



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**“EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON
CLAUSULA A FAVOR DEL HIJO MENOR DE
EDAD Y EL ANTICIPO DE LEGÍTIMA”**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

PRESENTADO POR:

Bach. Jennyfer Claudia Montoya Salcedo

ASESOR:

Dr. Anselmo Díaz Silva

CUSCO – PERÚ

2016



DEDICATORIAS

A mi madre Augusta, por su amor incondicional, su fortaleza y su valor, por su esfuerzo constante y dedicación, por ser el más grande tesoro que Dios me pudo conceder y a la memoria de mi abuelo Emilio, por sus sabios consejos, por el gran amor que me brindó y porque sus palabras se quedaran gravadas por siempre en mi corazón.



AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer a Dios y a mi Mamacha Carmen, por su infinito amor y por permitirme llegar hasta esta etapa de mi vida profesional.

A las personas que me brindaron en todo momento su apoyo moral, intelectual e incondicional, a todos ellos, gracias.

**RESUMEN**

La celebración de contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad es muy común en nuestra sociedad, pero los efectos de dicho contrato generan conflictos a futuro; como es el caso de los padres que compran una propiedad a nombre del primer hijo menor de edad que concibieron, quien mediante la celebración de este tipo de contrato, pasa a ser propietario absoluto del bien inmueble; y en el caso que los padres concibieran otros herederos más, estos ya no tendrían derecho a herencia porque su hermano sería propietario del bien inmueble, o cuando los padres no tienen bienes propios, mas solo, los que adquirieron en sociedad de gananciales, que en este caso, lo adquieren a nombre de sus menores hijos, y estos incurrir en causas de indignidad o desheredación, estos ya no podrán resolver el contrato; es por todos estos argumentos y un requisito que se cuestiona la celebración de contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad, como es el de la oferta por que en dicha celebración, el menor de edad no podrá demostrar el origen del dinero que ahora es exigida por Ley Notarial por el lavado de Activos y por la Ley Tributaria por la Evasión (Ley N°28194), a menos que tenga bienes propios, dejados por herencia o legado. Por todo ello, estos contratos deberían ser celebrados como un Anticipo de Legítima por la condición de heredero o herederos forzosos para estar sujeto a Colación, además que se rige por las normas del Contrato de Donación y por ende se podría invocar su Revocación en los casos de indignidad para suceder y el de desheredación.

**ABSTRAC**

The celebration of contract of buying and selling in favor of the child less of age is very common in our society, but their effects generate conflicts; as in the case of parents who buy a property on behalf of the first minor child conceived through the conclusion of such a contract, it becomes absolute owner of the property; and in the event the parents to conceive other heirs more, they would no longer have right to inheritance because his brother would be the owner of the property, or when parents do not have goods themselves, but only, which acquired in society of community property, as in this case, acquired it on behalf of their minor children and these are causes of unworthiness or disinheritance , these already not may revoke the contract; Therefore, all these arguments and a requirement that questions the contract of sale in favour of the minor child, which is offering; the minor of age not may demonstrate the origin of the money that now is demanded by law attorney by the wash of active and by it law tax by the Evasion (law N ° 28194), unless have goods own, left by inheritance or legacy, but that not is the theme of research. That is why these contracts should be concluded as an advance payment of legitimate by the condition of heir or heirs forced for be subject to collation, also that is governed by the standards of the contract of donation and by ende is could invoke the reversal in them cases of indignity for happen and the of disinheritance.



ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIAS ii

AGRADECIMIENTOS iii

RESUMEN iv

ABSTRAC v

PRESENTACIÓN 1

LISTADO DE ABREVIATURAS 2

CAPÍTULO I 3

1. EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN 3

1.1. Problema 3

1.1.1. Planteamiento del Problema 3

1.1.2. Formulación del Problema 6

1.1.2.1. Problema principal 6

1.1.2.2. Problemas secundarios 6

1.2. Objetivos de la Investigación 6

1.2.1. Objetivo general 6

1.2.2. Objetivos específicos 6

1.3. Justificación de la Investigación 7

1.3.1. Conveniencia 7

1.3.2. Relevancia Social y Económica 7



1.3.3. Implicancias Prácticas.....	7
1.3.4. Valor Teórico.....	8
1.3.5. Utilidad Metodológica.....	8
1.4. Metodología	8
1.4.1. Diseño Metodológico	8
1.4.2. Diseño Contextual.....	9
1.4.2.1. Escenario y tiempo	9
1.4.2.2. Coyuntura.....	9
1.4.2.3. Unidades de estudio	9
1.4.3. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos, procesamiento y análisis de datos.....	9
1.4.3.1. Técnicas	9
1.4.3.2. Instrumentos.....	10
1.4.4. Fiabilidad de la investigación	10
1.5. Hipótesis del trabajo	10
1.6. Categorías de estudio	10
CAPITULO II	12
2. DESARROLLO TEMÁTICO.....	12
2.1. Antecedentes	12
2.1.1. Tesis.....	12
2.1.2. Artículos Especializados.....	15



2.1.3. Revistas Especializadas.....	16
2.2. Los Contratos	17
2.2.1. Definición.....	17
2.2.2. Definición en nuestro Código Civil	17
2.2.3. Naturaleza Jurídica.....	18
2.2.4. Importancia.....	19
2.2.5. Elementos	20
2.2.5.1. Elementos Esenciales.....	20
2.2.5.2. Elementos Naturales.	22
2.2.5.3. Elementos Accidentales	22
2.2.6. Efectos del Contrato.....	23
2.2.7. Clasificación de los Contratos	26
2.2.7.1. Contratos obligatorios, modificatorios y resolutorios	27
2.2.7.2. Contratos a título oneroso, a títulos gratuitos y mixtos	27
2.2.7.3. Contratos bilaterales o plurilaterales e individuales	28
2.2.7.4. Contratos abstractos y contratos causales	28
2.2.7.5. Contratos solemnes y contratos no solemnes	29
2.2.7.6. Contratos reales y consensuales	30
2.2.7.7. Contratos nominados e innominados.....	31
2.2.7.8. Contratos principales y accesorios	32



2.2.8. Extinción de los contratos.	33
2.2.8.1. La rescisión de los contratos	33
2.2.8.2. La resolución de los contratos	33
2.2.8.3. La revocación de los contratos	34
2.3. Contrato de Compraventa	35
2.3.1. Definición	35
2.3.2. Naturaleza jurídica	36
2.3.3. Elementos	36
2.3.4. Capacidad	38
2.3.5. Diferencia con otros contratos	38
2.3.6. Caracteres jurídicos.....	39
2.3.7. Formalidad.....	40
2.4. Contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad en la regulación del Código Civil vigente	40
2.4.1. Generalidades	40
2.4.2. Capacidad.	40
2.4.3. El precio	41
2.4.4. Diferencia con el Contrato en favor de tercero.....	41
2.5. El Anticipo de Legítima.....	44
2.5.1. Introducción.....	44
2.5.2. Definición de la Legítima.....	45



2.5.3. La Herencia.....	47
2.5.4. Definición	48
2.5.5. Naturaleza jurídica del Anticipo de Legítima.....	51
2.5.6. Revocación del Anticipo de Legítima.....	51
2.5.7. El Anticipo de Legítima y el Contrato de Donación.....	52
2.5.8. Formalidad del Anticipo de Legítima	53
2.6. Bases Legales	53
2.7. Definición de Términos	54
CAPITULO III.....	55
3. RESULTADO Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS.....	55
3.1. Resultados del estudio	55
3.2. Análisis de los hallazgos	55
3.3. Discusión y contrastación teórica de los hallazgos	56
CONCLUSIONES.....	58
RECOMENDACIONES.....	59
PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DEL ARTÍCULO 831 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO	60
BIBLIOGRAFÍA.....	61
ANEXOS	64



PRESENTACIÓN

Señor Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Andina del Cusco.

Señores Dictaminantes y Miembros del Jurado.

En cumplimiento al Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Andina del Cusco, pongo a vuestra disposición la presente Tesis titulada: *“EL CONTRATO DE COMPRA VENTA CON CLAUSULA A FAVOR DEL HIJO MENOR DE EDAD Y EL ANTICIPO DE LEGÍTIMA”*; para optar el título profesional de Abogado.

Por tanto, dejo a su acertado criterio la correspondiente evaluación de este trabajo de investigación, esperando que reúna los méritos suficientes para su oportuna aceptación.

Bach. Jennyfer Claudia Montoya Salcedo



LISTADO DE ABREVIATURAS

Art.(s.):	Artículo (s)
A.L. :	Anticipo de Legítima
C.C. :	Código Civil
C.C.P. :	Código Civil Peruano
C.D. :	Contrato de Donación
C.f.t. :	Contrato en favor de tercero
C.P.P. :	Constitución Política del Perú



CAPÍTULO I

1. EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.

1.1. Problema

1.1.1. Planteamiento del Problema.

Es frecuente en nuestra realidad social, que debido a los divorcios, separaciones, o simplemente por la voluntad de los padres, quieran realizar un contrato de compra-venta de un bien inmueble a nombre de sus hijos o también quieran optar en poner sus bienes a nombre de sus hijos, a esa transmisión que se hace gratuitamente se le denomina una donación.

En ambas situaciones la ley faculta a los padres para tomar las diferentes opciones y llevarlas a la práctica mediante un Contrato de compra-venta con cláusula a favor de sus hijos o mediante un Contrato de Donación, que por su naturaleza constituiría en un Anticipo de Legítima, porque como se sabe, el Anticipo de Legítima es un acuerdo de voluntades, convenio en el que intervienen personas con vínculo familiar cercano y directo entre ellos, que los hace según nuestra legislación, herederos forzosos entre sí, a quienes se les llamará anticipante y anticipado (Aguilar B. , 2011).

El problema surge cuando los padres optan por realizar un contrato de compra-venta a favor del o de sus hijos menores de edad; que nuestra legislación no la prohíbe, pero que a su vez, ésta no ha observado cierto requisito del contrato,



como es la procedencia del bien dinerario; para ello se debe hacer la aclaración correspondiente en los siguientes aspectos:

Primero, cuando se trate de hijos menores de edad sin bienes propios o legados; y Segundo, cuando se trate de hijos menores de edad con bienes propios y legados.

En el primer caso y producto de esta investigación, cuando los padres deciden comprar un propiedad a nombre de sus hijos con dinero propio, mas no con el dinero de sus hijos que podrían proceder de una donación o legado; en esos casos específicamente, deberían ser considerados como un Anticipo de Legítima, dado a su condición de provenir de los padres que favorecen directamente a los hijos.

Así la problemática se presenta en los caso, que por ejemplo; cuando los padres por “x” motivos, deciden comprar una casa a nombre o en beneficio de un hijo menor de edad, contrato que se celebra en la Notaria como un contrato de compra-venta; y por ende, al momento de inscribir este título, el Registrador realizará la inscripción de propiedad a nombre del hijo, mas no, a nombre de los padres, entonces si los padres deciden tener más herederos dentro o fuera de la sociedad conyugal, estos no tendrían derecho a heredar el bien inmueble adquirido con el dinero de sus padres, porque lo adquirieron a favor del o de sus hijos que en ese momento existían; o cuando, el bien inmueble adquirido a nombre de los hijos, pudo constituir el único bien propio o de la sociedad de gananciales, los mismos padres se verían desprotegidos, si los hijos deciden vender el bien cuando adquieran mayoría de edad; o cuando, el o los hijos favorecidos con la celebración de dicho contrato, incurran en causas de indignidad o desheredación, los padres aquí también se verían desprotegidos, ya que ellos no podrían Revocar el contrato porque sus hijos serían los propietarios.

Nuestra Legislación permite la celebración de dichos contratos, basados en argumentos jurídicos, tales como el concepto de Contrato que viene a ser “La manifestación coincidente, de la voluntad de dos o más partes, que crea,



modifica, regula o extingue una relación patrimonial” (Ferdinand Cuadros C. , 1997).

Así como en aplicación de algunos otros aspectos importantes del Contrato, tales como el principio de la relatividad del Contrato, la cual consagra el principio en el Art. 1363, la relatividad del contrato, señalando textualmente que solo surte sus efectos, entre las partes que lo celebran y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles, cada contratante se atribuye para sí la prestación que debe ejecutar el otro, los contratantes celebran el contrato regulando sus intereses privados; por lo tanto, si devienen en efectos favorables o desfavorables, son exclusivamente para ellos; por lo tanto, el contrato surte sus efectos en la autonomía privada, no puede beneficiar ni perjudicar a quienes no son parte en él. (Valpuesa M. R., 1998), “*parte*” es quien celebra el contrato y también sus herederos y por principio, ningún contrato produce efectos frente a terceros, si éstos no lo han aceptado de algún modo (Casteñeda, 1978), los hijos menores de edad, no se constituirían en “*terceros*” dado que actúan representados por sus padres que ejercen la patria potestad.

Tampoco este tipo de Contrato se considera como un Contrato en favor de tercero regulado en el art. 1457 del C.C. (Ferdinand Cuadros C. , 1997), que es la excepción al principio de la relatividad del contrato, porque este artículo permite que el contrato pueda producir sus efectos favorables en un *tercero*, “cuando entre las partes se estipula una ventaja a favor de una persona que no es parte en el contrato, sin que a cambio de ello, el tercero dé o prometa algo” (Vasquez, 2014), el cual exige como requisito que el *tercero* sea *ajeno* a la relación contractual, y los hijos menores de edad, como ya se dijo no se constituyen en “*tercero*” porque actúan representados por sus padres; además de que este tipo de contrato no transfiere derechos reales, por cuando su celebración se da acciones y obligaciones (Bravo, 1995).

Y tampoco debería ser celebrado como un Contrato de compra-venta, por los argumentos expuestos con anterioridad, ya que genera conflicto y perjuicio, además, que por su propia naturaleza constituirían en un Anticipo de Legítima para efectos de su Colación (De Mendoza, 1963).

1.1.2. Formulación del Problema.

1.1.2.1. Problema principal.

¿Por qué el Contrato de compra-venta con cláusula a favor del hijo menor de edad sin bienes propios, debería constituir y ser celebrado como un Anticipo de Legítima?

1.1.2.2. Problemas secundarios.

1. ¿Cuál es el contenido que se le da al contrato de compra-venta, en el Código Civil Peruano?
2. ¿Qué características contiene nuestro Código Civil en cuanto al Anticipo de Legítima?
3. ¿Qué efectos producen el Contrato de compra-venta con cláusula en favor del hijo menor de edad y el Anticipo de Legítima?

1.2. Objetivos de la Investigación.

1.2.1. Objetivo general.

Demostrar, que el contrato de compra-venta con cláusula a favor del hijo menor de edad sin bienes propios, constituye un Anticipo de Legítima.

1.2.2. Objetivos específicos.

1. Conocer el contenido que se le da al Contrato de compra-venta, en el Código Civil peruano.
2. Determinar las características que contiene nuestro Código Civil en cuanto al Anticipo de Legítima.
3. Determinar cuáles son los efectos del Contrato de compra-venta con cláusula en favor del hijo menor de edad y el Anticipo de Legítima.



1.3. Justificación de la Investigación.

1.3.1. Conveniencia.

Es conveniente realizar esta investigación, por tratarse de un problema que concita el interés académico, en torno a la actual regulación de Contratos, específicamente en el Contrato de compra-venta y el Anticipo de Legítima (regido por las normas del Contrato de Donación) que nos presenta el Código Civil, esto podrá advertir del modo y forma en que presentan dichos contratos para determinar sus efectos al momento de su celebración, evitando a futuro conflicto de intereses.

