responsabilidad personal a la responsabilidad estrictamente patrimonial, siendo esta el resultado de una progresiva y constante suavización de la condición del deudor, que fue dejando de ser objeto de la ejecución por su incumplimiento. Esta evolución determinó también que la responsabilidad comenzará a separarse y se puede diferenciar la responsabilidad civil, esto solo paso ser patrimonial pues el deudor podría responder con sus bienes, de la responsabilidad penal, en que el imputado debía responder con su persona, desde que dio una privativa de libertad, a un privarlo de la vida con una pena de muerte. (Vidal, 2016)

### **1.2.4. Fraude a la ley**

En este caso los actores realizan el fraude a la ley, valiéndose a otra ley que aparentemente protege un acto que realizan, con el acto que realizan eluden la ley, la cual no sería posible anular un acto, por tanto, independientemente han hecho el daño. Con el acto de fraude a la ley, que mediante la cual el sujeto indirectamente obtiene un resultado prohibido y constituye un acto lícito, que en su conjunto es ilícito. (Torres, 2015)

### **1.2.5. Fraude inmobiliario notarial y registral.**

En los últimos años el fraude inmobiliario son temas más frecuentes en nuestro país, en este tema existen muchas denuncias en medios de comunicación sobre falsificación, estafas, suplantaciones, a través de operaciones inmobiliarias que es la más común en

nuestro territorio, tergiversando las normas vigentes y aprovechando los vacíos legales.  
(Sevillano, 2018)

### **1.2.6. El contrato**

El contrato es un acto jurídico de una obligación contractual, a través de la cual el deudor debe cumplir su obligación a favor de los acreedores, esta prestación consiste en dar a cambio de la entrega de un bien o propiedad de su derecho real de hacer, o no hacer, este contrato nace cuando existe una entrega de algo en tenencia, alquiler de una cosa o inmueble. (Gil, 2016)

#### **1.2.6.1. Tipos de contrato**

**Consensuales:** El acuerdo queda concluido, pero inicia a sufrir su efecto en el momento de acuerdo de partes y es típico en compraventa.

**Reales:** Tienen su efecto al momento que entregue lo acordado, como ejemplo prestar dinero por un tiempo.

**Temporales:** Se establece la duración, tiempo (alquiler, servicios) y queda sin efecto cuando una de las partes se decide desistir el acto.

**Contrato unilateral:** Se trata de una obligación de una de las partes el acreedor y el deudor.

**Contrato gratuito:** Es un contrato que solo una de las partes logra la ventaja.

**Contrato aleatorio:** Es cuando un contrato eventual, incierta de pérdida o ganancia.

**Contrato accesorio:** Es un contrato que por sí solo no existe, depende del otro; como la hipoteca, garantía esto garantiza el pago del crédito.

**Solemne:** Un contrato que se sujeta a un cumplimiento las formalidades para cumplirse el efecto.

**Indefinidos:** Es un contrato que está establecido sin la limitación y respeta el periodo del tiempo pactado.

**Contrato bilateral o sinalagmático:** Las partes tienen la obligación recíprocamente. (Gil, 2016)

### **1.2.7. La Compraventa**

La compraventa es un acuerdo mediante el cual una persona se obliga a dar un bien, y la otra parte se obliga a pagar a cambio de esta con la economía. Se menciona que el contrato de compraventa es el más común para transferir una propiedad u objeto.

Por ende podemos mencionar que la compraventa sustituyó la práctica de trueque, que existía en tiempos más remotos de la historia, antes del descubrimiento del dinero, donde las personas intercambiaban una cosa o bien por otro de igual valor. Asimismo se menciona que la contraprestación que debe hacer un comprador puede ser en varias cuotas o en un solo pago, según los acuerdos realizados de las partes. (Westreicher, 2020)

#### **1.2.7.1. Características de compraventa**

Entre las características de compraventa tenemos las siguientes:

- a. Bilateral:** Intervienen dos personas un vendedor y un comprador donde cumplen las obligaciones y tienen derecho ambas partes.
- b. Oneroso:** Las partes que participan en el contrato logran el beneficio económico.
- c. Consensuado:** Ambas contratantes tienen el conocimiento del acto.
- d. Conmutativo:** Debe ser equivalente entre ambas partes el que da y lo que recibe.

#### **1.2.7.2. El contrato en código civil peruano**

Artículo 1351, código civil peruano, define que los contratos son compromisos realizados entre dos o más personas para crear, modificar, regular y extinguir las relaciones jurídicas patrimoniales. Un jurista italiano Andrea Belvedere, manifiesta, traducción libre, toda

definición en derecho civil es peligrosa. Esta propuesta dice hizo la fortuna, ya que a la luz de ella se formó una constante desdicha a la definición legislativa. (Código Civil, 2018)

En las definiciones algunos piensan que pertenece al campo de la doctrina, y no a la codificación alegando de sus tesis codificación, invocando en apoyo de su tesis como el Código Civil alemán de 1900, que considera por otros como eminente modelo de técnicas legislativas, En cambio otros Códigos Civiles más recientes como código civil italiano 1942, código civil de Brasil 2002, código civil Venezolano 1942, son definiciones de relaciones jurídicas normados por ellos mismos. (Código Civil, 2018)

### **1.2.7.3. La compraventa en código civil peruano**

El código civil en su artículo 1529, tipifica en el contrato de compraventa el vendedor es el obligado para transferirla un bien que es su propiedad al comprador y él es también obligado a pagar un valor en dinero. La expresión de compraventa según Badanes, se menciona una característica, el cual la palabra compra y la venta están unidas indisolublemente.

