



# FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE  
DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

## **“LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIENES INMUEBLES Y UN REGISTRO ÚNICO NOTARIAL”**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

LICENCIADO EN DERECHO

### **AUTORES:**

GRACE KELLY CUEVA TUPAYACHI

EDINSON MARTIN RUIZ VELASQUEZ

### **ASESOR TEMATICO:**

REMIGIO ROJAS ESPINOZA

### **ASESOR METODOLOGICO:**

REMIGIO ROJAS ESPINOZA

LIMA - PERÚ  
2012

## DEDICATORIA

A nuestros padres por ser nuestros primeros guías en el desenvolvimiento de nuestras convicciones y por apoyarnos en cada momento de nuestras vidas pero sobre todo por brindarnos la posibilidad de acceder a esta carrera maravillosa.

## AGRADECIMIENTO

Queremos agradecer a Dios, porque no solo nos ha dado la vida, sino porque ha hecho de nosotros unas mejores personas, nos ha guiado y ha puesto personas bondadosas y admirables en nuestro camino.

A los operadores jurídicos que nos han brindado sus conocimientos y opiniones para el desarrollo de nuestro trabajo, y en especial a los doctores: Dr. Juan Carlos Romero Díaz, Dr. Remigio Rojas Espinoza, asesores temáticos; y al Dr. Luis Ruelas Llerena, por brindarnos su apoyo en la primera etapa de este trabajo.

Asimismo, un agradecimiento especial a la Doctora Liz Ninoska Cornejo Ortega, por apoyarnos en esta última fase de esta tesis.

## PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado calificador:

Cumpliendo con las disposiciones vigentes emanadas del reglamento de grados y títulos de la UCV- Derecho, sometemos a vuestro criterio profesional la apreciación del presente trabajo de investigación titulado: “La Concurrencia de Acreedores de Bienes Inmuebles y un Registro Único Notarial”, elaborado con el propósito de obtener el título profesional de abogado.

El tema desarrollado en el presente trabajo vincula al derecho de la propiedad de bienes inmuebles, los sistemas de transferencia de la propiedad, la problemática de la concurrencia de acreedores y su relación con el derecho notarial.

Agradecimiento,

Grace Kelly Cueva Tupayachi

Edinson Martin Ruiz Velásquez

## INDICE GENERAL

## Tabla de contenido

DEDICATORIA .....	2
AGRADECIMIENTO .....	3
PRESENTACIÓN .....	4
INDICE GENERAL .....	5
RESUMEN .....	7
ABSTRACT .....	8
CAPITULO I EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....	12
1. EL PROBLEMA DE INVESTIGACION .....	13
1.1 Planteamiento del problema:.....	13
1.2 Formulación del Problema:.....	13
1.3 Objetivos.....	14
1.3.1 General:.....	14
1.3.2 Específicos: .....	14
1.4. Justificación:.....	14
1.5. Delimitación .....	16
CAPITULO II MARCO TEÓRICO .....	17
2. MARCO TEÓRICO .....	18
2.1. Antecedentes de la investigación: .....	18
2.2. Marco Comparado.....	24
2.3. Marco Normativo:.....	28
2.3.1. Constitución Política del Perú: .....	28
2.3.2. Código Civil: .....	29
2.4. Bases Teóricas – Doctrinarias.....	30
2.5. Marco Conceptual: .....	35
CAPITULO III MARCO METODOLOGICO .....	85
3. MARCO METODOLOGICO .....	86
3.1. Hipótesis.....	86
3.2. Variables:.....	87
HIPÓTESIS GENERAL:.....	87
3.3. Metodología.....	95
3.4. Diseño y tipo de Estudio.....	97
3.5. Población, Muestra Y Muestreo.....	101
3.6. Métodos de investigación.....	102

3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:.....	103
3.7.1. Instrumentos o fuentes informantes:.....	104
3.7.2. Forma de análisis de las informaciones:.....	104
3.8. Métodos de análisis de datos: .....	104
CAPITULO IV RESULTADOS .....	105
4.1 ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL.....	106
4.3 MARCO NORMATIVO .....	149
4.5. CUADRO DE ANALISIS DE DERECHO COMPARADO INTERNO .....	155
4.6. CUADRO DE ANALISIS DE DERECHO COMPARADO Internacional ....	157
4.5. CUADRO DE ANALISIS DE JURISPRUDENCIA .....	163
4.6. Prueba de las hipótesis.....	182
4.7. Discusión: .....	196
4.8. Conclusiones .....	202
4.9. Recomendaciones. (Propuesta lege ferenda).....	207
PROYECTO DE LEY .....	209
<i>Fundamentos</i> .....	209
4.10. Referencias bibliográficas .....	216
FUENTES BIBLIOGRÁFICAS:.....	216
4.1. Anexos. ....	221

## RESUMEN

La concurrencia de acreedores de bienes inmuebles es un tema que es objeto de diversos pronunciamientos por parte de estudiosos y operadores del derecho; asimismo es un tema de debate que se presenta constantemente en sedes judiciales, lo cual hace necesario su conocimiento, así como analizar su efectos e importancia para buscar soluciones que nos permitan dilucidar mecanismos eficaces que conlleven al fortalecimiento de la seguridad en la transferencia de bienes inmuebles y relaciones comerciales.

En ese sentido, el presente estudio ha sido desarrollado con el objeto de proponer y demostrar que la creación e implementación de un Registro Único Notarial para bienes inmuebles generarían a largo plazo, beneficios como redoblar la seguridad que brinda un documento de fecha cierta (escritura pública), lograr a través de sistemas tecnológicos la interconexión a nivel nacional del sistema notarial ( se pretende explicar que este sistema al principio será a nivel local, es decir lima), que facilite la integración y el desarrollo de un modelo de trabajo que genere confianza al ciudadano, ejercer inspección, vigilancia y control en línea al momento de ejercer la función notarial, evitar y descongestionar la carga procesal del Poder Judicial, con la interposición de procesos como mejor derecho y sobretodo, evitar el nacimiento de la concurrencia de acreedores y con ella los problemas jurídicos que se originan.

## ABSTRACT

The concurrence of creditors of real estate is an issue that is the subject of various ruling by scholars and law, also is a topic of discussion that occurs constantly in courthouses, which knowledge is necessary, and to analyze their effects and importance to find solutions that allow us to elucidate effective mechanisms that lead to strengthening security in the transfer of real estate and business relationships.

In that sense, this study has been developed in order to propose and demonstrate that the creation and implementation of a single registry Attorney for real estate would generate long-term benefits and safety step that provides a document of some (public deed), achieved through technological systems interconnection national notarial system (you have to explain that at first be local ie lime), to facilitate the integration and development of a working model to generate confidence citizen, to exercise inspection, monitoring and online control when exercising notarial function, prevent and relieve the caseload of the judiciary, with the interposition of processes and better law and above all, avoid the birth of the concurrence of creditors and with it legal problems that arise.