1.3.2. Relevancia Social y Económica.

Tiene relevancia de carácter social, porque la presente investigación otorgará una nueva reevaluación e interpretación respecto de los efectos del Contrato de compra-venta celebrado en favor del hijo menor de edad sin bienes propios en un Anticipo de Legítima, que beneficiará al donatario; así mismo, facultarlo para que pueda realizar la Revocación del Contrato en caso de las establecidas en el Art. 667, 744, 745 y 746, así evitar conflictos a futuro.

1.3.3. Implicancias Prácticas.

Lo que se busca con la presente Investigación es dar solución a los conflictos que surgen de este tema: Dichos conflictos se ven reflejados a *nivel judicial*: cuando los padres compraron una propiedad mediante un contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad y que intentan recuperar su derecho de propiedad, en el cual no sabe si cabe una Nulidad de Contrato o una Revocación de Contrato por tratarse aparentemente de un Anticipo de Legítima. A *nivel normativo*: para la adecuada celebración del contrato y sus efectos a futuro.

1.3.4. Valor Teórico.

Con la presente investigación surgirán nuevas y renovadas propuestas en un tema tan sensible como lo es el de realizar un contrato de compra-venta a favor de un hijo sin ocasionar conflictos posteriores a su celebración.

1.3.5. Utilidad Metodológica.

Los resultados de la presente investigación, pueden motivar y aportar información para estudios jurídicos posteriores, los cuales pueden ser abordados desde diversos puntos de vista, que complemente el presente.

1.4. Metodología

1.4.1. Diseño Metodológico

- **Enfoque**

Cualitativo: Porque los supuestos o hipótesis no tienen que ser corroboradas estadísticamente y numéricamente, sino conceptualmente y contextualmente, a través de la crítica e interpretación de los datos.

- **Método**

Interpretativo: Porque teniendo en cuenta los conceptos de cada Contrato, se realizara una inferencia, que cuente con una posible solución respecto a celebrar uno u otro contrato.

- **Diseño**

No Experimental: En su forma transversal o transeccional por tratarse de una sola observación de hechos o acontecimientos materia de la presente investigación.

- **Tipo:**

Dogmático-Propositivo: Porque la presente Investigación está orientado a determinar los efectos del Contrato de compra-venta con cláusula en favor del hijo menor de edad, respecto a que su celebración deba de constituir un Anticipo de Legítima.



1.4.2. Diseño Contextual

1.4.2.1. Escenario y tiempo

La presente investigación está constituida por los Contratos de compra-venta que se hayan celebrado con cláusula en favor del hijo menor de edad sin bienes propios, en las Notarías de la Ciudad de Cusco hasta el mes de julio de 2016; así como, los procesos judiciales que se hayan instado por causa de la celebración de dichos contratos.

1.4.2.2. Coyuntura

La investigación está dada, por los hechos y acontecimientos que se dan en la realidad social, porque dichos contratos se vienen celebrando en la actualidad en las Notarías y constituyen un serio problema respecto de sus efectos; por lo que debe de ser normado y establecido por ley, para evitar conflictos.

1.4.2.3. Unidades de estudio

Las unidades de estudio se determinarán conforme al muestreo no probabilístico, extraído de una población determinada por Contratos de compra-venta que se hayan celebrado con cláusula en favor del hijo menor de edad sin bienes propios, de los cuales se extraerá los resultados de los que iniciaron proceso judicial, para la Nulidad o Revocación de dichos Contratos.

1.4.3. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos, procesamiento y análisis de datos.

1.4.3.1. Técnicas

Para el presente estudio se utilizara:

- El análisis documental.



- Entrevista.

1.4.3.2. Instrumentos

Se utilizaran:

- Ficha documental.
- Entrevista no Estructurada.

1.4.4. Fiabilidad de la investigación

La presente investigación resulta totalmente fiable en la medida de contarse con recursos bibliográficos necesarios, así como la información necesaria de fuente directa, así como, la fiabilidad de las entrevistas hechas a los Notarios y Abogados que comentaran y darán su punto de vista acerca de la celebración de uno u otro Contrato de la presente investigación .

1.5. Hipótesis del trabajo

El Contrato de compra-venta con cláusula a favor del hijo menor de edad que no tengan a su nombre un bien dinerario propio producto de una donación o legado y que por el contrario, el bien dinerario provengan del patrimonio de los padres, debería ser celebrado como un Anticipo de Legítima; ya que, por su naturaleza, corresponde a una liberalidad de los padres a su heredero forzoso que debería estar sujeto a colación, y por estar regido por las normas del Contrato de Donación, también debería estar sujeto a los Arts. 1625, 1629, 1631, 1633, 1637-1645.

1.6. Categorías de estudio

Considerando que la presente investigación es cualitativa, las categorías quedan establecidas de la forma siguiente:

- **Categoría 1***

Contrato de compra-venta con cláusula en favor de hijo menor de edad.



Sub Categorías

1. Respecto al Contenido.
2. Respecto a la Formalidad.
3. Respecto a sus Efectos.

• ***Categoría 2****

El Anticipo de Legítima.

Sub Categorías

1. Respecto de su Regulación.
2. Respecto de su Naturaleza.
3. Respecto de su Aplicación.

CAPITULO II

2. DESARROLLO TEMÁTICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Tesis.

ANTECEDENTE INTERNACIONAL.

Antecedente 1°

El primer antecedente de la investigación lo constituye la tesis titulada:

TITULO: “*EL CONTRATO A FAVOR DE TERCERO*”.

AUTOR: Julián López Richard.

UNIVERSIDAD: De Alicante

FECHA: 2001, págs. 523-525, quien arribo a las siguientes conclusiones más importantes:

- I. El contrato a favor de tercero es de honda raigambre histórica, si bien su autonomía conceptual solo puede lograrse en el momento en que aparece claramente delimitada respecto de la representación. Ambas instituciones marcharon durante mucho tiempo unidas, confundiéndose bajo la capa de la nulidad con la que el Derecho Romano cubría toda *stipulatio alteri*. Mas, si bien es cierto que la distinción aparece ya en la obra de Hugo Grocio, habría que esperar a los albores del Siglo XIX para que el contrato a favor de tercero fuese concebido tal y como hoy lo conocemos, como aquel en virtud del cual una de las partes contratantes se hace prometer de la otra, la realización de una prestación en favor de un tercero, de tal manera que este último adquiere el derecho a reclamar su cumplimiento.



II. La delimitación de la figura, viene marcada por el concepto de beneficio, que aparece representado en el auténtico contrato a favor de tercero no ya, por una mera ventaja económica o material, sino por la atribución de un derecho de crédito. Esta noción no solo debe servirnos para delimitar nuestra figura respecto del denominado contrato a favor de tercero impropio o autorizado, sino para excluir la posibilidad de que la relación de valuta que une a estipulante y beneficiario pueda responder a una *causa credendi*, así como para rechazar la imposición de obligaciones a cargo del beneficiario o en el caso de la estipulación *solvendi causa* quede liberado el estipulante su obligación frente al tercero si no es en el momento del cumplimiento efectivo de la prestación

COMENTARIO: La diferencia con el trabajo de investigación, es que se pretende diferenciar este tipo de contrato con el contrato de compra-venta con cláusula en favor de tercero.

ANTECEDENTES NACIONALES.

Antecedente 2º

El segundo antecedente de la investigación lo constituye la tesis titulada:

TITULO: “LAS PATOLOGÍAS Y LOS REMEDIOS DEL CONTRATO”.

AUTOR: Rómulo Morales Hervias

UNIVERSIDAD: Pontificia Universidad Católica de Perú.

FECHA: 2010, quien arrojó a las siguientes conclusiones:

CONCLUSIONES:

1. El desconocimiento de los mecanismos de protección para terceros (subadquirentes con contrato inscrito) de buena fe y a título oneroso – regulados coherentemente en los sistemas jurídicos italiano y portugués- es la razón de la creencia que el artículo 2014 del CC se superpone a otros mecanismos de protección como la nulidad o la inoponibilidad.



2. El artículo 2014 del CC protege al tercero (sub adquirente con contrato inscrito) de buena fe y a título oneroso siempre que no exista previamente una inscripción de una demanda de simulación, de fraude a los acreedores, de resolución o de rescisión.
3. El artículo 2014 del CC tutela al tercero (sub adquirente con contrato inscrito) de buena fe y a título oneroso siempre que no exista previamente una inscripción de una demanda de nulidad o de inoponibilidad. Empero, la declaración de nulidad puede ser pedida dentro del plazo prescriptorio. Y la acción de inoponibilidad –por ausencia de legitimidad para contratar- puede ser ejercida en cualquier momento porque ella es imprescriptible.
4. El artículo 2014 del CC no protege al tercero (sub adquirente con contrato inscrito) de buena fe y a título oneroso si el título del transmitente es declarado nulo –si la demanda se inscribe dentro 323 del plazo de prescripción- o inoponible por falta de legitimidad para contratar. Los derechos reales constituyen el soporte jurídico de situaciones políticas y económicas vitales para toda organización de la sociedad. Los alcances, límites y forma de ejercicio del derecho de propiedad sobre las cosas, encuentra su regulación en esta materia, tanto cuando se asigna una "plena" propiedad sobre las mismas, como cuando se atribuyen derechos más acotados. Asimismo, se ocupa de varios de los derechos de garantía más importantes que, al permitir actuar directamente sobre la cosa de diversos modos según el derecho de que se trate, posibilitan una más segura satisfacción del interés del acreedor.

COMENTARIO: La diferencia con el trabajo de investigación, es que se busca un adecuado concepto y alcance del Contrato con estipulación en favor de tercero (hijo) menor de edad.

Antecedente 3°

El segundo antecedente de la investigación lo constituye la tesis titulada:

TITULO: “EL ANTICIPO DE LEGÍTIMA EN LA LEGISLACIÓN PERUANA”.



AUTOR: Katia Rocío Canal Muñiz

UNIVERSIDAD: Universidad Andina del Cusco.

FECHA: 2004, quien arrojó a las siguientes conclusiones:

CONCLUSIONES:

1. El anticipo de legítima, es una figura jurídica que emplea como sustento, el hecho de que el testador pueda hacer uso, libre y espontáneamente de sus bienes, sin necesidad de que para ello, pueda contar con la anuencia de terceros, en el buen sentido de la palabra, y por ende se engloba dentro de las facultades de cada persona.
2. El anticipo de legítima, por ser una figura de ficción legal usada en forma consuetudinaria en nuestro ordenamiento jurídico, debe ser tratada como tal, y no asociarla a otra figura jurídica como lo es el de la Donación, que antes de ser una figura autónoma, tiene el carácter de accesorio, voluntario y que es capaz de adaptarse por diversas situaciones, no siendo exclusivo su empleo para el anticipo de legítima, por ello la necesidad de diferenciarla de esta.
3. Es de imperiosa necesidad el de plantear una modificación al Código Civil de 1984, por cuanto, si bien es cierto se han pulido las diferencias en la anterior norma legal de 1936, existen situaciones jurídicas, como las descritas en este trabajo que requieren la aceptación de nuestros legisladores para poder modificar y enmendar las falencias relacionadas con el desarrollo de nuestro Derecho Civil, que sirve de fuente para muchas legislaciones internacionales.

COMENTARIO: La diferencia con el trabajo de investigación, es que se busca un adecuado concepto y alcance del Anticipo de Legítima respecto de sus efectos.

2.1.2. Artículos Especializados.

ARTICULO INTERNACIONAL 1°



El primer artículo de la investigación lo constituye el artículo de:

TITULO: “*LA ESTIPULACIÓN EN FAVOR DE UN TERCERO*”.

AUTOR: C.P.C. Mario J. Ríos Peñaranda Integrante de la Comisión Fiscal del IMCP

NOMBRE DE LA REVISTA: Fisco Actualidades

FECHA: Sin fecha, quien arrió a la siguiente conclusión:

1. Considero que esta figura jurídica representa una interesante alternativa para la realización de diversas negociaciones que, por su naturaleza o complejidad, pudieran representar obstáculos en el accionar de las empresas.

2.1.3. Revistas Especializadas.

REVISTA NACIONAL 1°

La primera revista de mi investigación lo constituye:

TITULO: “*LA APLICACIÓN DEL ANTICIPO DE LEGÍTIMA POR EL TRIBUNAL REGISTRAL*”.

NOMBRE DE LA REVISTA: Actualidad Civil y Registral

FECHA: Actualidad Jurídica julio N° 224, quien arrió a las siguientes conclusiones más resaltantes:

1. La Herencia o Masa Hereditaria es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que fueron del causante, y como consecuencia del fallecimiento de su titular son susceptibles de ser transmitidos.
2. El Anticipo de Legítima, es cuando un bien o bienes de cualquier clase, se entregan en vida a un heredero forzoso en el momento del Anticipo de Legítima, porque de no ser así, no puede considerarse que medie esta figura.

2.2. Los Contratos

2.2.1. Definición

Para poder entender el tema de investigación es necesario adentrarse y profundizar el tema de los Contratos en general, es por ello que se comenzará por la definición del Contrato. “La palabra contrato proviene del latín “contractus” derivado de “contrahere” que significa, concertar, lograr” (Flores P. , 1980). Para Puig (1954) el contrato “debe aceptarse el concepto del art. 1321 del Código Civil italiano cuando expresa: “el contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellos una relación jurídica patrimonial” (pág. 51). Por otro lado para Arias (1984) el contrato “es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, modificar, regular o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y, constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia” (pág. 13).

Para nosotros en resumen, el contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, que a su vez podrían ser naturales o jurídicas, destinadas a regular derechos, que es tan parecido al concepto de Miranda (Castañeda, 1976) en el que se entiende por contrato “al acuerdo de voluntades de una persona física o jurídica con otra, que produce consecuencias jurídicas constitutivas, modificadas o extintivas”.

2.2.2. Definición en nuestro Código Civil

Nuestro Código Civil nos presenta una definición del contrato, en su artículo 1351, expresando: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

La doctrina contemporánea parte de la premisa de que el contrato se extiende a todo el derecho obligacional y que por ende no solo crea obligaciones, sino que también las regula, modifica o extingue.

Otro aspecto resaltante de la definición, es el relativo al carácter estrictamente patrimonial de la relación. Este es un aspecto muy discutido en la doctrina



contemporánea y responde al concepto de que el contrato está dividido en dos partes: o tiene un contenido jurídico patrimonial o se resuelve siempre en la obligación de indemnizar los daños y perjuicios.

Finalmente, otros autores señalan que el concepto de contrato debe modificarse, porque con el avance científico y tecnológico, se puede contratar incluso por el intermedio de una máquina y en consecuencia el contrato no sería el acuerdo de dos o más voluntades, sino “la concurrencia entre las partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídico patrimonial” (Miranda, 1995).

Siguiendo ese orden de ideas, según la doctrina comparada, para la concreción del contrato es necesario:

- i. Que exista pluralidad de personas: que se refiere a la existencia de pluralidad de dos o más partes, porque pueden existir actos jurídicos plurilaterales que no sean contratos. Se puede agregar entonces que por lo general, en el contrato existen como mínimo dos partes.
- ii. Que exista una declaración de voluntad común: esto nos quiere decir, que en el contrato tiene que existir un acuerdo de voluntad de las partes contratantes.
- iii. Que esa declaración de voluntad común este destinada a regir los derechos entre las partes.

Cabe resaltar en este punto, siguiendo a Schreiber (1995) que, “es necesario manifestar que el contenido del art. 1351 de C.C.P. es igual a la primera parte del art. 140 del C.C.P. en el cual se encuentra definido el acto jurídico, en el cual aparentemente existiría redundancia, si se tiene en cuenta que el contrato es una especie de aquél” (pág. 55). Empero y en descargo de lo señalado, se puede inferir que el contrato se limita a las relaciones jurídicas patrimoniales, mientras que el acto jurídico comprende también las extrapatrimoniales.

2.2.3. Naturaleza Jurídica

El contrato es una especie de acto jurídico bilateral y con contenido patrimonial, lo que lo hace como característica única su contenido patrimonial.