Hay dos formas del entendimiento de la palabra de compraventa. El primero es utilizado unos sistemas de separaciones de contratos obligacionales de la compraventa esto va unido al contrato real para transmitir la propiedad. El segundo es un sistema de unidad de contratos las cuales según acuerdos de transmisión de las propiedades contiene en la transferencia de los contratos. (Código Civil, 2018).

### **1.2.8. El contrato en Ecuador**

Cristóbal Vaca (2017), el contrato define como un mecanismo más adecuado donde dos o más personas entre sí se obligan para realizar un acto de interés común, por otro lado buscan el beneficio de ambas partes. Este concepto me permite expresar que un contrato es

la manifestación de voluntades entre ambas personas de interés común. Vaca (2017, p. 209)

#### **1.2.8.1. Elementos de contrato ecuatoriano**

**1. La persona sea legalmente capaz.-** En relaciones de Derecho, la capacidad jurídica de una persona es la suficiencia para ser parte o sujeto en un acto jurídico.

**2. En el acto, y su consentimiento no adolezca de vicio.-** El consentimiento y la voluntad son los elementos importantes para que la persona se obligue a otro su acto de voluntad. A falta de este componente es nulo el contrato. Los vicios de consentimiento en código civil, el dolo, el error, son considerados como vicio de la facultada la necesidad que determina la persona la obligación en condición de perjuicio que es una lesión, la desproporción económica que ha aceptado en los contratos de compraventa, permuta del inmueble.

**3. El recaigo sobre un objeto lícito.-** la persona para que se obligue a favor de otro una declaración de voluntad debe ser recaído sobre el objeto lícito, justo, legal, comercial de transmisión de lo contrario es un objeto ilícito lo que vulnera al Derecho Público de la Republica Ecuatoriana.

**4. Los mismos tengan una causa lícita.-** El fundamento que instiga al contrato, no existe una obligación sin causa real, lícita, no es simulada es efectiva, legítima con buenas costumbres del orden público. (Caicedo, 2016)

#### **1.2.8.2. La compraventa en Ecuador**

La compra o el trueque inicia cuando el hombre primitivo empieza a agruparse en grupos, donde por la misma necesidad de alimentarse, vestirse, realizan el cambio de cosas por otras cosas o sea el trueque y posteriormente con legislación se desprende y es la permuta, contrato de cambios que es el más antiguo de historia.

La venta viene a ser el contrato consentido donde las partes se obligan a enajenar una cosa y la otra parte pagar el precio. Los elementos de venta son tres: cosa vendida, el precio de la cosa, consentimiento de partes “*res, pretium et consensus*”. Un contrato de venta tiene como origen la permuta esto manifiesta la ley romana. En consecuencia antes que introducir la moneda, como signo de representación de valor de bienes, las personas no podía adquirir unas cosas sino tenía que ceder otra cosa que era innecesario o superflua por esta razón se aplicaba una permuta en parte mayor de reglas de venta. La persona que participa en acto mercantil se denomina legalmente comerciante, tienen una capacidad de ejercer un comercio y están inscritos en matricula de los comerciantes y ejercen una ocupación ordinaria y habitual en tráfico mercantil. El vocablo comerciante es genérica los negociantes, fabricantes, mercaderes, banqueros, etc. (Caicedo, 2016)

### **1.2.8.3. Promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación Ecuatoriana.**

Esta promesa de compraventa en la legislación es una herramienta indispensable y fundamental en el ámbito jurídico, económico y social de personas, por ende es necesario la revisión de las normas para su aplicación en derecho ecuatoriano. En las salas y juzgados de la administración de justicia se hallan muchas demandas por ineficacia o incumplimiento de acto de compraventa, esto pro factor de desconocimiento de las leyes. Esta promesa de compraventa en la legislación ecuatoriana se encuentra regulada en el artículo 1570 de código civil, complementados en las normas generales art. 1460 y 1461, para su cumplimiento de contratos bajo consentimiento. No existe incluido un reglamento específico y claro de promesa de compraventa en el código civil, como la forma de pago, precio, plazo, multa, las cuales son muy fundamentales para asegurar el cumplimiento principal de las obligaciones en un contrato de compraventa a futuro. En código civil está incluido valida la promesa de tercera persona, cuando esta se ratifica y eso resulta lesiva en

las propiedades privadas causando daño y perjuicio a un comprador de buena fe. (Pozo, 2013)

#### **1.2.8.4. Requisitos de contrato de compraventa ecuatoriano**

Todos los contratos de bienes y raíces, servicios, sucesiones hereditarias no son refutados perfecta ante la ley, cuando no se otorga la escritura pública, en donde se debe hacer constar los nombres y apellidos de aquellos comparecientes los cuales debe ser capaces, el antecedente de bienes inmuebles materia de las transferencias debe especificar cosa vendida la transferencia del dominio determina, venta real, obligaciones del saneamiento por disposición que es un efecto inmediato de los contratos y asimismo saneamiento por vicio redhibitorio. Como requisito de acto jurídico, contrato de compraventa es: consentimiento, capacidad, causa lícita, objeto, las excepciones como en caso de incapacidad especial. (Caicedo, 2016)

#### **1.2.8.5. El contrato en código civil ecuatoriano**

El artículo 1454, tipifica al contrato como acto donde una de las partes se obliga dar, hacer no hacer una cosa. Las partes pueden ser una o varias personas, cuando analizamos el código civil dispone que un contrato es el acto consensual y voluntario, sin dar importancia que un consentimiento puede ser escrito o verbal. Asimismo una de las partes es obligado con otra parte, originando un vínculo jurídico, estas obligaciones puede ser tres clases: obligación de hacer, obligación de dar y la obligación de no hacer, donde el deudor se abstiene ejecutar algo.

