



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como
garantía del sistema registral peruano

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

Henry Jacobo Palomino Mendoza

ASESOR:

Dr. Daniel Eduardo Urquiza Maggia

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil - Registral

LIMA- PERÚ

2017

Página del jurado

Dr. Guisseppi Paul, Morales Cauti
Presidente

Dr. Daniel Eduardo, Urquizo Maggia
Secretario

Mg. Ricardo Moscoso, Cuaresma
Vocal

Dedicatoria

Con todo mi cariño y amor a María Asunción Achulla Peceros, por ser ese angelito que ahora desde el cielo ilumina mí camino, por tanto, amor brindado y que por siempre será mi Mama María.

Agradecimiento

Agradezco a Dios, a la Universidad por ser parte de este proyecto así como a los docentes, así como a mi asesor que fueron pieza fundamental para la realización de la presente investigación, por su apoyo constante, ya que sin ellos nada de esto sería posible, también a todas esas personas que de alguna u otra manera, contribuyeron a este proyecto que hoy en día se ve reflejado en una realidad.

Declaratoria de Autenticidad

Yo, Henry Jacobo Palomino Mendoza con DNI N° 45246007, a efectos 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:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total si parcialmente.
3. La tesis no ha sido plagiada, es decir, no ha sido publicada ni presentada para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseadas, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificar fraude, plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencia que de mi accionar deviene, someténdome a las disposiciones contenido en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, julio de 2017

.....
Henry Jacobo Palomino Mendoza
DNI N° 45246007

Presentación

Señores miembros del Jurado:

Dando cumplimiento a las normas establecidas en el Reglamento de Grados y títulos de la Universidad César Vallejo para optar el grado de Abogado, presento el trabajo de investigación denominado: **La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano.**

Esta tesis tuvo como finalidad determinar en qué medida la no oponibilidad del bien inmueble adquirido en base al registro podría afectar a la eficacia del sistema registral peruano.

La presente investigación está dividida en siete capítulos: En el capítulo I se expone la introducción donde va inserto la aproximación temática, trabajos previos, teorías relacionadas al tema, así como la formulación del problema, justificación del estudio, objetivos y supuestos jurídicos. En el capítulo II se plantea todo lo referente al método, el cual contiene el tipo, diseño de investigación, caracterización de sujetos, técnicas e instrumentos de recolección de datos, método de análisis de datos, así como tratamiento de la información y aspectos éticos. En el capítulo III se expone los resultados de la investigación. En el capítulo IV se planteó la discusión de la investigación. En el capítulo V se plantea las conclusiones de la tesis. En el capítulo VI se manifiesta las recomendaciones y por último en el capítulo VII se manifiesta las referencias bibliográficas.

Señores miembros del jurado espero que este trabajo de investigación sea evaluado y merezca su aprobación.

El autor

ÍNDICE

	Página
Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
RESUMEN	ix
ABSTRACT	X
I. INTRODUCCION	11
Aproximación temática	12
Trabajos previos	14
Teorías relacionadas al tema	17
Formulación del problema	48
Justificación del estudio	50
Objetivos	51
Supuestos jurídicos	51
II. METODO	53
2.1. Tipo de investigación	54
2.2. Diseño de investigación	54
2.3. Caracterización de sujetos	55
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos y validez	57

2.5. Método de análisis de datos	58
2.6. Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización	60
2.7. Aspectos éticos	60
III. RESULTADOS	61
3.1. Descripción de resultados de la técnica entrevista	62
3.2. Descripción de resultados de la técnica análisis normativo	73
3.3. Descripción de resultados de la técnica legislación comparada	75
IV. DISCUSIONES	79
V. CONCLUSIONES	84
VI. RECOMENDACIONES	86
VII. REFERENCIA BIBLIOGRAFICA	88
ANEXOS	
Anexo 01: Matriz de consistencia	94
Anexo 02: Ficha de validación del instrumento	96
Anexo 03: Guía de entrevista	100
Anexo 04: Entrevista 01	104
Anexo 05: Entrevista 02	108
Anexo 06: Entrevista 03	112
Anexo 07: Entrevista 04	116
Anexo 08: Entrevista 05	120
Anexo 09: Entrevista 06	124
Anexo 10: Entrevista 07	138
Anexo 11: Entrevista 08	132

RESUMEN

La siguiente investigación tuvo como objetivo determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano para que de esta forma prevalezca la propiedad que se adquiere confiando en la exactitud que otorga los registros públicos.

Por lo cual, se recurrió al enfoque cualitativo, con tipo de investigación básica, el cual tuvo como diseño a la Teoría Fundamentada y el Estudio de Casos. A fin de poder alcanzar los objetivos planteados, se ha visto pertinente aplicar la técnica de la entrevista a especialistas del tema a tratar, análisis documental, así como análisis normativo y análisis de legislación comparada, los mismo que fueron destinados a la comprobación de los supuestos jurídicos consignados en base a los problemas que se plantearon, lo cual dio inicio al desarrollo de la presente investigación.

En consecuencia, se llegó a la conclusión de que el oponer el derecho de propiedad que se encuentre debidamente inscrito en los registros públicos, brinda certeza jurídica respecto de las titularidades del bien inmueble, por lo mismo facilita su transmisión cumpliendo su función que es la de publicitar los actos o derecho de las personas.

Palabras clave: Propiedad, Registros Públicos, Buena Fe, Derechos, Publicidad.

ABSTRACT

This thesis is about the opposability of the property acquired under the good faith registration, which what is looking for determined in what way the non-availability of the property acquired in base of the registry could affect the record of the register system. For this, we had to appeal to lawyer who have specialty on the topic for their job in this professions, they try to take this problem every day, and it is a hard and interesting topic.

Therefore, in order to have a conclusion in a good gate, about the information that we need, we took an interview to different lawyers, with question to basic aspects, at the same time incisor for being a topic, a lot of discussion for some writers.

For this reason, and then of an exhaustive analyzes we could have the conclusion concordant to our general objective, that determined about if we don't make overtake what in register is, so, it can destroy what register want, that is to get legal security, denaturing the own function of the public registry. That insecurity can be detrimental for our society, and it can damage the traffic legal patrimonial, what it has to prevail.

Key words: Property, Public Registry, Good Faith, Right, Publicity.