En el análisis de la naturaleza jurídica aceptamos que el contrato es una especie del acto jurídico, esto sirve para determinar que existe contrato cuando proviene de un acto lícito que por su bilateralidad debe reunir las mismas condiciones para las respectivas partes que lo celebran y que tengan fines patrimoniales, es por ello que se comparte la postura de la doctrina, “para quien en el contrato prevalece y rige su ubicación en el campo patrimonial, por oposición al específico del derecho de familia” (Miranda, 1995). Ello permite excluir del contenido del contrato al matrimonio, la adopción y demás manifestaciones del régimen de familia, también debe excluirse a los llamados contratos administrativos, a las constituciones y a los tratados internacionales.

2.2.4. Importancia

La importancia del contrato radica en la razón de ser y el freno de la actividad humana. La contratación es un medio que posibilita la circulación de la riqueza, la industria, la propiedad, etc., es como el torrente sanguíneo de una sociedad, cuyo progreso se mide en razón directa de su evolución contractual. Por el contrato se adquiere derechos, pero también se asumen obligaciones que eviten la violencia, la explotación y la justicia.

El contrato tiene como fin armonizar intereses económicos inicialmente opuestos o al menos no coincidentes, razón por la cual es fuente usual de derechos y obligaciones, es fundamental en la vida social y, primordialmente en la de carácter individual o privado.

El contrato también puede crear o transferir derechos reales y puede ser fuente para generar derechos personales, así queda excluido de la sucesión por causa de muerte, puesto que está prohibida la sucesión contractual, por contravenir a las normas del orden público, tal y como se establece en el art. 1405 del C.C.

Se debe conocer que el contrato es una institución principalmente de carácter privado, que presupone que los que en él intervienen, se encuentran en un mismo nivel de igualdad jurídica, aunque exista disparidad económica. Por lo general el ordenamiento legal no se ocupa de reglamentar la paridad económica, que sería casi imposible, sino se limita a intervenir a favor de la



parte débil de la relación contractual, en situaciones concretas y graves (Miranda, 1995).

2.2.5. Elementos

Para el desarrollo de la presente investigación se han tomado en cuenta los siguientes elementos esenciales.

2.2.5.1. Elementos Esenciales

Son los que son inherentes a la naturaleza del acto jurídico que no debe confundirse con los requisitos del contrato. Así tenemos que, no podrá concebir una compra-venta sin la presencia del precio que necesariamente debe ser en dinero. Si en cambio de la cosa a comprar se entregó otro bien, ya no se tratará de la compra-venta sino de la permuta.

Entonces son elementos esenciales aquellos que corresponden a la naturaleza del acto jurídico y que no pueden constituir otro acto jurídico; así se presenta el ejemplo de la compra-venta, que se hará efectiva con la tradición del bien vendido y su pago en dinero. Son elementos esenciales de la donación, la tradición del bien y su gratuidad; si en estos casos faltaran los elementos esenciales del acto jurídico, se sometería a la presencia de un acto jurídico nulo, en este punto se debe precisar que nuestro C.C. no dice que el acto jurídico al que le falten los elementos esenciales será nulo; sin embargo, el Juez no podrá dejar de declarar dicha nulidad si se encuentra ante un acto jurídico en el que se encuentra ausente algunos de sus elementos esenciales (Ferdinand Cuadros C. , 1997).

Para Rotondi (1954) los elementos esenciales de contrato no solo son inherentes al contrato que se proyecta, sino a aquellos otros, sin los cuales el acto jurídico será distinto, “no existe como tal negocio determinado, querido por las partes; puede existir eventualmente otro negocio jurídico plenamente válido (...)”.



Por otra parte señala Lavalle (1991) son elementos esenciales generales a todo contrato: el consentimiento, el objeto y la causa.

a) El consentimiento. El consentimiento de las partes debe existir para que sea válido y exista el negocio jurídico, y tiene que existir para todo tipo de actos. No solo debe existir para los consensuales, sino también para los reales ya que no solo sirve la tradición.

El consentimiento se manifiesta por la concurrencia de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo. Es a su vez la exteriorización común de ambas partes para lograr modificar sus dichos en el orden patrimonial, según Salvat es una manifestación bilateral, ya que surge del concurso de ambas voluntades unilaterales. Barbero opina que es la resultante de dos negocios unilaterales, ambas son voluntades recepticias (Flores J. , 2011).

b) El objeto. El objeto de los contratos es la prestación que debe cumplirse, que debe ser lícita (no puede contratarse a una persona para robar un banco, a cambio de una remuneración); posible (no puede exigirse el cumplimiento de un acuerdo por el cual una de las partes se comprometa a resucitar a los muertos), ni contrarias a las buenas costumbres (contratar a personas para realizar espectáculos obscenos en la vía pública) y en el caso de cosas, hallarse en el comercio. Por ejemplo, no puede ser objeto de los contratos la venta de una plaza pública. En estos casos los contratos no son exigibles pues estarían viciados de nulidad, aplicándose las normas generales de los vicios que hacen nulos o anulables los actos jurídicos (Casafranca, 2008).

c) La causa. Es el motivo que determina a las partes a contratar, ya que ellas se obligan hacia un fin, que he de ser también lícito. Por ejemplo en una compra-venta una de las partes quería recibir una cosa en propiedad y la otra el precio en dinero.

2.2.5.2. *Elementos Naturales.*

Son aquellos que tradicionalmente se han vinculado a determinado negocio, razón por la cual la ley los prevé. Así resulta que pueden omitirse en la declaración de voluntad, sin que dicha omisión constituya la nulidad del acto, todo depende del acuerdo al que lleguen las partes al momento de celebrar un contrato. Vale decir que “los elementos naturales son los que realmente se han vinculado a determinado tipo de contrato y quien los ha vinculado a determinado contrato, son la doctrina y la ley” (Ferdinand Cuadros C. , 1997).

Para Lavalle (1991) son elementos naturales los que integran el contrato, salvo que por acuerdo de las partes hayan establecido, expresamente, su exclusión. Son conocidos también como efectos propios de los contratos bilaterales y de los onerosos, por cuanto su inclusión en realidad, atañe a los efectos que se relacionan con el momento del cumplimiento, pero no a la etapa del nacimiento del contrato.

2.2.5.3. *Elementos Accidentales*

Estos elementos pueden estar presentes por voluntad de las partes en un determinado contrato y su presencia no es esencial ni determinante para que pueda hablarse de contrato válido.

Fundamentalmente, tales elementos accidentales son la condición y el término. Una vez integrados en un acuerdo contractual asumen una extraordinaria importancia, por lo que difícilmente pueden ser calificados como meros accidentes del mismo. En menor medida, respecto a los contratos gratuitos, asume cierta relevancia el modo. El rechazo de la referida accidentalidad ha hecho que algunos autores hablen de determinaciones o estipulaciones accesorias.

En los contratos formales o solemnes constituye un requisito estructural la forma, en sí misma considerada. Los contratos reales,



por su parte, requieren que de manera inexcusable se haya producido la entrega de la cosa (s. f.).

Según Lavalle “este tipo de elementos se incorpora por voluntad de las partes (...) no se relacionan con el plano genético del contrato y solo con sus consecuencias referidas a las prestaciones” (pág. 89).

A los elementos esenciales las partes por mutuo acuerdo, los incluyen en el contrato; en consecuencia, ambas partes se someten al cumplimiento de tal pacto, porque se sabe que lo convenido obliga como si fuera la ley misma.

2.2.6. Efectos del Contrato.

Los efectos del contrato están claramente establecidos en el art. 1363 de nuestro C.C. en la que expresa “Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles. Para poder explicar más a fondo acerca de los efectos del contrato, se consultó a sus antecedentes normativos del art. 1363 del Código Civil de 1852: art. 1260. “Los contratantes se obligan para sí y sus herederos, a no ser que se exprese lo contrario o resulte de la naturaleza del convenio. Código civil de 1936 en el art. 1329. “Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que procedan del contrato no sean transmisibles.

El principio de la relatividad del contrato en su art. 1363 consagra el principio, marcado por una impronta romanista, de la relatividad del contrato señalando que, sólo surte sus efectos entre las partes que lo celebran y sus herederos, salvo, en cuanto a éstos, si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles (Vasquez, 2014).

Por principio ningún contrato produce efectos frente a terceros si éstos no lo han aceptado de algún modo. Si el tercero acepta solamente las obligaciones o acepta obligaciones y derechos, se convierte en parte contratante (por ejemplo, el contrato por persona a nombrar); es distinto en el caso que, si acepta



solamente los derechos, estamos frente al contrato en favor de tercero. Se hace la aclaración que en nuestro C.C. no existe y no puede haber contrato a cargo de terceros, sólo puede existir contrato en favor de tercero.

Si el tercero, que no ha intervenido en la celebración del contrato, acepta los derechos y obligaciones está aceptando el contrato, por lo que termina siendo parte de éste, y como tal le asiste el derecho de resolver el contrato; en cambio, el que solamente acepta el derecho derivado de un contrato ajeno, no acepta el contrato, sino solamente el beneficio, por lo que no deviene en parte contratante, consiguientemente no tiene la facultad de resolución. Los artículos que no mencionan el cuerpo legal al que pertenecen son del C.C., para nuestro ordenamiento jurídico “parte” es quien celebra el contrato y también sus herederos. Tiene la calidad de “tercero” quien no ha participado en la conclusión del contrato, ni es heredero de los que lo concluyeron.

El contrato produce solamente sus efectos entre las partes, no prolonga su eficacia a los terceros, salvo disposición contraria de la ley. El principio de la relatividad contractual es de una lógica impecable, el mismo que se extiende a todos los actos jurídicos, los cuales por ser una manifestación de la autonomía de la voluntad privada sólo atañen a quienes libremente los celebran y sus herederos, ya que nadie puede obtener sin su aceptación efectos de los actos ajenos, sobre todo, si éstos le van a ser perjudiciales.

Como el contrato es el instrumento que confiere el ordenamiento jurídico a los particulares para que, en ejercicio de la autonomía de su voluntad privada y mediante la concordancia entre dos o más voluntades, regulen sus derechos creando, regulando, modificando o extinguiendo relaciones jurídicas patrimoniales, es lógico que produzca sus efectos entre los otorgantes; es decir, la eficacia del contrato, en cuanto creador de normas jurídicas entre particulares (privados), queda limitada a las partes que han intervenido en su celebración y los herederos de éstas por ser quienes las suceden en todos sus derechos y obligaciones; los terceros no se pueden perjudicar ni beneficiar con un contrato en el cual no son parte. De allí nace la norma que reza: “Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no



transmisibles” (art. 1363 del C.C.). Sin embargo, esta regla está susceptible de presentar muchas excepciones por las que el contrato puede producir efectos favorables o desfavorables para terceros.

Como dice Valpuesa (1998) “el fundamento de la relatividad contractual está en la misma esencia del contrato, de la misma manera que es una manifestación de la autonomía de la voluntad, sólo compete a quienes libremente lo concertaron, intelegir lo contrario supondría que una persona quedase obligada por decisión de otra, sin que previamente le haya autorizado, otorgándole representación o ratificado con posterioridad; de lo que hay que salvar lógicamente, la representación legal que encuentre su ratio en la norma jurídica que la impone” (pág. 431)

Si las partes celebran el contrato regulando sus propios intereses es lógico que los efectos contractuales son para ellas. Son partes u otorgantes del contrato los que intervienen en su celebración por sí o mediante *representante*. Las partes contratantes son los titulares de los intereses regulados en el contrato; ellas son las que adquieren los derechos y contraen las obligaciones derivadas del contrato. El representante de las partes actúa por cuenta, en representación y en nombre de éstas, por tanto, no adquiere ningún derecho ni contrae ninguna obligación originada por el contrato (Barbero, 1967).

Los efectos del contrato celebrado por representante se producen directamente en la esfera jurídica del representado. Es parte en el contrato el representado, no el representante. Excepcionalmente, por disposición de la ley, es parte contratante quien no ha intervenido en la celebración del contrato pero que es afectado directamente en sus derechos. Por ejemplo, conforme al art. 1708.1, en caso de enajenación de bien arrendado inscrito, el adquirente (quien no ha intervenido en la celebración del arrendamiento) deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador. A la parte o su representante que suscribe el contrato se le denomina signatario.

Con respecto a sus efectos en los sucesores universales, en la primitiva sociedad romana agrícola, pastoril, sometida a formalismos rituales, la



obligación era personal e intrasmisible por actos entre vivos y mortis causa. El deudor respondía con su persona antes que con sus bienes. El hecho de que los créditos y las deudas no pasen a los herederos somete la existencia de las obligaciones a las contingencias de la vida humana, fuente de toda inseguridad jurídica, ha determinado que se admite la transmisión de las obligaciones mortis causa, primero en su aspecto activo y después en el pasivo. Finalmente, se estableció que el heredero continúa la persona de su causante, sucediéndole en todos sus derechos y obligaciones (Vasquez, 2014).

El Fundamento del principio de efecto relativo del contrato se encuentra en la función que cumple la autonomía de la voluntad privada, conforme a la cual el contrato es una autorregulación de intereses privados, es decir, el instrumento a través del cual los sujetos disponen de su propia esfera personal y patrimonial.

El contrato es el fruto del acuerdo entre las partes, quienes actuando con libertad e igualdad, ejercen el poder soberano, delimitado por normas imperativas, el orden público y las buenas costumbres, por el que autorregulan sus intereses económicos mediante preceptos privados a los que se someten como a la ley misma, sin interferir en la esfera jurídica ajena. Esto explica cómo el contrato tiene eficacia respecto de las partes y no de terceros, quienes no pueden ser beneficiados ni perjudicados por un contrato en el cual no son parte, salvo disposición contraria de la ley.

El principio según el cual el contrato no produce efectos respecto a terceros, salvo en los casos previstos por la ley, responde en efecto a la idea del contrato como expresión de la autonomía de la voluntad privada y por tanto de la libertad de contratar con fines lícitos, siempre que no se contravenga leyes imperativas, las buenas costumbres o el orden público (art. 2.14 de la C.P.P. y art. 219.8 del C.C.). Con la regla de la relatividad del contrato se tutela la libertad para contratar y la libertad contractual de los sujetos (Miranda, 1995).

2.2.7. Clasificación de los Contratos

El Código Civil no da una clasificación exacta de los contratos. Pero en su normativa se encuentra clasificada.

De este modo se realizará una clasificación sistemática de los diferentes contratos para su mejor interpretación, así tenemos:

2.2.7.1. *Contratos obligatorios, modificatorios y resolutorios*

Son contratos obligatorios, los que generan obligaciones para las partes; los modificatorios, son los que no generan obligación alguna y se limitan a modificar las estipulaciones de contratos pre-constituidos, si la modificación fuera en una cláusula que creaba obligaciones, entonces tendremos que también los modificatorios son obligatorios, pues no dejara de imponer obligaciones de más o de menos. Y son finalmente resolutorios, aquellos que sirven para fenecer una relación jurídica; es decir, para extinguir un contrato anterior, tales como la remisión o perdón de la deuda, la dación de pago, etc.

2.2.7.2. *Contratos a título oneroso, a títulos gratuitos y mixtos*

Los contratos a título oneroso, se le denomina así porque en ellos va a existir el cambio de valores y la prestación de una de las partes, obliga a la prestación de la otra. Los contratos a título gratuito, son aquellos en los cuales una sola de las partes, obtiene ventaja económica y por último los contratos mixtos son los contratos que en parte son onerosos y gratuitos.

Esta clasificación deriva de los contratos patrimoniales y extra patrimoniales. Los actos jurídicos patrimoniales son los que se dividen en onerosos y gratuitos.

