



FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

“IMPORTANCIA DEL BLOQUEO REGISTRAL ANTE LA CELEBRACIÓN
DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES, COMO
MECANISMO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PERÚ”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

AUTOR:

CLAUDIA RUBALÍ ZÁRATE GIL

ASESOR:

Lic. NANCY ARBULÚ HURTADO

Abog. MARCO ANTONIO MENDOZA ELÍAS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

PIURA- PERÚ

2013

JURADO CALIFICADOR

Dr. Leonel Villalta Urbina

PRESIDENTE

Lic. Nancy Arbulú Hurtado

SECRETARIA

Abog. Marco Antonio Mendoza Elías

VOCAL

MI MADRE: HILDA CATALINA

Mi eterno amor, mi más profundo respeto y agradecimiento por su invaluable sacrificio, esfuerzo, apoyo incondicional en todo momento de su vida, por sus consejos, sus valores y, su motivación constante que me han permitido ser una persona de bien, pero, más que nada, mi enorme gratitud por toda la confianza depositada en mi persona.

A MI TIA: ELIZABETH

Por su enorme cariño y, por sus ejemplos de perseverancia y constancia que siempre la caracterizan y que me ha infundado siempre, por el valor mostrado para salir adelante, y no dejarme vencer por las adversidades que se nos presentan en la vida.

Y con profundo amor a MILAGROS MARISOL.

AGRADECIMIENTO

Debo agradecer de manera especial y sincera a mis asesores, Lic. Nancy Arbulú y Abog. Marco Mendoza, por aceptarme para realizar esta tesis bajo su dirección, su apoyo y confianza en mi trabajo y su capacidad para guiar mis ideas, no solamente en el desarrollo de dicha investigación, sino también en mi formación como investigador.

También vale la pena agradecer a las personas que han formado parte de mi vida, a quienes me encantaría agradecerles su amistad, consejos, apoyo, ánimo y compañía en los momentos más difíciles de mi vida. Algunas están aquí conmigo y otras en mis recuerdos y en mi corazón, sin importar en donde estén quiero darles las gracias por formar parte de mí, por todo lo que me han brindado y por todas sus bendiciones. Especialmente agradezco a todos aquellos que participaron de manera directa en la elaboración de esta tesis, tal es el caso de mis amigas, Fiorella Lisette y Claudia Sthefany; ya que sin su apoyo no hubiera sido posible la elaboración de la misma.

Y por último agradezco a mi jefe de trabajo Dr. Víctor Henry, por su sustento y colaboración durante la realización de esta investigación

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

CLAUDIA RUBALI ZARATE GIL, identificada con DNI N° 46097898, a efectos de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica.

Asimismo, declaro también que todos los datos e información que se presenta en la investigación son auténticos y veraces.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que correspondería ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo

Piura, 20 de Agosto del 2013

CLAUDIA RUBALI ZARATE GIL

PRESENTACIÓN

Señores miembros de Jurado presento ante Ustedes la tesis titulada “Importancia del Bloqueo Registral ante la celebración del contrato de Compraventa de bienes inmuebles, como mecanismo de seguridad jurídica en el Perú”.

La investigación objeto de análisis ha sido desarrollada con la finalidad de determinar la importancia del bloqueo registral como mecanismo de seguridad jurídica, ante la celebración del contrato de compraventa de un bien inmueble en el Perú, 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.

La Autora

INDICE

RESUMEN

ABSTRACT

I. INTRODUCCION	11
II. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	18
2.1. Aproximación Temática	18
2.1.1. La Propiedad	18
a. Definición	18
b. Limites	20
b.1. Interés Social – Función Social	21
b.2. Abuso de derecho	22
b.3. Expropiación	23
c. Tutela	25
c.1. Acción Reivindicatoria	26
c.2. Acción Declaratoria de Dominio	27
c.3. Acción de Deslinde y Amojonamiento	28
c.4. Acción Negatoria	29
d. Modos de adquisición de la propiedad	30
d.1. Apropiación	31
d.2. La Especificación o Transformación	32
d.3. La Accesión	33
d.4. La Unión, Mezcla y Confusión	35
d.5. Usucapión o Prescripción Adquisitiva	35
d.6. Cuando media contrato – Contrato de Compraventa	36
d.6.1. Nociones Conceptuales	36
d.6.2. Elementos	37
2.1.2. Sistema de transferencia de dominio de bienes inmuebles	39
2.1.3. Sistema Registral	41
a. Principio de Fe Pública	41
a.1. Seguridad Jurídica	44
b. Principio de Prioridad Preferente	46
c. Anotaciones Preventivas	47
c.1. Bloqueo Registral	48
c.1.1. Generalidades	48
c.1.2. Definición	50
c.1.3. El Bloqueo Registral y el Principio de Prioridad Preferente	52
c.1.4. Beneficiarios	53
c.1.5. Ámbito de Aplicación	54
c.1.6. Procedimiento	55