El artículo 1561 código civil, menciona que todos los contratos legalmente celebrados es ley para los contratantes, lo cual no podrá ser invalidado sino por mutuo consentimiento o causa legal. Por tanto la ley determina que ante los contratos legalmente celebrados, deben someterse las partes a la disposición que determina la cláusula del contrato y esto no se

puede anular en forma unilateral sino será acorde que la ley dispone o por consentimiento mutuo. (Codigo Civil, 2005)

#### **1.2.8.6. La compraventa en código civil ecuatoriano**

El artículo 1732 de código civil, tipifica la compraventa es un contrato donde las partes uno de ellos es obligado a dar un objeto o cosa y otra parte pagar en dinero. El que está obligado a dar una cosa es llamado vendedor, y la otra es el comprador que se obliga a pagar en dinero. Es necesario que una persona tenga una declaración de voluntad para que se obligue dar a otra, sea capaz legalmente, no adolezca de vicio su consentimiento, sea objeto lícito y tenga causa lícita. El título XXII de código civil, menciona de los efectos inmediatos de contratos de compraventa, pero no se refiere a los dos principales efectos sino solamente a alguno de ellos, que trata entrega de cosa y pago, específicamente el artículo 1757, trata sobre una venta separada a dos personas, en artículo 1758 y 1784 consagra sobre la venta de cosa ajena, en artículo 1760 tipifica sobre los asuntos de perdida, deterioro de cosa. (Codigo Civil, 2005)

#### **1.2.8.7. Características de compraventa ecuatoriana**

En derecho romano la compraventa era conocida *emptio- venditio*, por tanto las partes una de ellas se llamaba *venditor*, y la otra *emptor*, tenía una característica ser contrato consentido, perfecto y de buena fe.

Se caracteriza por ser:

**a. Bilateral:** Es bilateral desde su origen o aparece en vida jurídica que son obligaciones reciprocas de ambas partes de la contrata del vendedor y el comprador donde la otra parte se obliga dar su propiedad y sanea de vicios ocultos, y la otra parte se obliga a pagar un precio convenido.

**b. Oneroso:** El artículo 1456, código civil, tipifica un contrato es oneroso cuando tiene un objeto de utilidad reciproca para ambas contratantes es convenido del uno al otro, donde el vendedor es beneficiado con dinero y el comprador del bien o cosa

**c. Ejecución instantánea o de ejecución diferida:** El contrato de compraventa por regla general por ser consensual se perfecciona de ambas partes, porque ha existido la voluntad de enajenar el dominio y la otra parte tiene también el ánimo de adquirir a título de la compraventa, son voluntades de ambas partes tanto el vendedor y el comprador convenidos en dar un bien a cambio de un precio en ese instante.

**d. Nominado:** Este acto de contrato de compraventa es llamado con nombre propio, donde un legislador por la gran importancia singulariza en la ley, y es sometida a la regularización en una norma legal, se dice nominado por lo que se reglamente en la ley. (Vargas, 2013)

### **1.3. Marco conceptual**

#### **1.3.1. Diferencias**

Etimológicamente la palabra diferencia proviene de latín “*differentia*” y menciona lo que divide una cosa “material o inmaterial” en su cualidad que permiten la distinción de algo definición o cosa. (Pérez, 2018)

#### **1.3.2. Similitudes**

La palabra similitud proviene etimológicamente de origen latino “*similitudo*” se define a una narración, nexos, adecuación entre elementos, personas, cosas u objetos que tiene cualidades, características de índole común, definido también semejanza. (Pérez, 2018)

#### **1.3.3. Legislación**

Legislación es conjunto de normas, leyes, reglas, donde regula la relación entre la sociedad y personas para poder organizar en los determinados sectores determinadas en un país. Esta

normativa de la legislación se encuentra en todos los campos como civil, penal, ambiente, etc. (Trujillo, 2020)

#### **1.3.4. Tipos de legislación**

Existe muchas normas legislativas entre los más importantes en temas legales tenemos: Civil, Laboral, Mercantil, Penal y Administrativa.

#### **1.3.5. Características de una legislación**

Las características son:

1. Es conjunto de normas que reglamentan en una región.
2. Regulan las conductas humanas.
3. Creada y protegido por un estado.
4. Es respaldado de un autoridad represiva.
5. Su transgresión lleva a las sanciones y castigo a los que infringen la ley.
6. Se relacionan con la soberanía que son elementos importantes de un Estado.
7. Establecen el amparo de deberes y derechos de todos los ciudadanos.