En el contrato a título gratuito determina la ventaja económica para una sola de las partes, en cambio será contrato oneroso, el que proporciona una ventaja y una carga recíproca, un provecho y un desmedro, por ejemplo en la compra-venta el comprador ve reducirse su patrimonio, pero compensada esa reducción por el precio que recibe en dinero.

2.2.7.3. *Contratos bilaterales o plurilaterales e individuales*

Esta es sin duda la clasificación más importante del derecho, como cita Ferdinand Cuadros a Enneccerus (pág. 141) quien los denomina “bilateralmente obligatorio y unilateralmente obligatorio”; el contrato bilateralmente obligatorio es el que crea derechos y obligaciones para ambas partes; el contrato que crea obligaciones para las partes y solamente derechos para la otra, se denomina unilateral; es por esa razón, existen contratos unilaterales siendo dos las partes en el contrato, inclusive en la donación han de haber donante y donatario, que vendrían a constituir las partes del contrato.

Los contratos bilaterales obligatorios, pueden ser calificados de cambio, porque la prestación de uno es el derecho de otro y siempre en estos contratos se da el cambio de prestaciones.

2.2.7.4. *Contratos abstractos y contratos causales*

Con respecto al contrato abstracto o formal es aquel que no menciona la causa del contrato; en cambio el contrato causal es aquel en el que se hizo constar la razón del contrato, que no es otra cosa sino la causa del contrato.

La mayor parte de los contratos no mencionan su causa, son contratos abstractos; en cambio cuando se hace constar las causas del contrato, esta estipulación también ingresa al campo del contrato; pero puede suceder que mientras un estipulante hace constar la causa del contrato, el otro no le concede importancia, en este caso se trata de un contrato sinalágmico mixto.

Cuando el contrato es abstracto, puede ser parcialmente o totalmente. Es totalmente abstracto el acto cuando hay una ausencia total de referencia a la causa del contrato y puede serlo relativamente cuando menciona el género de la causa, pero no señala estrictamente la causa.



Los contratos pueden ser relativamente abstractos, cuando no se menciona la causa, sino solamente el género de ella. Consiguientemente podrán los contratantes celebrar un contrato abstracto relativamente, cuando ambas partes o solamente una de ellas puede mencionar el género de la causa (Ferdinand Cuadros C. , 1997).

2.2.7.5. *Contratos solemnes y contratos no solemnes*

Con respecto a los contratos solemnes son aquellos contratos que su validez depende del cumplimiento de la formalidad exigida por la ley, no solo basta el consentimiento para la existencia de este contrato, es importante la forma establecida por la ley bajo sanción de nulidad, los artículos 143 y 144 regulan la forma del acto jurídico y los artículos 1411, 1412 y 1413 regulan la forma del contrato.

Si las partes han convenido anticipadamente y por escrito determinada fórmula, tanto la oferta como la aceptación, entonces deberá hacerse en esa forma aprobada por las partes y si no se hiciera, el contrato sería nulo, así lo establece el art. 1411 de nuestro C.C. de 1984.

Los actos jurídicos pueden estar subordinados a una forma bajo sanción de nulidad o puede establecerse solamente la forma sin nulidad, son las formas ad solemnitaten y ad probationem, solamente en veinte casos el Código exige la forma bajo sanción de nulidad.

La división de los contratos en solemnes y no solemnes, deriva de la naturaleza del contrato, cuya importancia radica en los actos prescritos y no prescritos, prescritos son aquellas que la forma es exigida por ley y los no prescritos son aquellos que dejan en libertad a las partes para escoger la forma.

La forma escrita es ahora la predominante, tiene la ventaja de que retiene la manifestación de voluntad, dando seguridad a los contratantes y también a la sociedad.



Las formas prescritas pueden ser de dos clases: las formas solemnes o ad solemnitaten que exigen para la validez del contrato de dos elementos que son la realización de la forma y que su omisión este sancionada con nulidad del contrato; el único artículo en que nuestro código alude a la nulidad por la forma, es el 140, que al normar el acto jurídico dice que para la validez del acto jurídico exige que se cumpla la forma establecida en la ley bajo sanción de nulidad.

2.2.7.6. *Contratos reales y consensuales*

Los contratos reales son anteriores a los contratos consensuales, para que el consentimiento perfeccione el contrato, es aquel que requiere además del consentimiento, la entrega de la cosa objeto de contrato y el contrato consensual es el que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes.

Cuando los contratos quedan concluidos para producir sus efectos propios desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento.

Los contratos reales para producir sus efectos quedan concluidos desde que una de las partes haya hecho a la otra, tradición de la cosa sobre la que versare el contrato. Esta clasificación agrupa a los contratos según el momento en que quedan perfeccionados.

Consensuales: perfeccionados desde que las partes se ponen de acuerdo sobre la declaración de voluntad común, la que desde ese momento tiene fuerza obligatoria entre ellos y el contrato entra a producir sus efectos propios.

Reales: no quedan perfeccionados sino desde el momento en que las partes hagan tradición de la cosa que es objeto del contrato, hasta ese momento no queda concluido el contrato para producir sus efectos propios (aun cuando hay entre las partes un acuerdo sobre una declaración de voluntad común tal acuerdo, de por sí, no perfecciona



el contrato. El solo acuerdo de las partes no da a las mismas, derecho para exigirse el cumplimiento del contrato) (Vargas, 2014).

Esta clasificación no tiene relación con la forma de los contrato; es decir, con las solemnidades exigidas por la ley en el momento de la celebración del acto, a menos que la entrega de la cosa sea considerada como una solemnidad; en cuyo caso ello hace a la existencia y esencia del contrato, y de no cumplirse, no queda concluido el mismo ni las partes pueden exigirse mutuamente el cumplimiento de tal solemnidad. El acto queda como una simple promesa que no da derecho alguno para exigir la formación del contrato. El simple acuerdo en los contratos reales (lo que constituye la promesa recíproca según el C.C.) no da acción para exigir su cumplimiento mientras la cosa no sea entregada.

No debe confundirse los contratos reales con los contratos con efectos reales, por ejemplo, algunos contratos como el depósito irregular, el mutuo, tienen efectos reales porque perfeccionados con la entrega de la cosa, ésta pasa a propiedad de la otra. No confundir contratos reales con derechos reales, estos se contraponen a los derechos personales, y aquellos a los contratos consensuales.

2.2.7.7. *Contratos nominados e innominados*

Los contratos nominados hacen referencia a todos los contratos que aparecen en el Código Civil con su correspondiente nombre que les denomina. Existen varios tipos de contratos de este tipo, como pueden ser los contratos de compraventa, los contratos de donación, los contratos de arrendamiento o los contratos de depósito.

Mientras tanto, los contratos innominados están delimitados por su fundamento de no estar incluidos en el Código Civil. Además, este tipo de contrato se caracteriza por su atipicidad, al no poseer elementos que lo regulan para su creación. En cambio, su forma no debe alejarse de los diversos puntos que determinan su existencia, así



como la consideración de que estos contratos sean válidos a todos los efectos.

En referencia a las cláusulas, unas que son fundamentales son las que dan valor a las diferentes partes que denominan a estos contratos de una forma especial esenciales, ya que entraña una dificultad considerable el nombrar al contrato por fusiones contractuales ajenas.

Algunos ejemplos en los que aparecen estos contratos innominados que influyen en el sistema son los pactos comerciales que se acuerdan entre las partes o la existencia jurídica, entre otros.

En definitiva, las diferencias entre los contratos nominados y los innominados radican en su aparición o no en el Código Civil, pero en esencia tienen fundamentos similares que se aplicarán sobre diferentes materias (Gerencie.com, 2013).

2.2.7.8. *Contratos principales y accesorios*

El contrato principal es el que subsiste por si solo entitativamente, a diferencia del contrato accesorio que es un contrato que depende del contrato principal, no tiene autonomía y requiere del contrato principal para su subsistencia.

Todos los contratos en los que se garantiza una obligación son accesorios. La deuda en dinero o cosas es la obligación principal, la anticresis, la hipoteca que se da en garantía, constituyen un contrato accesorio, aunque conste en el mismo documento de la obligación principal (Lavalle, 1991).

Al derecho de propiedad sobre un predio que consta del contrato de compra-venta, puede serle accesorio un contrato de servidumbre. Si no hubiese derecho de propiedad no podría existir el de servidumbre, el contrato que crea la servidumbre es pues accesorio del contrato de propiedad, no se podrá transmitir el derecho de propiedad sobre la totalidad del predio, sin transmitir el derecho a la servidumbre.

2.2.8. Extinción de los contratos.

La terminación de un contrato puede producirse por causas naturales o violentas.

La terminación natural se considera cuando ha vencido el plazo, o se ha cumplido la finalidad del mismo, las partes de mutuo acuerdo han decidido su terminación; en cambio la terminación violenta, es cuando surgen algunas causales que impiden la continuidad del contrato, dando lugar a la resolución o rescisión contractual (Rodríguez, s.f.).

2.2.8.1. *La rescisión de los contratos*

Procede la rescisión de un contrato cuando la causal alegada existía al momento de celebrarlo, pero que la parte afectada no la conocía (Bigio, 1999). Su declaración debe ser necesariamente judicial, y son efectos retroactivos a la fecha de su celebración. Se llega a la determinación de que nunca hubo contrato alguno, el art. 1370 del Código Civil establece textualmente lo siguiente: “Art. 1370.- La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo”. De acuerdo a esta norma, la rescisión es el acto que deja sin efecto un contrato, por una razón que existía y no se conocía al momento de su celebración.

2.2.8.2. *La resolución de los contratos*

Procede la resolución de un contrato cuando la causal de incumplimiento es posterior a la celebración del mismo, y puede ser declarada por cualquiera de las partes en forma extrajudicial o judicialmente. El art. 1371 del C.C. dice al respecto lo siguiente: “Art. 1371.- La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”

La resolución presupone, a diferencia de la rescisión, un acto por el cual el contrato queda sin efecto debido a la concurrencia de



circunstancias sobrevinientes. Tratándose de incumplimiento, la parte afectada puede solicitar judicialmente el cumplimiento o la resolución del contrato, y en uno u otro caso, el pago de los daños y perjuicios causados (art. 1428 del C.C.).

Cuando la resolución, se basa en causal sobreviniente, la parte que se perjudica con el incumplimiento pueda requerirla mediante carta entregada por vía notarial, para que cumpla con la prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios (Art. 1429 del C.C.).

Se trata en consecuencia de una resolución automática del contrato, que no exige intervención del poder judicial, salvo el cobro de los daños y perjuicios que es independiente a la resolución del contrato (Messineo, 1986).

En cuanto al requerimiento, nada impide que el plazo sea mayor, pero si no podrá fijarse en menos de los quince días, ni tampoco renunciarse al ejercicio de este medio de conservación de los derechos del contratante, pues la norma es imperativa y está basada en el interés común (Torres, Rescisión y Resolución de los contratos, 2009).

2.2.8.3. *La revocación de los contratos*

La revocación de una declaración unilateral de voluntad que tiene por fin inmediato extinguir una relación jurídica de efectos hacia el futuro (ex nunc), sin perjuicio de que las consecuencias ya producidas quedan firmes entre las partes respecto de terceros.

Se está frente a la revocación toda vez que una de las partes retira su declaración de voluntad en razón de una causa prevista en la ley. Sin embargo, no es muy extenso el campo de la acción de la revocación, encuentra su justificación especialmente en los negocios unilaterales,



no solamente de naturaleza contractual, como por ejemplo el testamento o el legado, donde no es precisa una causal de ley como en los contratos, pues tales actos se constituyen con una única voluntad. Se debe resaltar que en el marco de los contratos tiene principal aplicación a los contratos de donación y al mandato (Gherzi, 1990).

2.3. Contrato de Compraventa

Definitivamente, el contrato de compraventa es uno de los más importantes en las operaciones que se realizan tanto a nivel personal como a nivel empresarial. Debido a la importancia que tiene este contrato, se considera necesario realizar un análisis de su concepto, naturaleza, características y de las principales disposiciones que lo regulan en nuestro país.

El contrato de compraventa se encuentra regulado por los artículos 1529° al 1601° del Código Civil. Asimismo, le son aplicables las disposiciones del Código sobre acto jurídico, obligaciones y la parte general de contratos.

2.3.1. Definición

El contrato de compra-venta es la transmisión del derecho de propiedad sobre una cosa o un derecho que hace una persona en favor de otra o de varias, que pagan su precio. Es un contrato bilateral, porque existen en el dos personas que tienen obligaciones mutuas; es conmutativo, porque las prestaciones que tiene una persona para la otra, se cambian, esto quiere decir que el objeto de la compra-venta se cambia por el precio; es obligatorio, porque ambas partes deben de cumplir con las prestaciones respectivas, si no se cumple con la prestación correspondiente no hay compra-venta; y finalmente es oneroso, porque significa un intercambio patrimonial, la cosa o el derecho se incorpora al patrimonio del adquirente, mientras que el precio se incorpora al patrimonio del transferente (Ferdinand Cuadros C. , 1997).

Para Aguilar (1977), define a la compra-venta de la siguiente manera “es el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, se obliga a transmitir

la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto en dinero” (pág. 75).

El artículo 1529° del Código Civil define al contrato de compraventa de la siguiente manera: “artículo 1529°.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”.

Se tiene entonces que el contrato de compraventa contiene dos obligaciones principales. Por el lado del vendedor, la obligación consiste en la transferencia de propiedad del bien establecido en el contrato y por el lado del comprador la obligación consiste en el pago del precio pactado.

2.3.2. Naturaleza jurídica

El contrato de compra-venta es aquel por el cual se transfiere la propiedad de la cosa o del derecho a cambio de un precio, consiguientemente es un contrato que hace nacer para una de las partes, un derecho real de propiedad, sobre la cosa o sobre el derecho, objeto del contrato. La compra-venta constituye un modo de adquirir la propiedad, por el cual una persona adquiere el derecho de propiedad sobre la cosa o sobre un derecho a cambio de un precio; es indudable entonces que es este contrato destacan las obligaciones del vendedor y del comprador, pero no pueden definírsele solamente por las obligaciones que adquieren las partes.

Como modo de adquirir la propiedad, determina que la cosa o el derecho salga del patrimonio del vendedor y se incorpore al del comprador (Ferdinand Cuadros C. , 1997).

2.3.3. Elementos

Según Miranda (1995) los elementos de la compra-venta son los siguientes:

- a) “El vendedor, que es el dueño del bien que transfiere;
- b) El comprador, que es aquel que adquiere dicho bien mediante el pago;
- c) El bien, objeto de la transferencia; y



d) El precio, que es el valor en dinero del bien transferido” (pág. 168).

Para otros autores los elementos del contrato son dos: el bien y el precio.

El código ha sustituido en el artículo 1529 el vocablo cosa que contenía el artículo 1838 del código civil de 1936, al bien se le debe entender en su acepción más amplia, como cosa o como derecho. Jurídicamente la cosa es el objeto material con valor económico y el derecho el bien inmaterial con valor económico; de este modo el objeto de compra-venta puede ser uno o varias cosas, o puede ser así mismo uno o varios derechos, o puede ser una cosa y un derecho.

Y para Crithian (2009), los elementos característicos del contrato de compraventa son los siguientes:

a) *Transferencia de propiedad.* El derecho de propiedad le confiere a su titular una serie de derechos sobre el bien, tales como el uso, el disfrute y la facultad de disposición. Cuando se celebra la compraventa, el vendedor le transfiere la propiedad del bien al comprador, de tal manera que el vendedor pierde todos los atributos que tenía sobre el bien y éstos pasan al comprador. Ahora bien, para que ocurra la transferencia de propiedad, el Código Civil regula ciertas condiciones que deben cumplirse” (págs. 1-2).

