



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Implicancias en la naturaleza jurídica del asiento registral en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad a la luz de la ley 30313, en notarías de lima norte periodo 2015-2016**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**AUTORA:**

Deysi Magali Cubas Depaz

**ASESORA:**

María Esther Melgar Apagueño

**LINEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Administrativo

**LIMA - PERÚ**

**2016**

**Página del jurado**

---

**Martin Alor Marquez Peshing  
Presidente**

---

**Lesly Castro Rodríguez  
Secretario**

---

**María Esther Melgar Apagueño  
Vocal**

## **Dedicatoria**

A Dios por otorgarme día a día un afecto incondicional y ser mi motivación con su gran sabiduría y enseñanza.

“Mira que te mando que te esfuerces y seas valiente; no temas ni desmayes, porque Jehova tu Dios estará contigo en donde quiera que vayas” (Josué 1:9).

A mis padres, José Cubas y Marcela Depaz, por su apoyo constante, amor, dedicación y educación; y en especial porque la presente ha sido posible gracias a la formación y ejemplo de lucha constante que me han transmitido. Gracias también por ser mi gran obra a seguir.

Y a todos aquellos de los que nace el clamor de un país y una sociedad más justa.

### **Agradecimiento**

A todos aquellos que contribuyeron en apoyarme de manera constante y por tener paciencia y confianza en mi para el logro de la presente, de modo especial a mí asesora quien clase tras clase me ha nutrido de muchos conocimientos y valores.

## **Declaración de autenticidad**

Yo, Deysi Magali Cubas Depaz, con DNI N° 48419278, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela 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 Cesar Vallejo.

Lima, 21 de Setiembre del 2016.

---

Deysi Magali Cubas Depaz

DNI N° 48419278

## **Presentación**

Estimados señores miembros del Jurado:

La presente investigación que se pone a vuestra consideración tiene como título “Implicancias en la naturaleza jurídica del Asiento Registral en la seguridad jurídica respecto al Derecho de Propiedad a la luz de la Ley 30313, en Notarías de Lima Norte periodo 2015-2016.”.

Asimismo, en cumplimiento con el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera:

En la parte introductoria de la investigación se ha detallado las diferentes investigaciones que existen sobre el Derecho Registral y Derecho de Propiedad, seguidamente se precisa el problema de investigación a través de la descripción y pregunta, asimismo se justifica, identifica los objetivos y supuesto de la investigación.

En el capítulo siguiente, referente a marco metodológico se identifica las metodologías a utilizar, entre las cuales tenemos el tipo de estudio, diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos u otros métodos a fin de obtener la data necesaria para el presente estudio.

Es así que en el capítulo subsiguiente se presenta propiamente los resultados a que se ha llegado con la investigación, así, se describen y analizan las fuentes documentales, normas, jurisprudencia y demás técnicas afines que de manera posterior coadyuvará en la realización de la discusión, conclusiones y recomendaciones.

La autora

<b>Índice</b>	
Páginas del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	
<b>RESUMEN</b>	ix
<b>ABSTRACT</b>	x
<b>I. INTRODUCCION</b>	
Aproximación temática	2
Trabajos previos	5
Teorías relacionadas al tema	12
Formulación del problema	38
Justificación del estudio	39
Objetivo	42
Supuesto jurídico	44
<b>II. MÉTODO</b>	
2.1 Tipo de investigación	46
2.2 Diseño de investigación	48
2.3 Caracterización de sujetos	48
2.4 Técnicas de instrumentos de recolección de datos, validez-confiabilidad	50
2.5 Métodos de análisis de datos	52
2.6 Tratamiento de la información: unidades temáticas categorización	55
2.7 Aspectos éticos	56
<b>III. RESULTADOS</b>	
3.1 Descripción de resultados de la técnica: Entrevistas	59
3.2 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de fuente documental	63

3.3 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de Marco comparado	63
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	
4.1 Aproximación al objeto de estudio	68
<b>V. CONCLUSIÓN</b>	78
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	81
<b>VII. REFERENCIAS</b>	83
<b>ANEXOS</b>	
Anexo 1: Matriz de Consistencia	88
Anexo 2: Guía de entrevistas	90
Anexo 3: Guía de observación	98



## RESUMEN

En la sociedad en la que vivimos hoy en día, se considera a la seguridad un factor de gran importancia respecto a la adquisición de derechos de propiedad inmobiliarios, y es que ello se configura como elemento configurador de las relaciones jurídicas entre las personas respecto a la adquisición de un inmueble. Por ello, es que la presente tesis tiene como objetivo general determinar las implicancias que se vienen generando con la dación de la Ley 30313 respecto a la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil, y a su vez analizar que aquella no se estaría cumpliendo con la finalidad que fue promulgada, es decir, a efectos de adquirir seguridad jurídica por parte de Registros Públicos surge gran incertidumbre respecto a la información que deberá efectuar diligentemente el adquirente; si bastara con lo que obra en el asiento registral o extender su búsqueda hacia el contenido de los títulos archivados. Por ello, es que la presente tesis posee un sostenimiento metodológico en el cual viene siendo aplicado la técnica descriptiva, en la cual, se toma como punto de partida la observación de la realidad basados en la: normativa, legislación y jurisprudencia. Es decir, la seguridad jurídica en relación a la adquisición de bienes inmuebles pasa por una ardua calificación e interpretación coherente y sistemática de distintos dispositivos normativos, en la que conforme a la información que obra en Registros Públicos, se proporcionara protección jurídica respecto al derecho de propiedad a todo ciudadano.

Palabras claves: seguridad jurídica, registros jurídicos, adquirentes de buena fe.

## **ABSTRACT**

In the society in which we live today, security is considered a very important factor regarding the acquisition of property rights, and is that this is configured as a configuration element of legal relationships between people with respect to Acquisition of a building. For this reason, the present thesis has as general objective to determine the implications that have been generated with the giving of Law 30313 regarding the modification of article 2014 of the Civil Code, and in turn analyze that it would not be fulfilling the purpose Which was promulgated, that is to say, in order to acquire legal certainty on the part of Public Records, great uncertainty arises with respect to the information that the acquirer must carry out diligently; If it suffices with what works in the registry office or extend its search towards the content of the archived titles. For this reason, the present thesis has a methodological support in which the descriptive technique has been applied, in which the observation of reality based on normative, legislation and jurisprudence is taken as a starting point. That is to say, legal certainty in relation to the acquisition of real estate goes through an arduous qualification and coherent and systematic interpretation of different normative devices, in which according to the information that takes in Public Records, legal protection with respect to the right of Property to every citizen.

Keywords: legal security, legal records, acquirers in good faith.