## **II. METODOLOGIA.**

### **2.1. Tipo y nivel de investigación**

*Es un estudio de tipo documental de naturaleza cualitativa hermenéutica nivel descriptivo.*

Para Bernal (2010) “Un estudio es documental, cuando consiste en el análisis de información escrita sobre un determinado tema, con el propósito de establecer relaciones, diferencias, etapas, posturas o estado actual del conocimiento respecto al tema objeto de estudio (p. 111).

Para Hernández, Fernández y Baptista (2014) un estudio es cualitativa cuando: “El enfoque se basa en métodos de recolección de datos no estandarizados ni predeterminados completamente. (p.8; último párrafo). (...) se fundamenta en una perspectiva interpretativa [*hermenéutica*] centrada en el entendimiento del significado de las acciones de seres vivos, sobre todo de los humanos y sus instituciones (busca interpretar lo que va captando activamente) (p.9; quinto párrafo).

Un estudio es de nivel descriptivo cuando “la meta del investigador es describir fenómenos, situaciones, contextos y sucesos; esto es, detallar cómo son y cómo se manifiestan. (...) se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de

personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta al análisis” (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 92).

*En el presente estudio el tema objeto de estudio es: caracterización de las diferencias y similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana; se orientó a profundizar el conocimiento sobre la regulación existente en ambos países procurando interpretar los alcances y establecer sus características para luego contrastarlos y detectar sus diferencias y similitudes.*

## **2.2. Diseño de la investigación**

El diseño según Hernández, Fernández y Baptista (2014) es la estrategia o plan concebido para obtener la información que se desea (p. 165).

*Tiene un diseño no experimental: transversal.*

En el diseño transversal los datos se recolectan en un solo momento, en un tiempo único (Liu, 2008 y Tucker, 2004; citado por Para Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 154).

La aproximación cualitativa evalúa el desarrollo natural de los sucesos; es decir, no hay manipulación ni estimulación de la realidad (Corbetta, 2003; citado por Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 9.),

*En el presente estudio la recolección de datos se aplica en las fuentes documental normativa que se examina tal como se encuentran registrada sin manipular el contenido.*

## **2.3. Unidad de análisis**

Para Arista (1984, p.140; citado por Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagomez (2013): Las unidades de análisis pueden escogerse aplicando los procedimientos probabilísticos y los no probabilísticos. (...) El muestreo no probabilístico asume varias formas: el muestreo por juicio o a criterio del investigador; el muestreo por cuotas y muestreo accidental (p. 211).

En el presente trabajo la unidad de análisis se encuentra representada por las legislaciones peruana y ecuatoriana que regula el fraude inmobiliario; elegido a criterio del investigador.

Los datos de identificación se anotan en el **Anexo 1**. La elección se realizó aplicando el muestreo no probabilístico denominado muestreo por juicio o criterio del investigador. Esta condición en opinión de Arias (2012) se denomina muestreo intencional u opinático, al respecto refiere: (...) “en este caso los elementos son escogidos con base en criterios o a juicio pre establecido por el investigador”. (p. 64)

#### **2.4. Técnicas e instrumento de recojo de datos**

*Se aplican la observación y el análisis de contenido.*

La *observación* según Arias (2012) “es una técnica que consiste en visualizar o captar mediante la vista, en forma sistemática, cualquier hecho, fenómeno o situación que se produzca en la naturaleza o en la sociedad, en función de unos objetivos de investigación preestablecidos” (p. 69).

El análisis de contenido según Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez (2013):

(...) denominado también análisis de texto o análisis del discurso es una técnica que parte del supuesto que gran parte de los datos de la realidad social son fenómenos simbólicos, y que específicamente nuestra habla o nuestra escritura es una forma de conducta social. Cuando hablamos o escribimos expresamos nuestras ideas, cultura, actitudes, intenciones, conocimientos, etc. El análisis de contenido es aquella técnica que nos permite recoger información en base a una lectura científica (metódica, sistemática, objetiva) de un texto escrito, hablado, gravado, pintado, filmado, etc. para luego analizarlos e interpretarlos (p. 330)

En cuanto al instrumento de recolección de datos – conceptualmente - es cualquier recurso, dispositivo o formato (en papel o digital), que se utiliza para obtener, registrar o almacenar información (Arias, 2012, p. 68).

*En el presente estudio básicamente se usa fichas para la recolección de datos en función a los objetivos trazados, un ejemplar se puede observar en el Anexo 2. Otro medio utilizado también es el cuaderno de notas.*

## 2.5. Plan de análisis de datos

*Como quiera que la fuente es documental: legislación que regula el fraude de contrato de compraventa en el Perú y Ecuador. Los datos a recolectados son el producto de la aplicación simultánea de la observación y el análisis contenido, ambas actividades se desarrollan en paralelo realizándose progresiva y sistemáticamente, guiados por los objetivos específicos esto es: identificar datos sobre la regulación de fraude en contrato de compraventa en ambas fuentes normativas procurando identificar sus características y luego agrupar diferencias y similitudes.*

## 2.6. Matriz de consistencia

### TÍTULO

CARACTERIZACIÓN DE LA DIFERENCIAS Y SIMILITUDES DEL FRAUDE EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL MARCO DE LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA Y ECUATORIANA. (2021)

G/E	PROBLEMA	OBJETIVOS
GENERAL	¿Cuáles son las características de las diferencias y similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana 2021?	Determinar las características de las diferencias y similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana 2021.
ESPECÍFICOS	¿Cuáles son las características de las diferencias del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana 2020?	Identificar las características de las diferencias del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana.
	¿Cuáles son las características de las similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana 2020?	Identificar las características de las similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana.