Para el caso de bienes muebles, la transferencia de propiedad se realiza en el momento en que éstos son entregados al comprador. En el caso de bienes inmuebles, la transferencia de propiedad se realiza en virtud al acuerdo entre el vendedor y el comprador, sin que se requiera mayor formalidad. Acorde con estos mecanismos, el contrato de compraventa no requiere de mayor formalidad para celebrarse, se podrá ver que al tratar sobre las formalidades de este contrato, se verá que puede celebrarse incluso en forma verbal.

Entonces, una vez celebrado el contrato de compraventa y cumplido el mecanismo para la transferencia, según se trata de bien mueble o inmueble, se producirá la transferencia de propiedad del vendedor hacia el

comprador. Por lo tanto, la transferencia de propiedad no está sujeta al pago del precio de venta, salvo que así lo hubieran pactado las partes.

Efectivamente, contrariamente a lo que se suele pensar, en la compraventa la transferencia de propiedad se realiza sin importar si el precio pactado ha sido pagado o no, por lo que si el comprador incumple con dicho pago será propietario del bien y el vendedor podrá solicitar que se cumpla con el pago y, de llegar a un proceso judicial, podrá solicitar un embargo sobre el bien vendido.

- b) El precio.* Como se señaló anteriormente, el precio es la contraprestación que debe pagar el comprador por el derecho de propiedad que adquiere. Se debe tener en cuenta que el precio a ser establecido en el contrato de compraventa debe consistir en una suma de dinero, aunque es posible pactar el pago de una parte del precio en dinero y otra parte en bienes.

Todo precio debe ser necesariamente en dinero, precio es la forma monetaria del valor, pues es sumamente importante en la compra-venta.

2.3.4. Capacidad

Las partes de un Contrato de Compra-Venta deben tener capacidad para celebrar actos jurídicos, esto implica que las personas que legalmente se encuentran impedidas de celebrar este tipo de Contratos, no podrán celebrar una Compra-Venta (compraventa, 2007).

2.3.5. Diferencia con otros contratos

Se hará resaltar los caracteres diferenciales con los siguientes contratos en nuestro C.C.

- 1) *Con el arrendamiento.* En el arrendamiento no hay traslación de dominio, en la compra-venta si existe; porque en el arrendamiento solo implica el desplazamiento físico de la cosa o entrega temporal de la posesión.
- 2) *Con la permuta.* En la permuta no hay precio en dinero, mientras que en la compra-venta si lo hay.

- 3) *Con la donación.* La compra-venta es necesariamente onerosa, mientras que la donación es gratuita.

En ambos contratos existe desplazamiento de dominio, pero en la donación no hay contraprestación.

- 4) *Con el mutuo.* El mutuo, es el préstamo de un bien consumible para ser devuelto con otro bien de la misma especie, calidad o cantidad; por ejemplo, el préstamo de dinero, en el cual no se devuelve el mismo dinero, sino una cantidad equivalente; en la compra-venta hay traslación de dominio, sin obligación de devolver, en el mutuo hay también traslación de dominio, pero con la obligación de devolver otro bien.
- 5) *Con el depósito.* En el depósito se recibe una cosa para custodiarla y devolverla cuando lo solicite el depositante. El depósito se presume gratuito, salvo pacto en contrario, mientras que la compraventa es por naturaleza onerosa y transfiere la propiedad.

2.3.6. Caracteres jurídicos

La compra-venta tiene los siguientes caracteres (Miranda, 1995).

- 1) *Es un contrato individual,* porque para su configuración se requiere del consentimiento de las partes que intervienen, ya sea en forma personal o directa o por medio de representantes.
- 2) *Es principal,* porque para su existencia no depende de otro contrato y tiene autonomía plena. Genera otros contratos, pero no es consecuencia de ellos, como los contratos accesorios.
- 3) *Es traslativo de dominio,* porque su esencia es la transferencia de la propiedad, la misma que ingresa al patrimonio del comprador.
- 4) *Es de prestación recíproca,* porque el vendedor transfiere una cosa y el comprador paga el precio.
- 5) *Es onerosa,* porque brinda utilidad a ambas partes contratantes y porque hay reciprocidad de prestaciones.

2.3.7. Formalidad

El contrato de compraventa no requiere de formalidad alguna para su celebración, por lo que puede venderse un bien incluso en forma verbal. Ciertamente, en el caso de bienes que se encuentran inscritos en un Registro Público, como es el caso de los inmuebles o los vehículos, es recomendable que el contrato se celebre con las formalidades necesarias para la inscripción de la transferencia en el Registro Público.

En el caso de bienes inmuebles, dicha formalidad será la escritura pública; en tanto que en el caso de los vehículos, la formalidad es el acta de transferencia otorgada ante notario público. Aunque no sea obligatorio que el contrato de compraventa se celebre bajo una formalidad determinada, sí constituye obligación del vendedor entregar los títulos y documentos relativos a la propiedad del bien, así como a realizar los actos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad. Esto implica que si se celebra en forma verbal un contrato de compraventa sobre un inmueble inscrito en Registros Públicos, el comprador puede exigirle al vendedor formalizar el contrato en escritura pública, con la finalidad de inscribir la transferencia en la partida registral correspondiente (Bigio, 1984).

2.4. Contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad en la regulación del Código Civil vigente

2.4.1. Generalidades

El Contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad no se encuentra regulado en el Código Civil, este contrato básicamente nació o surgió por la manifestación de voluntad y acuerdo entre los que lo celebran, que en el caso concreto lo celebran los padres quienes compran un bien inmueble a favor de sus hijos.

2.4.2. Capacidad.

Como se trata de contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad, los padres actuarían en representación de su hijo ya que ejercen la patria potestad,



No obstante, también es necesario apuntar que la capacidad de obrar plena se adquiere con la mayoría de edad y esta no llega hasta los 18 años, y el propio Código Civil en su art. 43 núm. 1 son absolutamente incapaces los menores de 16 años y por tanto están impedidos para prestar consentimiento y sin este último no existe el contrato.

Desde este punto de vista y presumiendo que la adquisición del bien inmueble a nombre del hijo menor de edad no le va a suponer a priori perjuicio alguno, (presunción que no en todos los casos opera así), el bien se adquirirá a nombre del menor y él será el titular, pero actuando los padres en su representación (art. 423 núm. 6 del Código Civil).

2.4.3. El precio

Como ya se describió en los elementos esenciales del contrato, es exigido el precio que tiene que ser necesariamente en dinero, y al momento de celebrar este contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad debería ser una exigencia por parte del notario en cuanto a poder acreditar el origen de este dinero o las posibles repercusiones fiscales de titularizar un bien a nombre de un menor, que en principio no es “propietario” del dinero que va a servir para la compra del bien inmueble; a menos que este contase con dinero propio producto de una donación o legado, para lo cual los padres necesitarían autorización judicial para realizar este tipo de transacción; pero el proyecto está dado al primer caso, en el que el menor de edad o los menores de edad, no cuenten con dinero propio.

2.4.4. Diferencia con el Contrato en favor de tercero

Para un mejor manejo y la naturaleza del contrato cuestionado por este proyecto, es necesario hacer una diferencia con el contrato en favor de tercero, este existe cuando uno de los contratantes (promitente) se obliga frente al otro (estipulante) a ejecutar una prestación en favor de un tercero. La estipulación contractual en favor del tercero puede abarcar todos los efectos favorables del contrato o sólo parte de ellos. El tercero adquiere el derecho contra el promitente por efecto directo e inmediato de la celebración del contrato. Lo



que se persigue es beneficiar en exclusividad al tercero, evitando que el crédito de éste contra el promitente no se integre en momento alguno al patrimonio del promisorio o estipulante, y que, una vez fallecido este último, dicho crédito no forme parte de su herencia, por lo que no puede ser objeto de colación o de reducción por lesión o inoficiosidad, ni puede ser presa de los acreedores o de los herederos del estipulante.

Si bien el tercero adquiere el derecho desde el instante mismo en que celebra el contrato, sin embargo, para exigirlo es necesario que lo acepte. Mientras el tercero no acepte el beneficio, el estipulante puede modificar o revocar el derecho del tercero. Este derecho se transmite a los herederos del estipulante y es renunciable. Si se revoca el derecho del tercero el contrato se extingue, salvo pacto distinto, así tenemos por ejemplo, que la prestación se ejecute en beneficio del estipulante, en cuyo caso el contrato deja de ser en favor de tercero para convertirse en un contrato ordinario.

El tercero puede aceptar el beneficio o rechazarlo. Si lo rechaza, la prestación permanece en beneficio del estipulante. Estipulante y promitente son las partes contratantes, pero la obligación asumida por el promitente en vez de aprovechar al estipulante, va a beneficiar a un tercero que no es parte contratante. El estipulante obra en nombre propio y con interés personal en la ejecución de la obligación.

El contrato en favor de tercero es una figura jurídica muy diferente a los demás contratos, cabe resaltar que es un contrato que no tiene contenido propio, ha sido impuesto por las necesidades crecientes del industrialismo, el desarrollo del comercio, el aseguramiento de los riesgos, el desarrollo del transporte terrestre, marítimo y aéreo, la simplificación en el cumplimiento de obligaciones, la previsión y solidaridad social, etc.

Sin embargo, de la propia definición aparece que el contrato en favor de tercero no es un contrato típico o nominado como si lo es el contrato de compra-venta, sino un contrato ordinario, al cual se agrega una cláusula que hace derivar sus efectos típicos hacia el tercero beneficiario. Existe, por tanto, un contrato normal de transporte, venta, arrendamiento, etc., cuya particularidad está dada



por el hecho de que una de las prestaciones, la que está a cargo del promitente, no debe ejecutarse en favor del otro contratante (el estipulante), sino en favor de un tercero. Por esta naturaleza del contrato en favor de tercero, el Código lo regula en la parte general de los contratos y no en la parte de los contratos nominados o típicos.

Entonces se podría deducir que el contrato en favor del hijo menor de edad, devendría en la naturaleza de este contrato; por ser favorecido como tercero en el contrato; algunos autores proponen esta figura en la transferencia de derechos reales; así como, Vásquez (2014) propone que “junto a la causa del contrato singular que es típica, constante e interna, (cambio de la propiedad de un bien por un precio, cambio del uso de un bien por una renta, etc.), se puede individualizar una causa de la relación entre el estipulante y el tercero, la misma que es externa al acuerdo entre estipulante y promitente. Esa causa puede ser donandi, por ejemplo, A vende un predio a B, cuyo precio será pagado a C, a quien quiere hacerle una donación; o puede ser una causa solvendi, cuando con ese precio A quiere pagar una deuda que tiene a C”.

El Derecho del tercero surge directamente del contrato, sin necesidad que preste su aceptación. Pero para que este derecho sea exigible, sí es necesario que haga conocer a los contratantes su aceptación de aprovechar la estipulación en su favor, sin que esta aceptación lo convierta en parte contratante. La declaración del tercero aceptando hacer uso del derecho estipulado en su favor, lo convierte en irrevocable e inmodificable. En caso de rechazo por el tercero, la prestación queda en beneficio del estipulante, salvo pacto en contrario (Torres, 2007).

Sin embargo, en la actualidad se discute si un contrato en favor de tercero puede tener como objeto un contrato con efectos reales con el cual se incorpore en el patrimonio del tercero derechos reales como el de propiedad. Algunos autores niegan esta posibilidad por considerar que la transferencia de la propiedad no es pura y simple sino que grava al adquirente con impuestos, gastos de mantenimiento; afirman, además, que no se puede adquirir la propiedad sin el consentimiento del adquirente. Contrariamente, los que admiten que la prestación en favor de tercero pueda tener efectos reales,



sostienen que en la práctica las desventajas para el tercero difícilmente pueden superar las ventajas; aun cuando las imposiciones fiscales o los gastos de mantenimiento del bien fueran muy elevados, siempre hay la posibilidad de revender el bien. Sostienen además que cuando la ley habla de prestación en favor de tercero se está refiriendo también a los contratos con efectos reales, basta pensar que la compraventa es el típico contrato con prestaciones recíprocas con el cual se transfiere el derecho de propiedad al adquirente (contrato con efectos reales, arts. 1529 y 949). Se argumenta también sosteniendo que el ordenamiento jurídico admite la adquisición de la propiedad sin el consentimiento del adquirente, como en el caso del legado. El Derecho peruano dispone que el derecho del tercero surge directa e inmediatamente de la celebración del contrato (art. 1458), lo que evidencia que el derecho del tercero, sea personal o real, nace con la sola celebración del contrato.

Así también, no faltan las tesis intermedias que consideran que un contrato en favor de tercero puede tener efectos reales cuando no surge ninguna desventaja para el tercero beneficiario, como es el caso de la servidumbre.

No debemos confundir este tipo de contrato con el contrato de compra-venta en favor de tercero, del cual surge nuestro problema en la presente tesis; ya que la celebración de dichos contratos son muy diferentes, no negamos que se podría dar la posibilidad de asociar este contrato con el contrato en favor de tercero por la participación de un tercero menor de edad (incapaz absoluto), pero descartamos esa posibilidad porque defendemos que dichos contratos no deberían celebrarse ni como compra-venta ni como contrato en favor de tercero, por los motivos expuestos con anterioridad.

2.5. El Anticipo de Legítima

2.5.1. Introducción

Con la finalidad de dar a conocer esta importante figura jurídica del Derecho Sucesorio, denominada Anticipo de Legítima, que pese a no estar regulada por nuestro Código Civil de 1984 en forma autónoma y diferenciada, se puede advertir que no se trata de un simple acto de libertad sin mayor trascendencia; sino por el contrario, es una figura jurídica, muy utilizada en nuestro medio, que



al no tener una regulación normativa específica, le es de aplicación las normas que regulan la donación; demostrando no solo que, el anticipo de legítima, debería ser regulada adecuadamente por nuestro Código Civil, sino también, dar a conocer, lo importante que es el Derecho de Sucesiones, puesto que este opera al momento del fallecimiento de la persona, porque sus bienes no pueden quedar en el vacío, sino que se transmiten o pasan a sus sucesores según la clase de sucesión que se trate, y que al momento del reparto de la masa hereditaria, se aplican en la mayoría de los casos, varias ramas del Derecho Civil, como el derecho de personas, familia, contrato, obligaciones, derecho registral, derecho notarial y hasta Derecho Internacional privado.

2.5.2. Definición de la Legítima

Según Lanatta (1985), señala que “(...) la legítima es la parte intangible de los bienes del testador de la que éste no puede disponer libremente, porque está reservada a ciertos herederos, quienes, en virtud del derecho imperativo que la ley les acuerda en la sucesión, son denominados forzosos, legitimarios o necesarios. En nuestro Código Civil, éstos son “(...) los hijos y demás descendientes, los hijos adoptivos y sus descendientes legítimos, los padres y demás ascendientes y el cónyuge” (pág. 236).

Borda (1987) nos señala que “(...) la legítima es la parte del patrimonio del causante de la cual ciertos parientes próximos no pueden ser privados sin justa causa de desheredación, por actos a título gratuito”.

Barbero (1967), por su parte, manifiesta que “(...) se designa comúnmente con el nombre de “legítima” (en lugar del cual se usa indistintamente también el de “reserva”) una cuota de patrimonio de la cual el testador no puede disponer en daño de ciertas personas (los familiares más próximos); y, por lo tanto, también, y aun antes, el hecho de que la delación de dicha cuota en favor de tales personas ocurre por necesidad de ley” (pág. 215).

Finalmente, el jurista nacional Lohmann (1996) considera que la legítima “(...) es simplemente atribución legal consistente en derecho a recibir del causante una parte de su fortuna, que se expresa en el derecho de participar en un monto



proporcional del valor del patrimonio neto relicto, más el valor del patrimonio donado. Este monto proporcional es una cierta cantidad ideal que la ley considera que debe transmitirse (o haberse transmitido) a los familiares que llama como forzosos, y que si no se ha percibido previamente de otro modo, debe concretarse preferentemente en bienes hereditarios por un valor que cubra la legítima” (pág. 35).

