



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**La Aplicación del Sistema Registral Constitutivo para las  
Transferencias de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos en el año  
2016**

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

**AUTORA:**

Evelyn Rocio Orozco Araoz

**ASESOR**

Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Derecho Registral

**LIMA - PERÚ**

**2016**

**Página del jurado**

---

**Guissepi Paul Morales Cauti**  
**Presidente**

---

**Mario Gonzalo Chavez Rabanal**  
**Secretario**

---

**Pedro Pablo Santisteban Llontop**  
**Vocal**

### **Dedicatoria**

A mis padres por ser mis guías y el pilar fundamental de todo lo que soy, tanto académicamente como en la vida; y por su incondicional apoyo perfectamente mantenido a través del tiempo.

## Agradecimiento

A Dios por bendecirme para llegar hasta donde he llegado, porque hiciste realidad este sueño anhelado. También al Dr. Pedro Santisteban y mis demás profesores, por su apoyo constante y dedicado en la elaboración de esta tesis, quien con sus conocimientos, su experiencia, su paciencia y su motivación ha logrado en mí que pueda terminar mis estudios con éxito.

## **Declaratoria de autenticidad**

Yo, Evelyn Rocio Orozco Araoz, con DNI N°48005241, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideras en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que:

1. Toda la documentación acompaño es veraz y auténtica.
2. La tesis no ha sido auto-plagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
3. Los datos presentados en los resultados son reales; no han sido falseados, 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 asumo la Responsabilidad que corresponda de identificarse algún fraude, plagio, auto plagio, piratería o falsificación o ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión 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, Diciembre de 2016

---

Evelyn Rocio Orozco Araoz

DNI N° 48005241

## **Presentación**

Señores miembros del jurado:

La presente investigación titulada la importancia de la regulación del sistema registral constitutivo para las transferencias de bienes inmuebles en los Registros Públicos del Perú, que se pone a vuestra consideración tiene como propósito analizar la importancia de la regulación del sistema registral constitutivo respecto a las transferencias de bienes inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico.

Así, en tal sentido, cumpliendo 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 se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En la segunda parte se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la comprensión, a la luz del diseño de estudio de casos. Acto seguido se detallarán los resultados que permitirá arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

La autora

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
<b>RESUMEN</b>	ix
<b>ABSTRACT</b>	x
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	1
Aproximación temática	2
Trabajos previos	3
Teorías relacionadas al tema	5
Formulación del problema	25
Justificación de estudio	26
Objetivos	28
Supuestos jurídicos	28
<b>II. MÉTODO</b>	30
2.1. Tipo de investigación	31
2.2. Diseño de investigación	31
2.3. Caracterización de sujetos	31
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos y validez	33
2.5. Métodos de análisis de datos	34
2.6. Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización	35
2.7. Aspectos éticos	36
<b>III. RESULTADOS</b>	37
3.1. Descripción de resultados de la técnica análisis documental	38
3.2. Descripción de resultados de la técnica normativo	40
3.3. Descripción de resultados de la técnica legislación comparada	42

3.4. Descripción de resultados de la técnica entrevista	44
<b>IV. DISCUSIONES</b>	52
<b>V. CONCLUSIONES</b>	57
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	59
<b>VII. REFERENCIAS</b>	61
<b>ANEXOS</b>	67
Anexo 1 Matriz de consistencia	68
Anexo 2 Instrumento	69
Anexo 3 Juicio de expertos	70
Anexo 4 Entrevista	71



## RESUMEN

El objetivo general de la presente investigación fue determinar la importancia de la regulación del sistema registral constitutivo para las transferencias de bienes inmuebles en los registros públicos del Perú. La población estudiada son los operadores jurídicos registrales y los especialistas nacionales en Derecho Registral. El método que se empleó es un enfoque cualitativo, toda vez que se utilizó como instrumentos de recolección de datos el análisis documental, marco normativo, marco de derecho comparado y las entrevistas a expertos; que al analizar las diferentes opiniones de los autores temáticos referente a la problemática que se planteó, así como el análisis que se realizó tanto respecto a nuestra legislación como de derecho comparado y finalmente con la opinión de los entrevistados se llegó a un veredicto final la cual llamaremos supuestos. Asimismo, vale mencionar que se obtuvo como resultado y conclusión general que la aplicación del sistema registral constitutivo en caso de las transferencias de bienes inmuebles es importante toda vez que esta genera una eficaz seguridad jurídica tanto a los contratantes como a los terceros no contratantes.

**Palabras Claves:** Sistema Registra Constitutivo, Transferencia de Bienes Inmuebles, Seguridad Jurídica.

## ABSTRACT

The general objective of the present investigation is to determine the importance of the regulation of the constitutive registry system for the transfer of real estate in the public registries of Peru. The studied populations are legal registrants and national specialists in Registry Law. The method used is a qualitative approach, since documentary analysis, normative framework, comparative law framework and interviews with experts were used as instruments of data collection; That when analyzing the different opinions of the thematic authors referring to the problematic that was raised, as well as the analysis that was made as much regarding our legislation as of comparative law and finally with the opinion of the interviewed ones a final verdict was reached which We will call assumptions. Likewise, it is worth mentioning that it was obtained as a result and general conclusion that the application of the constitutive registration system in case of transferences of real estate is important since this generates an effective legal security both to contractors and non-contracting third parties.

**Keywords:** Constitutive Registration System, Transfer of Real Estate, Legal Security.