



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE
DERECHO**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE
DERECHO**

**LA INEFICACIA EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES
INMUEBLES EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

**TESIS PARA OBTENER TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

AUTOR:

DANIELA AYMÉ MIGUEL PÁEZ

ASESOR:

DR. REMIGIO ROJAS ESPINOZA

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO PRIVADO

LIMA – PERÚ

2014

DEDICATORIA

A Dios por darme la necesaria iluminación cada día y permitir a su vez culminar la carrera de Derecho con gran satisfacción.

A mis padres y familiares por su presencia, interés y amor brindado hacia mi persona, convirtiéndose así en el gran motivo de continuar y superar los infinitos retos del gran camino hacia el éxito.

AGRADECIMIENTO

Otorgo mis agradamientos a las siguientes personas, que sin su infinito apoyo y esmero no hubiera sido posible el desarrollo de la presente investigación:

1. Al Dr. Remigio Rojas Espinoza, quien por su asistencia, extraordinaria conducción con sus conocimientos prestados así como su gran labor de metodología lograron el suficiente anhelo de obtener una adecuada investigación.
2. Al Dr. Herbert Zegarra Bustinza, quien prestó su incondicional apoyo, destreza e inspiración permanente a la culminación de un ideal hecho realidad.
3. A los diversos entrevistados, quienes estuvieron predispuestos a brindar sus conocimientos respecto al problema de investigación.
4. A las Autoridades de la Universidad Cesar Vallejo, quienes por su gestión la Facultad de Derecho presentó diversas posibilidades de ayuda y grandes asesores metodológicos que lograron la realización de metodología científica en los estudiantes.

El gobierno tuvo su origen en el propósito de encontrar una forma de asociación que defienda y proteja la persona y la propiedad de cada cual con la fuerza común de todos.

Jean Jacques Rousseau

PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado, presento ante ustedes la Tesis titulada: “**La Ineficacia en la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Sistema Registral Peruano**”, con la finalidad de determinar si es eficaz el Sistema de Transferencia de Bienes inmuebles en el Perú, en cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo para obtener el Título Profesional de Abogado.

Esperando cumplir con los requisitos de aprobación.

Daniela Aymé Miguel Páez.

ÍNDICE GENERAL

Contenido

CAPITULO I EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	1
1 INTRODUCCIÓN.....	2
1.1 EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	2
1.1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
1.1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	4
1.1.3 JUSTIFICACIÓN.....	4
1.1.4 OBJETIVOS	7
1.2 MARCO TEÓRICO	8
1.2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	8
1.2.2 MARCO HISTÓRICO	25
1.2.3 MARCO NORMATIVO	29
1.2.4 BASES TEÓRICAS – DOCTRINARIAS.....	34
1.2.5 MARCO CONCEPTUAL.....	39
CAPITULO II MARCO METODOLÓGICO	51
2 MARCO METODOLÓGICO	52
2.1 HIPÓTESIS	52
2.1.1 HIPÓTESIS GENERAL.....	52
2.1.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....	52
2.2 VARIABLES	52
2.2.1 DEFINICIÓN CONCEPTUAL	52
2.2.2 DEFINICIÓN OPERACIONAL	53
2.2.3 INDICADORES.....	53
2.3 METODOLOGÍA	54
2.3.1 TIPO DE ESTUDIO	54
2.3.2 DISEÑO	54
2.4 POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO.....	55
2.4.1 POBLACION.....	55
2.4.2 MUESTRA.....	55
2.4.3 MUESTREO.....	56
2.5 MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	56
2.6 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	57
2.6.1 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	57
2.6.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	58
2.7 MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS.....	58
CAPITULO III INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS	59
3 INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS	60
3.1 ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL.....	60

3.2	ENTREVISTA DE PROFUNDIDAD.....	68
3.2.1	FORMATO DE ENTREVISTA.....	68
3.2.2	ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS.....	71
3.3	ENCUESTAS.....	75
3.3.1	FORMATO DE ENCUESTA.....	75
3.3.2	ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS.....	77
3.4	MARCO NORMATIVO.....	87
3.5	CUADRO DE ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADA.....	95
3.6	CUADRO DE ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA.....	103
4	DISCUSIÓN.....	111
5	CONCLUSIONES.....	112
6	SUGERENCIAS (PROPUESTA LEGE FERENDA).....	113
7	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	118
8	ANEXOS.....	121