## **2.7. Principios éticos**

*En la búsqueda de conocimiento sobre el tema u objeto de estudio se detectaron varias fuentes, de los cuales se extrajo los conocimientos que desarrollan el tema u objeto de estudio, por lo tanto, cada fuente utilizada ha sido citado y referenciado como evidencia del respeto al principio de veracidad, derechos de autor y propiedad intelectual, para ello se usó las normas APA. Como evidencia de ello se ha suscrito una declaración de compromiso ético y plagio que se inserta entre los anexos del estudio.*

Sobre este asunto Salazar, Icaza y Alejo (2018) exponen: sobre la investigación y la redacción de los resultados y proceso de las investigaciones, también existen normativas que coadyuvan a tener un comportamiento ético y respetar las ideas de otras personas, que antes han tratado temas que se están abordando en investigaciones actuales; (...), es importante destacar que para el respeto de las ideas y producción de otros investigadores, han sido creados estilos y modelos que guían a los investigadores para la correcta referenciación y citación de los mismos en su informe o artículo académico, entre ellos destaca el estilo APA, creado por la Asociación de Psicólogos Americanos.

### III. RESULTADOS.

#### 3.1. Resultados

**Cuadro 1**

**De las Diferencias: contrato de compraventa**

<b>Aspectos</b>	<b>Perú</b>	<b>Ecuador</b>
<b>El Contrato</b>	<p><b>1.</b> Según el artículo 1351, código civil peruano, define que los contratos son compromisos realizados entre dos o más personas para crear, modificar, regular y extinguir las relaciones jurídicas patrimoniales.</p> <p><b>2.</b> El artículo 1352, tipifica que el contrato se perfecciona bajo anuencia de partes, con excepción que señala la ley, y ser sancionado con nulidad.</p>	<p><b>1.</b> Acorde del artículo 1454, código civil ecuatoriano, tipifica al contrato como acto donde una de las partes se obliga dar, hacer no hacer una cosa. <b>2.</b> Las partes pueden ser una o varias personas, cuando analizamos el código civil dispone un contrato es acto consensual y voluntario, sin dar importancia que un consentimiento puede ser escrito o verbal.</p>
	<p><b>1.</b> El código civil en su artículo 1529, tipifica en el contrato de compraventa el vendedor es el obligado para</p>	<p><b>1.</b> El artículo 1732, código civil, tipifica la compraventa es un contrato donde las partes uno de ellos</p>

<p><b>Compraventa</b></p>	<p>transferirla un bien que es su propiedad al comprador y él es también obligado a pagar un valor en dinero.</p> <p>2. La expresión de compraventa según Badanes, se menciona una característica, el cual la palabra compra y la venta están unidas indisolublemente.</p>	<p>es obligado a dar un objeto o cosa y otra parte pagar en dinero.</p> <p>2. El que está obligado a dar una cosa es llamado vendedor, y la otra es el comprador que se obliga a pagar en dinero.</p> <p>3. Es necesario que una persona tenga una declaración de voluntad para que se obligue dar a otra, sea capaz legalmente, no adolezca de vicio su consentimiento, sea objeto lícito y tenga causa lícita.</p>
<p><b>Características</b></p>	<p><b>a. Bilateral:</b> Intervienen dos personas un vendedor y un comprador donde cumplen las obligaciones y tienen derecho ambas partes.</p> <p><b>b. Oneroso:</b> Las partes que participan en el contrato logran el beneficio económico.</p> <p><b>c. Consensuado:</b> Ambas contratantes tienen el conocimiento del acto.</p> <p><b>d. Conmutativo:</b> Debe ser equivalente entre ambas partes el que da y lo que recibe.</p>	<p><b>a. Bilateral:</b> Es bilateral desde su origen o aparece en vida jurídica que son obligaciones recíprocas de ambas partes de la contrata del vendedor y el comprador.</p> <p><b>b. Oneroso:</b> Es oneroso cuando tiene un objeto de utilidad recíproca para ambas contratantes.</p> <p><b>c. Ejecución instantánea o de ejecución diferida:</b> El contrato de compraventa por regla general por ser consensual se perfecciona de ambas partes, existe voluntades de ambas partes.</p> <p><b>d. Nominado:</b> Este acto de contrato de compraventa es donde un legislador por la gran importancia singulariza en la ley.</p>
	<p>1. En el Perú no existe una legislación exclusivo de</p>	<p>1. Esta promesa de compraventa en la</p>

<p><b>Legislación</b></p>	<p>contratos inmobiliarios que evite el fraude en actos de compraventa para brindar una seguridad jurídica a las personas en las informaciones basadas de manera exclusiva en registros públicos.</p> <p>2. El tipo normativo peruana no protege a un tercero adquisidor de buena fe en el asiento registral, pese que hubo unos cambios que se realizó en la ley, existen muchas confusiones cuando se realiza las contratas de compraventa inmobiliaria, por lo que debe regularse la protección para ofrecer las seguridades jurídicas de ambas partes que otorga el contrato.</p>	<p>legislación ecuatoriana se encuentra regulada, artículo 1570 de código civil, complementados en las normas generales art. 1460 y 1461, para su cumplimiento de contratos bajo consentimiento.</p> <p>2. No existe incluido un reglamento específico y claro de promesa de compraventa en el código civil, como la forma de pago, precio, plazo, multa, las cuales son muy fundamentales para asegurar el cumplimiento principal de las obligaciones en un contrato de compraventa a futuro.</p>
---------------------------	---	--