Por esta parte, se puede definir a la legítima como “el derecho que tienen determinadas personas a recibir del causante una porción intangible de su patrimonio, el mismo que se integra por la herencia relicta y las donaciones hechas en vida o por disposición testamentaria”.

Haciendo una comparación con los códigos civiles de los países en que existe la legítima, hay dos maneras de precizarla. Una de ellas consiste en dar una definición directa, como se hace en el Código Civil de España, en cuyo artículo 806 expresa: “Legítima es la porción de bienes de que el testador no puede disponer por haberla reservado la ley a determinados herederos, llamados por esto herederos forzosos”, y en el nuevo Código Civil de Portugal, que en su artículo 2156 declara: “Entiéndese por legítima la porción de bienes de la que el testador no puede disponer por ser legalmente destinada a los herederos legitimarios” (Quesnay, 2012).

La otra manera de definir la legítima es referirse a ella indirectamente, como ocurre en el Código Civil del Brasil, que en su artículo 1721 dice: “El testador que tuviere descendiente o ascendiente sucesible no podrá disponer de más de la mitad de sus bienes; la otra pertenecerá de pleno derecho al descendiente y a su falta, al ascendiente, de los cuales constituye la legítima, según lo dispuesto en este Código”. Asimismo, el Código Civil de Italia en la primera parte de su artículo 536 dice así: “Legitimarios: Las personas a favor de las cuales la ley reserva una cuota de herencia u otros derechos en la sucesión son los hijos legítimos, los ascendientes legítimos, los hijos naturales y el cónyuge”.



Nuestro Código Civil, siguiendo el primero de los sistemas, define directamente la legítima, según se advierte de su artículo 723, cuyo texto señala “La legítima constituye la parte de la herencia de la que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos”.

2.5.3. La Herencia

La herencia o masa hereditaria, es uno de los elementos de la sucesión conjuntamente con el causante o *cujus*, y los sucesores quienes pueden ser herederos (forzosos o voluntarios) y legatarios.

La herencia recibe varias denominaciones, tales como patrimonio hereditario, acervo sucesorio, masa hereditaria, caudal relicto, etc; sin embargo, representa o viene a constituir el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que fueron del causante, y que como consecuencia del fallecimiento de su titular, son susceptibles de ser transmitidos. Cuando nos referimos a bienes y derechos vendría a ser el activo del patrimonio; y al referirnos a las obligaciones, corresponde al pasivo del patrimonio.

La herencia o masa hereditaria a lo largo del tiempo ha recibido diversas definiciones, así por ejemplo: Para Enneccerus es el patrimonio de un difunto, en cuanto objeto de la sucesión; Bevilaqua indica que la herencia está conformada por el acervo de bienes; Valencia Zea, la define como el conjunto de derechos patrimoniales que deja una persona al morir y que son objetos de transmisión o de sucesión (Varsi, 1997).

Para la doctrina clásica, es la universalidad jurídica integrada por bienes, derechos y obligaciones considerados como un todo, elementos que están indisolublemente unidos.

La herencia se divide en:

Herencia bruta o patrimonio hereditario bruto:

Conjunto de bienes y derechos de los cuales el causante fue titular en vida.
Considera el patrimonio sin el pasivo.



Herencia neta o patrimonio hereditario neto:

Es cuando al patrimonio hereditario se le ha deducido el pasivo, es decir, las obligaciones dejadas por el causante y las cargas de la herencia que surgen como consecuencia del fallecimiento del titular de los bienes. Se incluye los denominados bienes reales; es decir, como el caso de anticipo de legítima o de la donación propiamente dicha.

2.5.4. Definición

Es el bien o bienes de cualquier clase que se entrega en vida a un heredero forzoso; sin embargo, el anticipo de legítima nace propiamente con el fallecimiento del causante, a efectos de la colación, salvo dispensa del causante.

El anticipo debe tener calidad de futuro heredero forzoso en el momento de la donación o del anticipo de herencia, porque de no ser así, no puede considerarse que media esta figura.

Esta figura jurídica, no es otra que una calificación al contrato de donación. Por tanto, se trata de un acto jurídico en el cual intervienen el donante y el donatario.

Figura que ha sido recogido por el Código de Napoleón, el italiano, el chileno, el Código Civil peruano de 1852, con algunas variantes, considerando su tratamiento normativo actual.

En el Perú, el Código de 1852 incluyó la donación entre los modos de adquirir la propiedad, no considerándola como un contrato, a pesar de ello, poco tiempo después, en 1864, Pacheco escribía que la donación era un verdadero contrato. Igualmente, Olaechea vio con claridad que “la donación presuponía, como requisito indispensable, la aceptación del donatario, cuyo hecho implicaba concordia de voluntades”; es decir, la donación es un contrato unilateral, pues solo una de las partes se obliga. No obstante, ello no significa que no haya acuerdo de dos voluntades, esta se da necesariamente.



Así por ejemplo: la donación efectuada al nieto cuando su padre vive, no es colacionable toda vez que, en ese momento no puede ser heredero forzoso o resulta ser tal (recordemos los artículos 816 y 817 del Código Civil); sin embargo, si la donación, o mejor dicho, el anticipo de legítima, se efectuó, cuando ya había muerto su padre debe, colacionarse porque el nieto está habilitado para heredar mediante la forma de suceder por representación o estirpe.

El Código Civil vigente y según la posición mayoritaria de la doctrina tanto nacional como extranjera, la denominación de anticipo de legítima, es correcta, toda vez, que dicho termino abarca tanto los anticipos no dispensados y que, por lo tanto, se realizan con cargo a la legítima; así como los dispensados, en donde queda intacta la legítima, pero se afecta la cuota de libre disposición.

Así como esta disposición ha sido elogiada por su correcta denominación, también es criticada al considerarse su autonomía, ya que, parte de la doctrina indica que el anticipo no es más que una liberalidad, y por lo tanto, sin sustantividad propia, y por ende, no merece una regulación normativa separada; sin embargo, se considera que es cierto que el anticipo de legítima es una liberalidad, pero tiene características propias o diferenciadas de otras figuras similares en el derecho y, por tanto, resulta ser especial, máxima cuando es una figura netamente vinculada al derecho de sucesiones.

Para comprender esta figura y el ejemplo precedente, es preciso recordar ¿Qué es la colación? Significa conferir, poner o agrupar ciertas donaciones al relectum, a fin de reformar la causa a dividir, su fundamento se encuentra en el efecto normal; es decir, en la existencia de hacer efectiva la igualdad entre los coherederos.

La colación se basa en la premisa: cuando una persona realiza una donación a uno de sus herederos forzosos no tiene intención de favorecerlo sino más bien de adelantarle su parte en la herencia.

La colación tiene un fundamento doble:



- Se presume que el causante que dispone gratuitamente de bienes a favor de un heredero forzoso lo hace como anticipo de lo que le corresponde en herencia.
- Se presenta la voluntad del legislador que quiere que todos los herederos forzosos tengan las mismas expectativas sobre el patrimonio familiar.

Existe un concepto herrado generalizado en algunos abogados en el sentido de que el anticipo de herencia –entiéndase donación- puede revocarse en cualquier momento. El error nace en que generalmente este contrato es solo otorgado por los padres a sus hijos cuando estos son menores de edad, estando los donatarios representados por los propios donantes en ejercicio de la patria potestad. Cabe recalcar que el carácter esencial y distintivo de la donación entre vivos, que la distingue por la donación por causa de muerte, es la irrevocabilidad, salvo los artículos previstos por ley.

Se hace notar que el C.C. de 1984 no define al anticipo de legítima; sin embargo, se puede indicar sus elementos constitutivos o características:

- Es una liberalidad.
- Se da únicamente entre personas que tienen la calidad de herederos forzosos.
- No es un acto unilateral, porque supone acuerdo de voluntades de dos partes.
- Ventaja económica para uno y desventaja para otro.
- Dos partes denominadas: anticipante y anticipado.
- El valor de lo anticipado posteriormente se va a imputar a la cuota hereditaria del que recibió el anticipo.

Aguilar (2011), define al anticipo de legítima como “un acto jurídico que supone un acuerdo de voluntades, convenio en el que intervienen personas unidas por vínculo familiar cercano y directo entre ellos, los hace, según nuestra legislación herederos forzosos entre sí, a quienes se les llamara anticipante y anticipado y, a través de este convenio se concede una atribución patrimonial a favor del anticipado, el cual de no haberse estipulado en contrario



queda obligado, ocurrido el deceso del anticipante (causante) a devolver el valor de lo recibido a la masa hereditaria para los efectos de la colación.

2.5.5. Naturaleza jurídica del Anticipo de Legítima

Es un acto de liberalidad por parte del anticipante a favor del anticipado; es decir, que este último recibe algo por el cual no tiene que dar o pagar nada a cambio de lo que recibe.

El anticipado recibe una ventaja económica con lo cual se ve beneficiado, mientras que el anticipante sufre u pérdida económica o ve disminuido su patrimonio.

El anticipo de legítima es un contrato, toda vez, que necesariamente deben de intervenir en este, dos partes, cada una de ellas puede estar conformada por una o varias personas; así se tiene por ejemplo, el anticipante y el anticipado. Debe existir además el acuerdo de voluntades de ambas partes y finalmente se suma a ello, una característica importante que lo diferencia de un simple contrato sui generis, porque para su existencia y validez, debe darse entre personas que tengan entre si la calidad de herederos forzosos.

No es un contrato sucesorio o pacto sucesorio, por cuanto se celebra en vida del causante y con la intervención de su futuro heredero, transmitiéndose bienes o derechos.

Para algunos doctrinarios extranjeros se trata de un contrato sucesorio.

2.5.6. Revocación del Anticipo de Legítima

Al considerar al anticipo de legítima equiparable a la donación, se deben de aplicar las normas civiles peruanas aplicadas al contrato de donación; por ende, es posible revocar la donación por el donante, atendiendo a las causas para suceder y las de desheredación, conforme lo establece el art. 1637 del C.C.; sin embargo, esta facultad de revocación que la ley concede al otorgante tiene un plazo de caducidad, que es de seis meses desde que sobrevino alguna de las caudales para ambas figuras (indignidad y/o desheredación).



Aquí, es preciso añadir, que la facultad de revocación que se le otorga al donante en vida, no pasa como consecuencia de su fallecimiento a sus herederos, según lo establecido en el art. 1638 del C.C.

Así como el contrato de donación puede quedar sin efecto por acuerdo de las partes, aunque esta postura ha sido y es calificada por cierto sector de la doctrina extranjera, basándose precisamente, en que es un contrato gratuito por el que se transfiere a propiedad de bienes, iniciado por la voluntad del donante y con la aceptación del donatario.

Sin embargo, nuestro C.C. en su art. 1631, permite la reversión de la donación, por ende, solo del anticipo de legítima solo a favor del donante, si fuera a un tercero es nula.

2.5.7. El Anticipo de Legítima y el Contrato de Donación

Como ya se expuso líneas arriba, el contrato es el acuerdo la manifestación de voluntad de dos o más personas, para crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales, conforme lo prescrito en el art. 1351 del C.C.

El contrato de donación, es un contrato de carácter obligacional por el cual, el donante se obliga a transferir la propiedad de un bien a título gratuito, atendiendo a lo prescrito en el art. 1621 del C.C. se advierte de esta forma una sola prestación; es decir, la del donante que se obliga a transferir la propiedad del bien, se desprende de esta última, y se extinguirá cuando la propiedad del bien sea transferida al donatario.

La donación surte sus efectos por muerte del donante, para lo cual se aplica la adición del art. 1622 del C.C., los artículos sucesivos a la Sucesión Testamentaria.

Por tanto, todo acto de liberalidad otorgado a herederos forzosos o no herederos debe realizarse dentro de los límites de la cuota de libre disponibilidad, atendiendo a la concurrencia de herederos forzosos, esta es de un tercio. Esto quiere decir que nadie puede dar por vía de donación o anticipo de legítima más de lo que puede disponer por testamento, según lo establecido en el art. 1629



del C.C. Siendo la donación o el anticipo de legítima inválido en todo lo que se exceda este porcentaje de legítima, este exceso es valorizado atiendo al momento de la muerte del donante.

Guarda relación con la donación inoficiosa, por la cual, si las donaciones exceden la porción disponible de la herencia, se suprimen o reducen en cuanto al exceso, considerando la de fecha más reciente, o a prorrata, si fueran de la misma fecha, La primera parte del precepto es adecuada, por lo que todas las donaciones deben tenerse en cuenta para calcular la legítima. En efecto, no sólo las colacionables, sino también las no colacionables, dado que puede haber habido donaciones a modo de anticipo con dispensa de colación pero que después, por cualquier circunstancia, excedan del tercio o de la mitad disponible. Sin embargo, la citada norma presenta un traspié al aludir a “porción disponible de la herencia”, lo cual es incorrecto por que la herencia y la legítima tiene criterios de estimación diferentes.

2.5.8. Formalidad del Anticipo de Legítima

Según nuestra legislación, la formalidad del anticipo de legítima y en aplicación de las normas que regulan el contrato de donación, es diferente según la clase de bienes (muebles o inmuebles).

Para el caso de los viene inmuebles que es lo que interesa, el anticipo de legítima o donación, debe hacerse por escritura pública con indicación expresa o individual del inmueble o inmuebles donados, su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad; es decir, que la validez del anticipo de legítima, solo rige desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública.

2.6. Bases Legales

Código Civil en sus artículos citados precedentemente.

Ley N°28194 Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía, utilizada actualmente por las Notarías y los Registros Públicos.



Decreto Supremo N°047-2004-EF-Sunat, publicado el 8 de abril de 2004.

Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N°995-1001-SUNARP/SN, y sus modificatorias.

Resolución N° 292-2010-SUNARP-TR-A.

Resolución N° 218-2010-SUNARP-TR-T.

2.7. Definición de Términos

- Anticipo** : Cantidad correspondiente a una transacción económica o al pago de una deuda o salario que es abonada con anterioridad a la fecha acordada de antemano.
- Colación** : (Derecho Civil) Institución por la que los herederos forzosos tienen la obligación de devolver los bienes que el causante en vida, por concepto de liberalidad, con el propósito de reunir la totalidad de la masa hereditaria, con la finalidad de establecer igualdad en la participación de cada heredero. / Acto de restituir o devolver bienes o sumas de dinero a la masa hereditario que se quiere partir.
- Donación** : La donación es una acción que consiste en una liberalidad voluntaria entre personas vivas, siendo imprescindible para que exista la participación de dos partes, una que será la que realiza la disposición gratuita de uno o varios de los bienes que son de su propiedad o en su defecto de los cuales por cualquier título se encuentra facultado para disponer, el donante; y la otra parte, llamada donatario, que tendrá la facultad de aceptar la misma o rechazarla, sin necesidad de entregar ningún tipo de contraprestación, salvo que se aclare que la donación se hace con cargo.
- Legítima** : En el Derecho sucesorio, se llama Legítima a aquella porción de bienes de que el testador (persona que hace el testamento) no puede disponer por haberla reservado la Ley a determinados herederos, llamados por ello herederos forzosos o legitimarios. Es decir, todo



legitimario es heredero, mas no todo heredero es legitimario (hay una relación de género-especie).

CAPITULO III

3. RESULTADO Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

3.1. Resultados del estudio

Como resultados de Estudio de la presente investigación se tiene, que estos contratos actualmente se realizan en las Notarias, puesto que los padres en su intención de querer asegurar sus bienes, deciden ponerlos a nombre de sus hijos menores de edad, sin que puedan ser advertidos de las consecuencias que se podrían suscitar a futuro y tampoco existe una norma clara que establezca o limite este tipo de contrato, porque como ya se evidencio líneas arriba, los menores de edad que no tengan bienes propios; ya sea producto de una donación o legado, no pueden demostrar el origen del dinero y por ende no se cumpliría con el elemento esencial del contrato como es el del precio.