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: El actual sistema consensual de transferencias de bienes inmuebles peruano otorga seguridad jurídica a los contratantes.....	77
Tabla 2: Las transferencias de bienes inmuebles son oponibles erga omnes.....	78
Tabla 3: El sistema constitutivo es el sistema de transferencia de bienes inmuebles que debe adoptar el Perú.....	79
Tabla 4: El Sistema de transferencias de bienes inmuebles otorga seguridad jurídica plena.	80
Tabla 5: El actual sistema de transferencia de bienes inmuebles protege la adquisición frente al prescribiente.....	81
Tabla 6: En el Perú se podría implementar el sistema de transferencia de bienes inmuebles constitutivo.....	82
Tabla 7: Existen factores que determinan que el sistema de transferencia de bienes inmuebles peruano no sea eficaz.....	83
Tabla 8: El Sistema de simple consenso adoptado por el Perú es uno de los factores que determinan que el sistema de transferencia peruano no sea eficaz.	84
Tabla 9: El sistema de transferencia de bienes inmuebles es más eficaz que el de bienes muebles.....	85
Tabla 10: El sistema consensual vigente otorga una debida protección a la propiedad al ser fuente de la circulación de la riqueza en el Perú.....	86

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: El actual sistema consensual de transferencias de bienes inmuebles peruano otorga seguridad jurídica a los contratantes.....	77
Gráfico 2: Las transferencias de bienes inmuebles son oponibles erga omnes.	78
Gráfico 3: El sistema constitutivo es el sistema de transferencia de bienes inmuebles que debe adoptar el Perú.....	79
Gráfico 4: El Sistema de transferencias de bienes inmuebles otorga seguridad jurídica plena.....	80
Gráfico 5: El actual sistema de transferencia de bienes inmuebles protege la adquisición frente al prescribiente.....	81
Gráfico 6: En el Perú se podría implementar el sistema de transferencia de bienes inmuebles constitutivo.....	82
Gráfico 7: Existen factores que determinan que el sistema de transferencia de bienes inmuebles peruano no sea eficaz.....	83
Gráfico 8: El Sistema de simple consenso adoptado por el Perú es uno de los factores que determinan que el sistema de transferencia peruano no sea eficaz.	84
Gráfico 9: El sistema de transferencia de bienes inmuebles es más eficaz que el de bienes muebles.....	85
Gráfico 10: El sistema consensual vigente otorga una debida protección a la propiedad al ser fuente de la circulación de la riqueza en el Perú.....	86

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación se ha desarrollado el tema de las Transferencias de Propiedad Inmueble rigente en la Legislación Peruana con el objetivo de determinar si es eficaz el Sistema de Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú o por el contrario resulta necesario modificar a un Sistema Registral Constitutivo en razón a la seguridad jurídica plena que se otorgue.

Afines de cumplir con el objetivo esbozado se ha desarrollado técnicas de Recolección de Datos como Análisis de Fuente Documental, Marco Normativo Nacional, Marco Comparado, Análisis Jurisprudencial, Entrevistas y Encuestas así como sus respectivos instrumentos.

Asimismo se ha empleado herramientas metodológicas confiables conforme al tipo, diseño y paradigma de la investigación que han permitido comprobar las hipótesis planteadas.

Así que de los resultados de los instrumentos metodológicos, informáticos, doctrinales y jurisprudencial se colige que el Sistema Consensual aplicado a las Transferencias Inmobiliarias conforme al Código Civil de 1984 no son eficaces puesto que no otorga seguridad jurídica plena a los contratantes, terceros ni a la sociedad en su conjunto. Por el contrario, el Sistema Registral Constitutivo es el más apropiado por las innumerables ventajas que prevé como el disminuir los costos de transacción en los actos comerciales del dinamismo del país.

En ese sentido, se propone un Proyecto Legislativo en el que se encuentra inmersa la debida clasificación de bienes en registrables y no registrables, siendo la transferencia de los primeros a través de su inscripción en el Registro que corresponda, y para los segundos la tradición o entrega del bien. De esta manera se daría una correcta protección y valoración al Instituto jurídico de la Propiedad, fuente de circulación de riqueza.

Palabras claves: propiedad inmueble, Sistema Registral de propiedad inmueble, seguridad jurídica, transferencia inmobiliaria.

ABSTRACT

In the present research work has developed the topic of Real Property Transfers regent in Peruvian law in order to determine whether it is effective Transfer System Real Estate in Peru or otherwise you need to modify a system Registered Constitutive due to full legal certainty that is granted.

In order to comply with the outlined goal has developed techniques of Data Collection and Analysis Source Documentary, National Regulatory Framework, Marco Comparative Jurisprudential Analysis, Interviews and Surveys as well as their respective instruments.

It also has a strong methodological tools used according to the type, design and research paradigm which established the hypotheses.

So the results of the methodological, computer, doctrinal and jurisprudential infer that the instruments are applied Consensual System for Property Transfers under the Civil Code of 1984 are not effective because it does not give full legal certainty to the parties, third parties or the society as a whole. By contrast, the Articles Registry System is the most appropriate for the many benefits provided such as lower transaction costs in commercial acts of the dynamism of the country.

In that sense, a Legislative Project in which is immersed the proper classification of goods in registered and unregistered proposed, with the transfer of the first through its corresponding entry in the registry, and for the second tradition or time of delivery. This will give a right to legal protection and valuation Property Institute, a source of wealth circulation.

Keywords: real estate, real property registry system, legal security, real estate transfer.