*Cuadro 1: aspectos en que difieren la regulación del fraude de contrato de compraventa en la legislación peruana y ecuatoriana. (2021)*

## Cuadro 2

### De las similitudes: contrato de compraventa

Aspectos	Perú	Ecuador
<p><b>El contrato</b></p>	<p>1. Artículo 1351, código civil peruano, define que los contratos son compromisos realizados entre dos o más personas</p>	<p>1. El artículo 1454, código civil ecuatoriano, tipifica al contrato como acto donde una de las partes pueden ser una o varias personas.</p>
<p><b>La compraventa</b></p>	<p>1. El código civil artículo 1529, tipifica en el contrato de compraventa el vendedor es el obligado para transferirla un bien y él es también obligado a pagar un valor en dinero.</p>	<p>1. El artículo 1732, código civil, tipifica la compraventa es un contrato donde las partes uno de ellos es obligado a dar un objeto o cosa y otra parte pagar en dinero.</p>

<p><b>Características</b></p>	<p><b>a. Bilateral:</b> Intervienen dos personas un vendedor y un comprador donde cumplen las obligaciones reciprocas y tienen derecho ambas partes.</p> <p><b>b. Oneroso:</b> Las partes que participan en el contrato logran el beneficio económico.</p>	<p><b>a. Bilateral:</b> Es bilateral desde su origen, son obligaciones reciprocas de ambas partes de la contrata del vendedor y el comprador.</p> <p><b>b. Oneroso:</b> Es oneroso cuando tiene un objeto de utilidad reciproca para ambas contratantes.</p>
<p><b>Legislación</b></p>	<p><b>1.</b> Artículo 2014 de código civil peruano menciona el principio de fe pública registral, esto permite la protección al tercero de buena fe que adquiere a título oneroso.</p>	<p><b>1.</b> Artículo 1744 del Código Civil ecuatoriano detalla la protección y seguridad jurídica, en la inscripción del asiento registral y únicamente al tercer adquirente de buena fe a título oneroso.</p>
	<p><b>2.</b> No existe una legislación exclusiva de contratos inmobiliarios que evite el fraude en actos de compraventa para brindar una seguridad jurídica a las personas.</p>	<p><b>2.</b> No existe incluido un reglamento específico y claro de promesa de compraventa en el código civil, para asegurar el cumplimiento principal de las obligaciones.</p>

*Cuadro 2: Aspectos en que se asemejan la regulación del fraude del contrato de compraventa en la legislación peruana y ecuatoriana. (2021)*

### 3.2. Análisis de resultados

En el primer cuadro las diferencias legislativas si existen puesto que en cada país en los artículos de código civil, que regula los actos de contrato de compraventa es diferente, sin embargo no garantiza la seguridad jurídica a las partes, por lo que se requiere alguna modificaciones en la legislación y regularlos su reglamentación incluyendo alternativas de apoyo a los perjudicados del fraude en las promesas de contrato de compraventa. Cambios

que realmente pueda asegurar la probidad del bien inmueble, por otro lado el poder ejecutivo debe intervenir para que los legisladores tengan una conciencia para regular las normas que dé solución a los problemas de fraude y así evitar el enfrentamiento innecesario de las partes que incluso están afectados de perder sus bienes adquiridos.

En cuanto a las similitudes legislativas, se ha encontrado casi los mismos conceptos en cada país, donde las regulaciones de los artículos del código civil, son similares en los actos de contratos de compraventa, donde las normas representan las formas legítimas de proteger el elemento esencial económico y controla los conflictos sociales. Pero en cada país falta algunas modificaciones normativas y su reglamentación respectiva, por ello, el Estado tiene un rol fundamental en reducir el riesgo de un posible fraude en los mercados inmobiliarios, por tanto tiene que promover las verificaciones de datos, archivos, los asientos registrales, para dar la seguridad jurídica en actos de compraventa de bienes e inmuebles.

#### **IV. CONCLUSIONES**

Sobre las diferencias

- En la promesa de compraventa el fraude influye aumentando el riesgo en contratos inmobiliarios, actitud que origina muchas dudas e incertidumbres en negocio jurídico del inmueble ante el otorgante, generando de esa forma el gasto adicional posterior de sus adquisiciones, por lo que han sido engañado con informaciones fraudulentos.
- En la protección de los derechos de propiedad del contrato inmobiliario el artículo 2014° de código civil, no cumple, señalando una protección y responsabilidad al tercero de las inexactitudes registrales, por ende la modificatoria de artículo 2014° código civil, con relación de las adquisiciones de predios sería una buena opción para las seguridades jurídicas aquellos que otorga el contrato.
- En la protección de los derechos de propiedad del contrato inmobiliario el artículo 1744 del código civil ecuatoriano está justificado la necesidad de protección la seguridad jurídica de los contratos en base de los asientos registrales esta protección es únicamente al tercero adquirente de buena fe y título oneroso.
- En la legislación Ecuatoriana la promesa de compraventa se encuentran regulada en artículo 1570 de código civil, complementados en las normas generales art. 1460 y 1461, para su cumplimiento de contratos bajo consentimiento.

