



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

**EL SISTEMA DE TRANSFERENCIAS DE BIENES
INMUEBLES PERUANO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**

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

AUTORA:

Cynthia Geraldine Barrera Misari

ASESOR:

Luis Ruelas Llerena

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Registral

Lima - Perú

2015

Dedico el presente trabajo a mi madre Marlene Misari, abuelita América Mayuri y mis 2 hermanos Renzo y Matthews por creer en mí y por apoyarme en todo lo que se ha encontrado a su alcance con la finalidad de cumplir mis metas.

A Dios por bendecir a todas las personas que contribuyeron en mi formación profesional, así como guiarme y enseñarme durante la presente investigación.

PRESENTACIÓN

Señores miembros de Jurado, presento ante ustedes la Tesis titulada “El Sistema de Transferencias de Bienes Inmuebles Peruano y la Seguridad Jurídica”, con la finalidad de determinar si determinar cómo el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles peruano afecta la seguridad jurídica plena, en cumplimiento del reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo para obtener el Título Profesional de Abogado.

Esperando cumplir con los requisitos de aprobación.

Cynthia Geraldine Barrera Misari

ÍNDICE

	Página
Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de Autenticidad	v
Presentación	vii
Resumen	x
Abstract	xi
I. INTRODUCCIÓN	12
II. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	36
2.1. Aproximación Temática	36
2.2. Formulación del Problema de Investigación	37
2.2.1. Problema General	37
2.2.2. Problemas Específicos	37
2.3. Justificación	38
2.4. Relevancia	39
2.5. Contribución	40
2.6. Objetivos	41
2.6.1. Objetivo General	41
2.6.2. Objetivos Específicos	41
2.7. Supuesto Jurídico	42
2.7.1. General	42
2.7.2. Específicos	42
III. MARCO METODOLÓGICO	43
3.1. Metodología	43
3.1.1. Tipo de Estudio	43
3.1.2. Diseño	44
3.2. Escenario de Estudio	45
3.3. Caracterización de sujetos	45
3.4. Trayectoria Metodológica	46
3.6. Tratamiento de la información: Unidades Temáticas, Categorización	48
3.7. Rigor científico	50

IV. RESULTADOS	51
4.2. Análisis de Marco Normativo	56
4.3. Análisis de Derecho Comparado	58
4.4. Análisis de Entrevistas	63
4.4.2. Corolario	69
a) Categoría 1: Sistema de transferencias de bienes inmuebles	69
b) Categoría 2 : Seguridad jurídica plena	70
4.5. Descripción de resultados	71
4.6. Contrastación o Prueba de Supuestos	73
V. DISCUSIÓN	77
VI. CONCLUSIONES	78
VII. RECOMENDACIONES	79
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	80
8.1. Fuentes Primarias	80
8.1.1. Entrevistas	80
8.2. Fuentes Secundarias	80
8.2.1 Bibliografía Temática	80
8.2.2. Bibliografía Metodológica	85
ANEXOS	86
ANEXO N° 1	86
ANEXO N° 2	87
ANEXO N° 3	88
ANEXO N° 4	95
ANEXO N° 5	98
ANEXO N° 6	102

RESUMEN

En la actualidad nos encontramos en un sistema declarativo, en donde prima el consenso entre las partes, lo cual es suficiente para transferir o adquirir derechos una propiedad; en ese sentido, podemos observar que estas transferencias, no se realizan mediante mecanismos que brinden seguridad jurídica, las mismas que conllevan a procesos judiciales largos seguidos por terceras personas perjudicadas por el desconocimiento del actual propietario del inmueble. Con la finalidad de solucionar este problema jurídico, se busca crear un sistema registral que brinde confianza a los ciudadanos y que sientan que sus derechos tienen un respaldo de ello, de tal manera que exista un desarrollo económico en base a la seguridad de las relaciones jurídicas. Por ello, el sistema que se propone, tiene como esencia la inscripción obligatoria en el registro de las transferencias efectuadas, a fin de obtener una publicidad real de la situación jurídica de los bienes inmuebles conllevando a un mecanismo perfeccionado mediante el cual podremos tener certeza del bien que estamos adquiriendo. La presente investigación, demuestra a través del análisis de legislaciones de otros países y entrevistas a especialistas en esta materia; que el sistema constitutivo tiene el beneficio publicitario, basándose en que sólo serán propietarios las personas que inscriban la propiedad, los mismos que pueden estar seguros que su derecho no podrá ser vulnerado posteriormente, por lo que contaríamos con una información real en Registros Públicos, otorgándole seguridad jurídica al tercero adquirente y evitando conflictos judiciales innecesarios.

Palabras Claves: Transferencia, Sistema registral, Propiedad, Seguridad jurídica.

ABSTRACT

At present we are in a declarative system where raw consensus between the parties, which is enough to transfer or acquire property rights; in that sense, we can see that these transfers are not realized through mechanisms to provide legal certainty, the same judicial proceedings leading to long followed by another person's harmed by the lack of current property owner. In order to solve this legal problem, it seeks to create a registration system that provides confidence to citizens and to feel that their rights have a backup of it, so that there is an economic development based on the certainty of legal relations. Therefore, the proposed system, is essentially the compulsory registration of the transfers made in order to get a real advertising of the legal status of the property leading to an improved mechanism by which we can be certain of while we are acquiring. This research demonstrated through the analysis of legislation of other countries and interviews with specialists in this field; establishing that the system has the benefit advertising on the grounds that only people who will own the property register, they can be sure that their right may not be violated later, so we would have real information in public records, giving legal certainty to the third party purchaser and avoiding unnecessary legal disputes.

Keywords: Transfer, Registry System, Property, Legal certainty.