Las Notarías siguen celebrando este tipo de contratos, argumentando que es la manifestación de voluntad privada de las partes y estas tienen carácter de Ley, pero ante la discrepancia entre la Ley y sus efectos en la realidad social; y la Justicia, debe prevalecer la Justicia.

3.2. Análisis de los hallazgos

Como en la presente investigación se utilizaron entrevistas no estructuradas a Abogados y Notarios, arrojaron como resultado lo siguiente:

¿LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA A FAVOR DEL HIJO MENOR DE EDAD DEBERÍAN SER CELEBRADOS COMO UN ANTICIPO DE LEGÍTIMA?

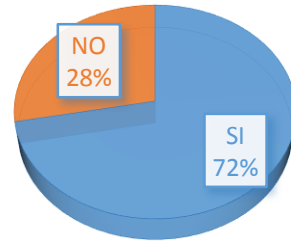
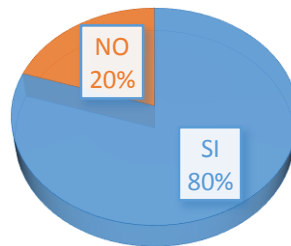


Gráfico N° 2

¿EL ANTICIPO DE LEGÍTIMA DEBERÍA TENER UNA NORMATIVIDAD PROPIA DENTRO DEL CÓDIGO CIVIL?



3.3. Discusión y contrastación teórica de los hallazgos

Conforme se observa del gráfico N° 1, el 72% de los entrevistados consideran que si debe de existir una Norma en la cual establezca que los contratos de compra-venta celebrados por los padres a favor de sus hijos menores de edad, y que estos a su vez no cuenten con bienes propios, deben de celebrarse como un Anticipo de Legítima, de igual forma, los Registradores deberían de estar obligados a calificar este tipo de título como un Anticipo de Legítima, para resguardar los derechos de los demás herederos, así como el de los mismo padres.

De lo cual, se puede evidenciar que el contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad, que no posea bienes propios producto de donación o legado, deberían constituirse como un Anticipo de Legítima por tener calidad de heredero forzoso y de



igual manera se encontrarían representados por sus propios padres quienes actuarían como donantes y donatarios a la misma vez, por ser menores de edad.

Conforme se observa en el gráfico N° 2, el 80% está de acuerdo con que el Anticipo de Legítima debería tener una normatividad propia dentro del Código Civil, y no debería estar normada en la Sección IV, Título I, Colación, porque por tratarse de una liberalidad del causante, no puede someterse a las mismas normas que el contrato de Donación, porque presenta propias características que ya deben de ser diferenciadas del Contrato de Donación.

Conclusiones que colaboran con la búsqueda de este proyecto de investigación, que aparte de existir o no una normatividad propia en el Anticipo de Legítima queda completamente demostrado, que el contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad, no es más que una liberalidad de los padres, de disponer su patrimonio a nombre de su hijo o hijos, por lo cual, se convierte en un Anticipo de Herencia, porque el precio pagado para la transferencia del bien inmueble pertenece a los padres mas no a los hijos menores de edad.



CONCLUSIONES

1. Nuestro Código Civil nos establece ciertos requisitos y elementos para la celebración de un Contrato de compra-venta tal es, el elemento esencial de la oferta, que está relacionada con el precio y que ésta a su vez, necesariamente se expresa en dinero; por lo cual, es cuestionable que las Notarías no exijan para la celebración de este tipo de contrato, el origen del dinero que va a generar la contraprestación, porque el dinero es propio de los padres, mas no de los menores de edad; por cuanto este contrato debería ser nulo de pleno derecho.
2. El Anticipo de Legítima no presenta una regulación propia sino que está sujeto a las Normas que rigen el Contrato de Donación; es necesario que el Anticipo de Legítima cuente con su propia normatividad; así los padres que quieran comprar un bien inmueble a nombre de sus hijos menores de edad, lo puedan realizar directamente por un anticipo de Legítima sin que se vean afectados los derechos a futuro que podrían nacer de esta.
3. El contrato de compra-venta a favor del hijo menor de edad se constituye en una Donación Indirecta, por la naturaleza propia del contrato, además, que por tratarse de una relación directa entre padres e hijos aparece la figura del Anticipo de Legítima, que es la única diferencia que existe con el Contrato de Donación, establecida por el Código Civil, que cuando se trate de herederos forzosos estos inmediatamente se convierten en un Anticipo de Legítima, el cual estará sujeto a Colación, lo cual es conveniente para los casos en que a futuro puedan aparecer más herederos forzosos.



RECOMENDACIONES

1. Dentro de las Recomendaciones de la presente Investigación está ampliar el Art. 831 del Código Civil, para especificar las condiciones en las cuales debe ser celebrado un Anticipo de Legítima, y limitar los artículos que concuerden con el Contrato de Donación.



PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DEL ARTÍCULO 831 DEL CÓDIGO CIVIL

PERUANO

TITULO I

COLACIÓN

Art. 831.- Anticipo de herencia

Las donaciones u otras liberalidades *tales como, la adquisición de un bien inmueble por menor de edad que no cuente con bien dinerario propio o por cualquier otro título, que* hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se consideran como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél, *se rige por los artículos 1625°, 1629°, 1631°, 1633°, 1637°-1645°.*



BIBLIOGRAFÍA

- A., s. (s. f.). *Juspedia*. Obtenido de <http://derecho.isipedia.com/segundo/derecho-civil-ii/derecho-de-contratos/02-los-elementos-del-contrato>
- Acuña, A. (1950). *Fuentes de las obligaciones*. Buenos Aires: Anotación al Tratado de derecho civil argentino .
- Aguilar, B. (2011). *Derecho de Sucesiones*. Lima: Ediciones Legales.
- Aguilar, B. (2011). *Derecho de Suscesiones*. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Aguilar, L. (1977). *Contratos civiles*. México: Porrúa S.A.
- Alterinini, A., Ámela, O., & López, R. (1988). *Derecho de obligaciones civiles y comerciales*. Buenos Aires: Perrot.
- Arias-Schreiber, M. (1984). *Exégesis del Código Civil peruano, Contratos Parte General* (3 ed.). Lima: San Jerónimo.
- Arias-Schreiber, M. (1995). *Exegesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo I. Parte General*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Arias-Schreiber, M. (1996). *Los Contratos Modernos T. I y II*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Barbero, D. (1967). *Sistema del derecho privado*. Buenos Aires: Ejea.
- Bigio, J. (1984). *La Compraventa y la Transmisión de la Propiedad*. Lima, Perú: Fondo Editorial.
- Bigio, J. (13 de febrero de 1999). Rescisión y Resolución de contratos. *El Comercio*.
- Borda, G. (1987). *Tratado de Derecho Civil-Sucesiones segunda parte*. Buenos Aires: Perrot.
- Bravo, S. (1995). *Contratos Modernos*. Lima: Editora Fecat.



- Casafranca, H. (22 de 05 de 2008). *La Guía de Derecho*. Obtenido de <http://derecho.laguia2000.com/parte-general/elementos-de-los-contratos>
- Castañeda, J. (1976). *El derecho de los Contratos. Teoría*. Lima: U.N.M.S.M.
- Casteñeda, J. (1978). *El derecho de los Contratos. Teoría General de los Contratos*. Lima.
- compraventa, C. (7 de setiembre de 2007). *Capacidad de los contratantes*. Obtenido de http://contratocompraventa.blogspot.pe/2007/09/la-capacidad-en-los-sujetos_07.html
- De Mendoza, F. (1963). *El Acto Jurídico unilateral obligatorio*. Bogotá.
- Diez, L. (1982). *Experiencias Jurídicas y Teoría del Derecho*. Barcelona.
- Enneccerus. (1947). *Los contratos y el Derecho*.
- Ferdinand Cuadros, C. (1997). *Derecho de Contratos* (Primera Edición ed.). Lima: FECAT.
- Flores, J. (24 de 03 de 2011). *Algunos artículos de Derecho y otros*. Obtenido de <http://juanmanuelflorescardenas.blogspot.pe/2011/03/el-consentimiento.html>
- Flores, P. (1980). *Diccionario de Términos Jurídicos*. Lima: 1º Edición Cultural Cuzco, S.A.
- Gerencie.com. (17 de enero de 2013). *Gerencie*. Obtenido de <http://www.gerencie.com/contratos-nominados-e-innominados.html>
- Ghersi, C. (1990). *Contratos civiles y comerciales*. Buenos Aires: Astrea.
- Lanatta, R. (1985). *Derecho de Sucesiones*. Lima: Desarrollo.
- Lavalle, E. (1991). *Contratos*. Lima: Ediciones Jurídicas.
- León, J. (1996). *Contratos en el Derecho Civil Peruano*. Lima: Universidad de San Marcos.



- Lohmann, G. (1996). *Derecho de Sucesiones-Sucesiones en General*. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.
- Messineo, F. (1986). *Doctrina del contrato*. Buenos Aires: Ejea.
- Miranda, M. (1995). *Derecho de los Contratos*. Lima: Ediciones Jurídicas.
- Northcote, C. (enero de 2009). Concepto y regulación del contrato de compra-venta. *Actualidad Empresarial*, 11, 1.
- Puig, J. (1954). *Fundamentos de Derecho Civil* (Vol. I). Barcelona: Bosch.
- Quesnay, J. (28 de agosto de 2012). *Espacio de temas y debates jurídicos*. Obtenido de <https://jquesnay.wordpress.com/la-legitima-en-el-derecho-peruano/>
- Rodriguez, J. (s.f.). *Libro contratos*. Obtenido de http://www.rodriquerivelarde.com.pe/pdf/libro1_parte1_cap9.pdf
- Rontondi, M. (1954). *Istituciones de Derecho privado*. Barcelona: Labor S.A. .
- Torres, A. (2007). *Acto Jurídico*. Lima: Ideosa.
- Torres, A. (2009). Rescisión y Resolución de los contratos.
- Valpuesa, M. (1998). *Derecho obligaciones y contratos*. Valencia: Tirante Lo Blanch.
- Valpuesa, M. R. (1998). *Derecho obligaciones y contratos* (Tercera Edición ed.). Valencia: Tirante Lo Blanch.
- Vargas, R. (13 de junio de 2014). *Derecho*. Obtenido de <http://derechomx.blogspot.pe/2012/08/contratos-consensuales-y-reales.html>
- Varsi, E. (1997). Hacia una filiación biológica. *Revista Jurídica del Perú*.
- Vasquez, A. (18 de setiembre de 2014). *Efectos relativos del Contrato*. Obtenido de <http://www.etorresvasquez.com.pe/pdf/CONTRATO-EN-FAVOR-DE-TERCER.pdf>



ANEXOS



ARCHIVO REGIONAL DEL CUSCO

Recibo N°: 77467 N° de solicitud: 735

N° de escritura: 158

Año: 1974

Folios del: 569 al: 574 v.

TESTIMONIO

De la Escritura Pública de: COMPRAVENTA, ACLARACION Y DECLARACION

Otorgado por: JAVIER VELASCO BERRIO Y HERMELINDA GIBAJA
HOSCOBO DE VELASCO

A favor de: MARLENE GIBAJA PERALTA

Con fecha de: CUSCO, 02 DE JULIO DE 1974

Ante el Notario: AMADEO FERNANDEZ BACA

Atendido por: JUAN LEON Firma:

Cusco, 14 de ABRIL del 20 14

VºBº
Firma de la persona que revisa



V Notario Público

Ciento cincuenta y ocho
Compra-venta, declaracion y aclaracion
y inscripcion de participo de herencia que
otorgan los esposos don javier Velasco Gervio y
doña Hermelinda Gilbaja Muscoso de Velasco,
ed de la casa numero doscientos



ciudad, a favor de la señora Marlene Sibaya Peralta, por el precio de Cien mil colones oro en la ciudad del Cusco, a dos de julio de mil novecientos ochenta y cuatro años: ante mi Notario Público y testigos que al final suscriben, usaron presentes los señores: don Javier Velasco Berro, casado i agricultor; doña Bernabé Sibaya Moscoso de Velasco, casada i ocupada en las atenciones de la casa; i doña Marlene Sibaya Peralta, soltera i de ocupación por casa; todos peruanos, mayores de edad, vecinos de esta ciudad i con Cédulas Electoral correspondiente, además el primero con Libro Profesional, cuyos números se indican en minuta; hábiles para contratar, entendidos el idioma castellano i proceder por propio hecho, con quienes practiqué los diligencias señaladas en los artículos treinta y tres siguientes de la Ley de Notariado, de que doy fe, como se conoce a los comparecientes, lo mismo que a los testigos i de haberse me presento una minuta, para que en tenor de la escritura pública, la que con la anotación legal queda archivada en el legajo correspondiente con el número ciento ochenta y cinco y cuyo también doy fe y cuya transcripción literal es como sigue: Minuta. Señores Notarios Públicos. En el Registro de Escrituras Públicas de su cargo, pídase usted extender una compra-venta; declaración y aclaración;

En 23 de Agosto de 1986

De mi despacho el Cuzco a cinco de setiembre, hecho a máquina en 6 de agosto y uno a la ciudad de la República Marlene Sibaya Peralta. - De un tomo N. Abundante

En la ciudad del Cuzco

Notario Público

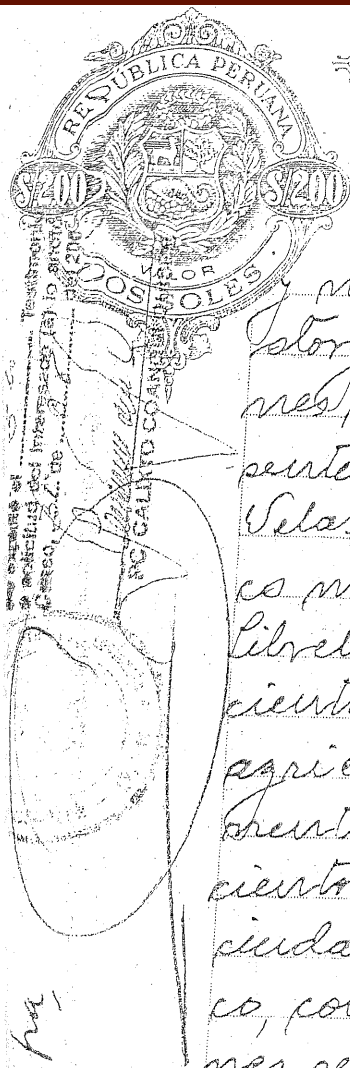
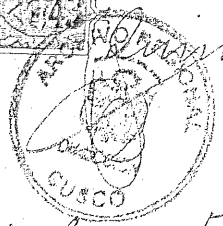
En 25 de octubre de 1977, se hizo el segundo hecho a máquina en 5 de agosto y a la ciudad del Cuzco. Juan Pablo Moscoso. - Anoto. -

Notario Público

En 27 de marzo de 1985



Nº 326639-043



se en su calidad de... en el Cusco, por nota. - M. Meléndez - Ro

... y modificación de anticipo de herencia que los otorgantes suscriben en los términos y condiciones siguientes: - Otorgantes: - Son otorgantes del presente instrumento las siguientes personas: Javier Velasco Berrio, con Libreta Electoral número cinco millones setenta mil setecientos ochenta y dos y Libreta Catastral número ocho millones ochocientos treinta y cinco mil ochocientos noventa y seis, agricultor, casado con la segunda de las referidas, con domicilio en la casa número doscientos cuarenta y siete de la calle Matará de esta ciudad. - Hermelinda Sibaya Moscoso de Velasco, con Libreta Electoral número cinco millones setenta y seis mil trescientos dos, ocupada en atenciones de su casa, casada con el primero de los otorgantes y con igual domicilio que el anterior. - Marlene Sibaya Peralta, con Libreta Electoral número cinco millones setenta y cinco mil ciento sesenta y dos, de ocupación de su casa, con domicilio en la casa número doscientos cuarenta y siete de la calle Matará de esta ciudad. Todos mayores de edad y hábiles para contratar, peruanos. Contenido del Contrato. Primero. Por el presente instrumento nosotros los esposos Javier Velasco Berrio y Hermelinda Sibaya Moscoso que somos propietarios de la casa número doscientos cuarenta y siete de la calle Matará de esta ciudad, por haber adquirido a título de compra-venta dicho inmueble de sus anteriores señores Melchora Velasco...