➤ El tipo normativo peruana no protege a un tercero adquirente de buena fe en el asiento registral, pese que hubo unos cambios que se realizó en la ley, existen muchas confusiones cuando se realiza las contratas de compraventa inmobiliaria, por lo que debe regularse la protección para ofrecer las seguridades jurídicas de ambas partes que otorga el contrato.

#### Sobre las similitudes

➤ En el Perú no existe una legislación exclusivo de contratos inmobiliarios que evite el fraude en actos de compraventa para brindar una seguridad jurídica a las personas en las informaciones basadas de manera exclusiva en registros públicos.

➤ En la legislación ecuatoriana no existe incluido un reglamento específico y claro de promesa de compraventa en el código civil, como la forma de pago, precio, plazo, multa, las cuales son muy fundamentales para asegurar el cumplimiento principal de las obligaciones en un contrato de compraventa a futuro.

➤ En código civil peruana, artículo 2014 y código civil ecuatoriana, artículo 1744, está incluido valida la promesa de tercera persona, cuando esta se ratifica y eso resulta lesiva en las propiedades privadas causando daño y perjuicio a un tercer adquirente de buena fe.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arias, F. (2012). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la metodología Científica*. Sexta edición. Caracas, Venezuela: Episteme. Recuperado de: [https://issuu.com/fidiasgerardoarias/docs/fidias\\_g.arias.el.proyecto.de.inv](https://issuu.com/fidiasgerardoarias/docs/fidias_g.arias.el.proyecto.de.inv)
- Bernal. C. (2010). *Metodología de la Investigación*. Administración, Economía, Humanidades y Ciencias Sociales. Tercera edición. Colombia: PEARSON
- Buitrón Changra, S. M. (2018). *El rol de tercero adquiriente de buena fe en el fraude inmobiliario*. Lima: Tesis, Universidad de Huánuco.
- Caicedo Nazareno, J. P. (2016). *Tesis. Análisis jurídico y doctrinario de la promesa de compraventa en relación a bienes inmuebles en Ecuador*. Ecuador.
- Chanduví Urcia, D. B. (2017). *Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica*. Trujillo: Tesis, Repositorio de la Universidad Privada del Norte.
- Código Civil. (2018). *Principio de buena fe pública registral*. Lima: Juristas Editores.
- Código Civil, L. (2005). *Las obligaciones en general y de los contratos*. Ecuador: Registro oficial suplementario.
- Gil, S. (2016). *El contrato*. Lima. Economipedia. Recuperado de: <https://economipedia.com/definiciones/contrato.html>
- Guerra Díaz, J. P. (2020). *Teoría de la imprevisión en el contrato promesa de compraventa de bienes inmuebles y su importancia en la legislación civil ecuatoriana*. Ecuador: Facultad Central del Ecuador.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. Sexta edición. México: Mc Graw Hill Educación

Jiménez Bolaños, J. (2011). *Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia*. Costa Rica: Revista de Ciencias Jurídicas.

León Vaca, F. A. (2017). *Obstrucción de derechos reales por incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de inmobiliarias en Quito 2016*. Ecuador: Universidad Central del Ecuador.

Mego Estela, R. D. (2020). *Vacíos en la ley del notariado que permiten fraudes en la compraventa de inmuebles y afectación del principio de seguridad jurídica en el Perú*. Cajamarca: Tesis.

Ñaupas, H.; Mejía, E.; Novoa, E. y Villagómez, A. (2013). *Metodología de la Investigación Científica y Elaboración de Tesis*. (2013). Tercera edición. Lima, Perú: Centro de Producción Editorial e Imprenta. Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Pasco Arauco, A. (2018). *Fraude inmobiliario, análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad*. Lima: Gaceda Jurídica.

Pérez Porto, J. (2018). *Definición de diferencia*. Recuperado de : <https://definición.de/diferencia/>.

Pozo Acosta, J. (2013). *La promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación Ecuatoriana*. Quito: Tesis, Universidad de las Américas.

Salazar, M.; Icaza, M. y Alejo, O. (2018). *La importancia de la ética en la investigación*. Universidad y Sociedad [online]. 2018, vol.10, n.1, pp.305-311. Epub 02-Mar-2018. ISSN 2218-3620. Recuperado de: <http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v10n1/2218-3620-rus-10-01-305.pdf>

Sevillano Suárez, R. C. (2018). *Fraude en el registro de propiedad de inmueble del Perú*. Lima.

Tello Bararán, A. (2020). *Fraude inmobiliaria en contratos de compraventa*. Lima: Universidad peruana de las Américas.

Torres Vásquez, A. (2015). *Acto Jurídico*. Lima : Instituto Pacífico SAC

Trujillo, E. (2020). *La legislación. Legislación*. Economipedia.com .Recuperado de <https://economipedia.com/definiciones/legislacion.html>.

Vaca Núñez, C. (2017). *Fundaentación de la contratacion pública*. Ecuador: Corporación de estudios y publicaciones .

Vargas Hinostroza, L. (2013). *La compraventa*. Ecuador. Reciperado de <https://derechoecuador.com/contrato-de-compra-venta/>

Vidal Ramirez, F. (2016). *Acto jurídico*. Lima: Instituto Pacífico.

