



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO

**LA INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN UNILATERAL DE
CONTRATO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA
VULNERACIÓN A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE
LEGITIMIDAD Y TÍTULO FEHACIENTE**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

CARLOS ENRIQUE VEGA APONTE

ASESOR:

RAUL GUTIÉRREZ CANALES

LINEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO REGISTRAL

LIMA-PERU

2014

A Dios,

A Margarita y Luis, mis padres,

A Josselyn y Jhonatan, mis hermanos.

A todos aquellos que siempre estuvieron dispuestos a brindarme su apoyo incondicional y me alentaron para seguir adelante.

AGRADECIMIENTO

Aprovecho las presentes líneas para expresar mi más profundo y sincero agradecimiento a todas aquellas personas que con su ayuda han colaborado en la realización del presente trabajo de investigación, en especial al Dr. Raúl Gutiérrez Canales, quien ha sido mi asesor temático, metodológico y mi guía en el trayecto de la realización de la presente investigación, manifestándole a través de estas líneas mi agradecimiento por la orientación, el seguimiento y la supervisión continua, pero sobre todo por la motivación, las sugerencias y el apoyo recibido.

Así también, hago extensiva mi gratitud a los funcionarios de la Zona Registral IX-SUNARP, quienes me prestaron su apoyo y colaboración, brindándome la información requerida para el desarrollo de mi investigación.

Gracias también a mis queridos compañeros, por sus motivaciones y apoyo incondicional, quienes me permitieron entrar en sus vidas durante estos casi seis años de convivir dentro y fuera del salón de clases.

A todos ellos, muchas gracias.

DECLARACION DE AUTENTICIDAD

Yo, Carlos Enrique Vega Aponte con DNI N° 45252399, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Escuela Académico Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Asimismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión, tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 03 de diciembre del 2014.

Carlos Enrique Vega Aponte
DNI N°45252399

PRESENTACIÓN

Señores miembros de Jurado, presento ante ustedes la tesis titulada: **La Inscripción de la Resolución Unilateral de Contrato en el Registro de Propiedad Inmueble y la Vulneración a los Principios Registrales de Legitimidad y Título Fehaciente**, en cumplimiento del reglamento de Grado y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, para obtener el Título Profesional de Abogado, esperando cumplir con los requisitos de aprobación.

Autor: Carlos Enrique Vega Aponte

ÍNDICE

I. RESUMEN	8
II. ABSTRACT	9
III. INTRODUCCION	10
ANTECEDENTES	10
MARCO TEÓRICO	12
MARCO NORMATIVO	27
MARCO CONCEPTUAL	29
IV. EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	31
APROXIMACIÓN TEMÁTICA	31
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	36
JUSTIFICACIÓN	37
RELEVANCIA	37
CONTRIBUCIÓN	37
OBJETIVOS	38
HIPÓTESIS	38
V. MARCO METODOLOGICO	39
METODOLOGÍA	39
TIPO DE ESTUDIO	39
DISEÑO	39
ESCENARIO DE ESTUDIO	40
CARACTERIZACIÓN DE SUJETOS	40
TRAYECTORIA METODOLOGICA	40
TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	41

TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	42
RIGOR CIENTÍFICO	42
VI. RESULTADOS	43
DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS	45
VII. DISCUSIÓN	59
VIII. CONCLUSIONES	70
IX. RECOMENDACIONES	71
X. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	72
XI. ANEXOS	74

I. RESUMEN

La presente tesis ha sido denominada “La inscripción de la resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble y la vulneración de los principios registrales de legitimidad y título fehaciente”, se orienta a determinar de qué forma se vulnera los referidos principios registrales al inscribir la resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble, y las consecuencias jurídicas que pueden sufrir por ello, las personas que tienen algún derecho inscrito en la partida registral.

En tal sentido, la formulación del problema principal en la presente investigación es el siguiente: ¿La Inscripción de la resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble vulnera el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente?; frente al problema formulado se planteó el siguiente objetivo general: Demostrar que la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble por vulnerar el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente.

En cuanto al enunciado de la hipótesis general tenemos: “La inscripción de la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en el registro de propiedad inmueble por vulnerar el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente; así mismo, como hipótesis específicas tenemos: La inscripción de resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble si vulnera la presunción de exactitud del asiento registral y, no se puede encontrar en la resolución unilateral de contrato el título material que justifique su inscripción en registro de propiedad inmueble.

En aplicación de un tipo de investigación exploratoria-cualitativa con un diseño de tipo no experimenta-transversal, se logró concluir que, en el Registro de Propiedad Inmueble no pueden inscribirse actos dudosos como la resolución unilateral de contrato, ya que en el registro solo se permite inscribir actos que gocen de verosimilitud, como lo ha establecido la doctrina, jurisprudencia y derecho comparado; asimismo, la resolución unilateral de contrato no puede dejar sin efectos un asiento registral que goza de presunción de exactitud, ya que está solo puede ser destruida por autorización del titular registral o por sentencia judicial; entre otras conclusiones más.

Palabras clave: Contrato, principio de legitimación, principio de título fehaciente, resolución unilateral de contrato.

II. ABSTRACT

This thesis has been called "the registration of the unilateral termination of contract in the Registry of Deeds and violations of the registration principles of legitimacy and reliable title" is aimed to determine how it infringes the aforementioned principles registration to register the unilateral termination of contract in property registration, and legal consequences that may suffer for it, people who have a right registered in the registration game.

In this sense, the formulation of the main problem in this research is as follows: Registration of the unilateral termination of contract in the Registry of Deeds registry violates the principle of legitimacy and reliable title registration principle ?; formulated compared to the following general objective problem arose: Show that the unilateral termination of contract is not a registrable act in the Registry of Deeds for violating the registration principle of legitimacy and reliable title registration principle.

As for the statement of the general hypothesis we have: "The registration of the unilateral termination of contract is not a registrable act in the property registration for violating the registration principle of legitimacy and reliable title registration principle; Also, as specific hypotheses are: The registration of unilateral termination of contract on the property registration if violates the presumption of correctness of the registration entry and can not be found in the unilateral termination of contract the material document attesting to their registration in property registration.

In application of an exploratory-qualitative research with a type design does not experience-cross, it was possible to conclude that, in the Registry of Deeds can not register dubious acts as the unilateral termination of contract, since in the register only It allows you to register acts which enjoy credibility, as it has established the doctrine, jurisprudence and comparative law; also, the unilateral termination of contract can not annul a registration seat enjoys presumption of correctness as it is can only be destroyed by authorization of the registered holder or by a court decision; among other findings more.

Keywords: Contract, principle of legitimacy, first convincing title, unilateral termination of contract.