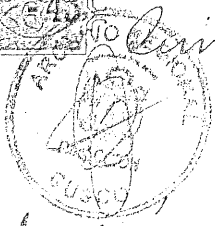


le Chacon y con intervencion de su esposo pe
 vor Juan Chacon Linares, por el precio de cien
 mil soles pro i demas detalles que aparecen
 en la escritura publica corriente en el folio
 mil catorce, Registro veintituno, numero seisien
 to noventa y tres, de dos de diciembre de mil
 novecientos sesentitres y por ante el notario
 publico señor J. Emilio Gutierrez. En esa mes
 a calidad vendemos a favor de doña Mar
 ne Silbaja Teratta, la mitad de dicho inmueble
 correspondiente a toda la linea de fachada
 y con un fondo que va hasta la pileta del
 mundo patio, habilitandose una servidumbre
 de dos metros para que se pueda ingresar al
 mundo patio, providiendose que se establece co
 mo pasaje a favor de los propietarios de la se
 cunda fraccion correspondiente de la pileta
 fondo de la casa. Advertiendo la sub-divi
 sion hecha por el expediente numero mil
 noventa y tres quinientos setenta y tres del Minis
 terio de Vivienda Segundo. El precio de venta
 Toda esta fraccion que comprende toda la
 casa de fachada con sus dos tiendas, con su
 mundo patio habitaciones interiores de pri
 mo y segundo piso correspondientes al pri
 mo patio y todo cuanto de hecho o de dere
 cho corresponde a esta fraccion cuyo linde
 re fondo es hasta la pileta en linea hori
 zontal y paralela a la linea de fachada del
 inmueble, pues para mejor comprension del

en m. 27 de setiembre de 1986
 se numero el 6.º y 7.º de
 Lima, fecha a m.
 en 6.º de setiembre de 1986. - Juan
 de la Cruz, Mandatario Político
 Av. - de la Oroya, Mandatario Político
 Av. - de la Oroya, Mandatario Político
 No. 23, del Registro de la Oroya, Folio 543,
 190 piezas. Decreto: 27.28
 Ley N.º 14219 y Recibo N.º
 320559. - Oroya, 25 de setiembre de 1986. - Juan
 de la Cruz, Mandatario Político
 Av. - de la Oroya, Mandatario Político
 Av. - de la Oroya, Mandatario Político



No. 326641 - 43



Veintientos setentuno

Limite de fondo sera una linea que atravesara todo el ancho del inmueble pasando por la pileta en direccion Norte-Sur, en la misma que se construira una pared divisoria. Tercero. El dinero materia del pago es recibido por los vendedores en toda su integridad, a saber Cien mil soles que es el precio de la mitad de la parcela, adquirida. Cuarto. La compradora adquiere este inmueble en beneficio de sus hijos Javier Antonio Velasco Sibaya y Madeleine Velasco Sibaya, quienes seran propietarios del inmueble comprado, sin que su madre Doña Marceline Sibaya Teralla pueda transferir, gravar dicho inmueble a titulo gratuito ni a titulo oneroso, pero si usufructuar hasta sus ultimos dias. Quinto. La servidumbre aludida en las clausulas anteriores sera establecida a un costado lateral del inmueble que estara constituido por un pasaje del ancho de dos metros. Sexto. Los limites del mencionado inmueble son los siguientes: Por el Norte, con el lote "B" con diez punto setenta metros lineales; por el Este, con el pasaje de acceso peatonal, con veinte punto setenta metros lineales; por el Sur, con el area de retiro, con quince punto diez metros lineales; y por el Oeste, con propiedad de Jose Mercado, con veintuno punto cuarenta metros lineales y con la propiedad de Escalacion Alegria, con tres metros lineales, haciendo un perimetro de sesentiocho punto sesenta

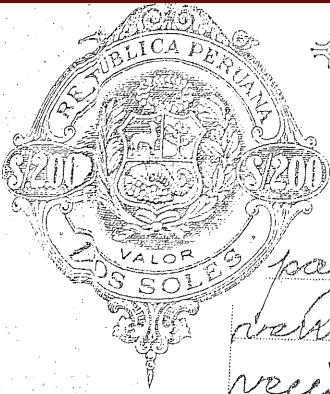
el presente testimonio a solicitud de Hengy Lion de Colanchi. Es así.

Es, a solicitud del interesado, en la ciudad de Arequipa, a las 10 de la mañana del mes de Agosto de 1943.

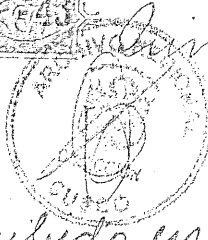


cincuenta metros lineales, teniendo el inmueble adquirido el total de doscientos setenta y cuatro metros cuadrados. Séptimo. - En mérito de este instrumento queda revocado el instrumento de anticipo de herencia otorgado para tres menores hijos que estuvieron establecidos mediante Instrumento Público de treinta y dos de Octubre de mil novecientos treinta y cinco otorgado por el primero de los otorgantes en beneficio de sus hijos: David Velasco Flores, Javier Mariano Velasco Sibaja y Madeleine Velasco Sibaja, lo mismo que queda sin efecto alguno y otorgado por parte el Notario Público señor Juan S. Delgado Lavón. Octavo. - Consiguientemente pasan ser propietarios los referidos menores representados por su madre señora Marlene Sibaja Peral. Noveno. - Esta escritura se hace a mérito de la transacción judicial de fecha seis de octubre de mil novecientos treinta y cinco del Primer Juzgado en lo Civil del Cercado del Cuzco por don Alfredo Muñoz Vega, y con intervención del notario don José M. Cáceres, por cobro exparte de poles. - Cláusulas Adicionales. - Todos los otorgantes se ratifican en todos los extremos de este instrumento declarando que en su celebración no media vicio alguno, que determine la nulidad absoluta o relativa del mismo. - Noted señor Notario se previene acerca de las demás cláusulas de ley, con la aclaración de que los cinco mil poles, materia de este

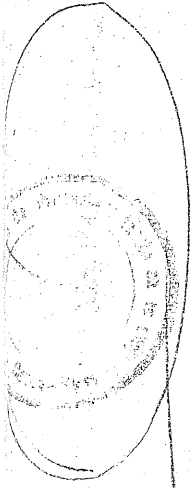
10 de 1936
 10 de 1936
 11 de 1936
 Instrumento. Lo año
 10 de 1936



Nº 326643



Inmuebles retentidos



pago, ha sido recibido en su totalidad por los
 arrendadores. Cuzco, treintuno de mayo de mil no
 vecientos veinticuatro. - Firma i sello del Petróleo
 doctor J. Augusto Canters. - Plegado. Suscrito en el
 Colegio de Abogados del Cuzco. Firmado: Javier Velasco
 B. Herminilda Sibaya de Velasco. Marlene Sibaya
 Peralta. Anotaciones. - Para la presente minuta
 a la Oficina del Ministerio de Vivienda, para el
 trámite correspondiente, conforme a las disposi-
 ciones vigentes. Cuzco, doce de junio de mil nove-
 cientos veinticuatro. - J. Jeronandes B. - Un sello no-
 tarial. Otra minuta suscrita entre don Javier
 Velasco Berio i doña Marlene Sibaya Peralta.
 Cuzco, veinte de junio de mil novecientos ve-
 inticuatro. - En la escritura respectiva debe-
 rá añadirse los siguientes cláusulas: Una. El
 predio materia de la presente minuta de com-
 pra, venta, no pceda estar sujeto a posterior
 trámite de sub. división. Dos. Los nuevos pro-
 pietarios deberán sujetarse al Decreto Ley nú-
 mero diecisiete mil seiscientos ochentidiecero
 i al Reglamento nacional de Construcciones para
 toda obra parcial o total que se lleve a cabo en
 dicho inmueble. - Tres. Se deja constancia que
 la visación de la presente minuta por parte
 del Ministerio de Vivienda, se refiere sobre todo
 a exigencias de tipo técnico. Reclamatorio
 y que por lo tanto no exime al bien inmueble
 de las otras taxativas o cargas que pudieran
 disponibilidad del mismo inmueble.

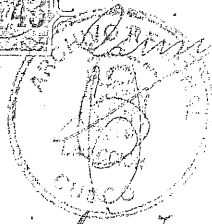
Folio



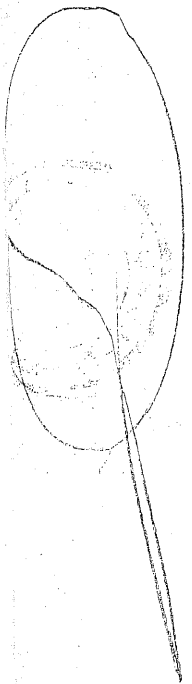
Se aclara que las medidas perimétricas corres-
pondientes a los linderos de la cláusula sexta,
que es la autorización de subdivisión mi-
nuta, pero que el quion y quion pretendidos del
sustriente quion suca quion pretendidos, del lo
son los siguientes: Por el Norte: diez punto
cinco metros lineales. Por el Sur: quince
punto diez metros lineales. Por el Este: Vein-
te punto setenta metros lineales. Por el Oeste:
veintinueve punto sesenta metros lineales.
Área: Sesentiseis punto noventa me-
tros cuadrados. Para por derechos de tramitación la suma de
los cincuenta pero centavos en la Tesorería
Regional del Ministerio. Ministerio de Vivien-
das. Dirección General de Desarrollo Urbano
y Vivienda. Dirección de Minutas. Por el lado. Fecha:
diez punto seis de mil novecientos setenta y cuatro.
Ministerio de Vivienda. Dirección General
de Desarrollo Urbano y Vivienda. J. Cervero P. Post firma
de J. Cervero P. Profesor Ingeniería Civil. Cargado
de featura. Declaración Jurada
Pública del Perú. Ministerio de Econo-
mía y Finanzas. Dirección General de Con-
cesiones. Declaración Jurada y Liquidación
de los Impuestos sobre Transferencias de Bie-
nes. Título Oneroso. Rubro Uno. Dato rela-
tivo a los contratantes. Vendedores: Javier
César Berio y Kannelinda Sibaya Morcos



No. 326645



Instrumentos autenticos



de Velasco. Domicilio fiscal. Matara numero
 doscientos cuarenta y siete. Comprador. Marlene
 Sibaya Peralta. Domicilio: Matara doscientos
 cuarenta y siete. Rubro Dos. Datos relativos al con-
 trato. Naturaleza del acto o contrato. Compra-
 venta, Declaracion i Aclaracion. fecha del
 contrato. Treintuno de mayo de mil novecien-
 tos setenta y cuatro. Rubro Tres. Datos relativos al
 bien que se transmite. Ubicacion del bien. Ca-
 lle Matara, distrito, provincia i departamento
 Cuzco. Precio de Enajenacion. Soles Cien mil
 cero centavos. Rubro Cuatro. Determinacion de
 la materia imponible y exencion de los Impues-
 tos. Impuesto de Alcabala de Enajenaciones.
 Ley numero quince mil doscientos setenta y cinco.
 Materia imponible. Soles Cien mil cero centavos.
 Base: seis por ciento. Impuesto. Seis mil pesos.
 Impuesto adicional al de Alcabala de Enaje-
 naciones. Ley numero dieciseis mil novecientos.
 Materia imponible. Soles Cien mil cero centa-
 vos. Base: seis por ciento. Impuesto. Soles Seis mil
 cero centavos. Total General. Soles Dos mil cero
 centavos. Cuzco mayo treintuno de mil nove-
 cientos setenta y cuatro. Marlene Sibaya Peralta.
 Comprador ante de Bazo. Banco de la Nacion. Im-
 puesto a las Enajenaciones. Uno. Datos relativos
 a los contratantes. Vendedor. Libreta. Embenta-
 na: Ocho millones ochocientos treinta y cinco mil
 ochocientos noventa y seis. Javier Velasco Benis
 domicilio fiscal. Matara doscientos cu



interesete. comprador. Marlene Sibaya Pe-
alta. Domicilio fiscal. Matara número
loscientos cuarentisiete. Datos relativos
el contrato. Naturaleza del acto o contra-
to. Compra-venta, declaración y aclara-
ción. Fecha del contrato. Perímetro de
rayos de mil novecientos setenta y cuatro
ubicación del Bien que se transfiere. Ca-
i. Matara, distrito, provincia y departa-
mento lugares. Concepto de Pago. Impuestos.
Alcabala de Enajenaciones. Pes por ciento
sobre Soles Seis mil cinco centavos. Monto
del Pago. Soles Seis mil cinco centavos. Tribu-
to Adicional al de Alcabala de Enaje-
naciones. Pes por ciento sobre soles cinco mil
o centavos. Monto del Pago. Soles Seis mil
o centavos. Total. Soles Seis mil cinco cen-
os. Son: Doce mil cinco centésimos pesos mo-
na de Pago. Primero julio de mil nove-
ntos setenta y cuatro. Firma del contratante.
te. Marlene Sibaya Peralta. Banco de la
ion. Area de Recaudación, firma ilegible
receptor número dos. Banco de la Na-
i. Revisado. Una firma ilegible del Jiscal-
no de la Nación, Area de Recaudación.
firma ilegible de la Sección Juramentarios
to de Pago. Journalizado el instrumento
fui a los comparecientes de su objeto,
la lectura que de todo el les hice yo el
mismo, a presencia de los testigos solicita-



No 32564



Quinientos setenta y cuatro

dos por los otorgantes, en cuyo contenido se a-
firmaron i ratificaron, procediendo a fir-
mar con los testigos, mayores de edad i vecinos
de esta ciudad, de todo lo que doy fe; asi mis-
mo doy fe de que los vendedores, esposos Ja-
vier Velasco Ferris i Karmelinda Sibaja mu-
soro de Velasco, se ratifican en la recepcion del
precio de venta de tres mil soles; siendo tes-
tigos los señores Roberto Ferrandez Olivera i
Don Julian Canchri Cozada.

Javier Velasco Karmelinda de Velasco
Marlene Yaya Peralta

Ego con R.C.# 5023809 i R.Sm.# 413636 Roberto Ferrandez

Ego con L.E.# 5044501 J.L.M.# 91-00462 [Signature]

Vente mi:

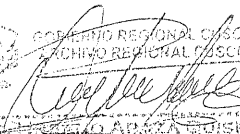
[Signature]
Notario Público.



TESTIMONIO

CONCUERDA ESTE TRASLADO CON LA ESCRITURA PÚBLICA ASENTADA A FOJAS DEL 569 AL 574 V. DEL PROTOCOLO CORRESPONDIENTE AL BIENIO 1973 - 1974 DEL EX - NOTARIO DON AMADEO FERNANDEZ BACA, SE EXPIDE EL PRESENTE TESTIMONIO EN DOCE FOJAS UTILES QUE PREVIA CONFRONTACION DE LEY, RUBRICO, SELLO Y FIRMO.

Cusco, 14 de Abril de 2014


GOBIERNO REGIONAL CUSCO
ARCHIVO REGIONAL CUSCO
LUCAS FLORES ADONIS 5181815
DIRECTOR REGIONAL