Westreicher, G. (2020). *La compraventa*. España: Economipedia. Rcuperado de: <https://economipedia.com/definiciones/compraventa.html>

## ANEXOS

### Anexo 1. Datos genéricos de la legislación examinada

Legislación peruana	Legislación ecuatoriana
<b>Fraude de contrato de compraventa</b>	
<b>Datos de la legislación</b>	<b>Datos de la legislación</b>
Artículo 195 código civil, fraude del acto jurídico	Artículo 1454 código civil, contrato
Artículo 1351 código civil, contrato	Artículo 1732 código civil, compraventa
Artículo 1529 código civil, compraventa	

## Anexo 2. Instrumento de recojo de datos

Fuente consultada	Contenido registrado
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Libros.</li><li>➤ Artículos.</li><li>➤ Periódicos escritos.</li><li>➤ Trabajos de investigación.</li><li>➤ Tesis.</li></ul>	<p>Son instrumentos que permiten el registro e identificación de las fuentes de información, así como el acopio de datos o evidencias. Funciones: facilita el registro de información; facilita la organización y la clasificación de la información de manera eficiente a través de los ficheros; permite el procesamiento de la información; es un medio adecuado para el registro técnico de las fuentes de información, la elaboración de la bibliografía y las citas de pie de página; sirve para registrar la información destinada a la construcción del marco teórico para la fundamentación de la hipótesis y también para redactar el informe o reporte final de la investigación.</p>

--	--

### **Anexo 3. Declaración de compromiso ético y no plagio**

Mediante el presente documento denominado *declaración de compromiso ético y no plagio* en mi condición de autor(a) del presente trabajo de investigación **titulado: Caracterización de las diferencias y similitudes del fraude en el contrato de compraventa en el marco de la legislación civil peruana y ecuatoriana (2021)**, Declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de

Investigación, el Código de ética institucional y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Asimismo, cumpla con precisar que el trabajo forma parte de una línea de investigación de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote (Se estudian instituciones jurídicas). Finalmente se declara que: el presente trabajo es auténtico, siendo el resultado el producto de un trabajo personal, elaborado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual, por lo cual en calidad de autor se asume la responsabilidad; porque, se tiene conocimiento de las consecuencias de la infracción de las normas del RENATI (SUNEDU) y el reglamento de investigación y el Código de ética de la Universidad, dejando exenta cualquier responsabilidad a la Universidad. En citas y referencias se usó las normas APA. *En conformidad del presente contenido y como su legítimo autor(a) se firma y se estampa la huella digital en el presente documento.*

*Ayacucho, 20 de octubre del 2021*

*Constantino Bendezú Enciso*

*DNI N° 28473803*

**Código Orcid: 0000-0001-8650-6851**



#### **Anexo 4. Cronograma de actividades**

<b>CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES</b>																	
N°	Actividades	Año 2020								Año 2021							
		Semestre I				Semestre II				Semestre I			Semestre II				
		Meses				Meses				Meses			Meses				
		A	M	J	J	S	O	N	D	A	M	J	J	S	O	N	D
1	Elaboración del Proyecto																



## Anexo 5. Presupuesto

<b>Presupuesto desembolsable (Estudiante)</b>			
<b>Categoría</b>	<b>Base</b>	<b>% o Número</b>	<b>Total (S/.)</b>
<b>Suministros (*)</b>			
• Impresiones	0.10	100	100.00
• Fotocopias	0.10	100	100.00
• Empastado	25.00	2	50.00
• Papel bond A-4 (500 hojas)	10.00	2	20.00
• Lapiceros	2.00	5	10.00
• Laptop	1,500	1	1,800
<b>Servicios</b>			
• Uso de Turnitin	50.00	2	100.00
<b>Sub total</b>			<b>2,180</b>
<b>Gastos de viaje</b>			
• Pasajes para recolectar información	5.00	10	50
<b>Sub total</b>			<b>50</b>
<b>Total de presupuesto desembolsable</b>			<b>2,230</b>
<b>Presupuesto no desembolsable (Universidad)</b>			
<b>Categoría</b>	<b>Base</b>	<b>% o Número</b>	<b>Total (S/.)</b>
<b>Servicios</b>			
• Uso de Internet (Laboratorio de Aprendizaje Digital - LAD)	30.00	4	120.00
• Búsqueda de Información en base de datos	35.00	2	70.00
• Soporte informático (Módulo de Investigación del ERP University – MOIC)	40.00	4	160.00
• Publicación de artículo en repositorio institucional	50.00	1	50.00
<b>Sub total</b>			<b>400.00</b>
<b>Recurso humano</b>			
• Asesoría personalizada (5 horas por semana)	63.00	4	252.00
<b>Sub total</b>			<b>252.00</b>
<b>Total de presupuesto no desembolsable</b>			<b>652.00</b>
<b>Total (S/.)</b>			<b>2,882</b>

(\*) Se pueden agregar otros suministros que se utiliza para el desarrollo del proyecto.

# CONSTANTINO BENDEZÚ ENCISO

---

## INFORME DE ORIGINALIDAD

---

0%

INDICE DE SIMILITUD

0%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

0%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

---

## FUENTES PRIMARIAS

---

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 4%

Excluir bibliografía

Activo