c.1.7. Caducidad	55
d. Sistema de Inscripción Peruano	57
2.2. Formulación del Problema de Investigación	60
2.3. Justificación	60
2.3.1. Justificación Doctrinal	60
2.3.2. Justificación Normativa	63
2.3.3. Justificación Jurisprudencial	71
2.4. Relevancia	76
2.5. Contribución	77
2.6. Objetivos	78
2.6.1. Objeto General	78
2.6.2. Objetivos Específicos	78
III. MARCO METODOLOGICO	79
3.1. Unidades Temáticas	79
3.1.1. Definición conceptual	79
3.1.2. Categorización	82
3.2. Metodología	87
3.2.1. Tipo de estudio	87
3.2.2. Diseño	88
3.3. Escenario de estudio	88
3.4. Caracterización de sujetos	89
3.4.1. Características de la Propiedad	89
3.4.2. Caracteres de Contrato de Compraventa	93
3.4.3. Características del Bloqueo Registral	93
3.5. Procedimientos metodológicos de la investigación	97
3.5.1. Metodología de análisis e interpretación de los datos	97
3.6. Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos	98
3.7. Tratamiento de la información	99
3.7.1. El proceso de Triangulación Hermenéutica	99
IV. RESULTADOS	101
4.1. Descripción de Resultados	101

4.2. Teorización de Unidades Temáticas	105
V. DISCUSIÓN	107
VI. CONCLUSIONES	109
VII. RECOMENDACIONES	112
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	113
IX. ANEXOS	115

RESUMEN

La investigación jurídica desarrollada pretende orientar sobre la importancia del bloqueo registral ante la celebración del contrato de compraventa de bienes inmuebles, como mecanismo de seguridad jurídica, por lo que resulta necesario para el desarrollo del estudio hacer incidencia en temas relativos al derecho de propiedad, el contrato de compraventa, las anotaciones preventivas, especialmente en una de ellas, el Bloqueo Registral y, por último el sistema de inscripción peruano. El objetivo general de la tesis es determinar la importancia del bloqueo registral como mecanismo de seguridad jurídica, ante la celebración del contrato de compraventa de un bien inmueble en el Perú, concluyéndose que, en la contratación inmobiliaria existen bastantes riesgos, ya sea durante la celebración o la formalización notarial o la inscripción definitiva al registro de propiedad inmueble, riesgos que pueden ser disminuidos mediante la utilización del mecanismo del bloqueo registral, puesto que, al ser una anotación preventiva, tiene la característica de publicar sin constituir un derecho cierto pero aún no consumado, de manera tal que se impida la aparición de actos ajenos a la voluntad del adquirente durante el tiempo que existe entre la celebración del contrato de compraventa hasta la inscripción definitiva en el Registro, los cuales le puedan privar definitivamente de la adquisición o impidan que se esta se lleve a cabo en las condiciones pactadas. Cabe señalar que, durante el despliegue de investigación se ha tenido en cuenta lo señalado por la doctrina, la legislación, la jurisprudencia y, la realidad registral contenida en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N° I – Sede Piura.

Palabras claves: Anotación preventiva, bloqueo registral, contrato de compraventa, contratación inmobiliaria, principio de buena fe, principio de prioridad preferente, seguridad jurídica

ABSTRACT

Developed legal research seeks guidance on the importance of registry lock before the conclusion of a contract of sale of real estate, and legal security mechanism, so it is necessary for the development of the study to advocate on issues relating to property rights, the contract of sale, the notations, especially in one of them, the Registry Lock and finally Peruvian registration system. The overall aim of the thesis is to determine the importance of registration as a mechanism blocking of legal certainty, before the conclusion of the contract of sale of a property in Peru, concluding that, in real estate there are plenty hiring risks, whether during the celebration or the formal or final registration notarial registration of real estate, risks which can be reduced by using the registry lock mechanism, since, being a notation, has the publishing feature not constitute a right way but not yet accomplished so as to prevent the occurrence of events beyond the control of the acquirer during the time between the conclusion of the contract of sale to the final registration in the registry, which would deprive him permanently from the acquisition or prevent will this be carried out in the agreed conditions. It should be noted that during the deployment of research has taken into account the statement by the doctrine, legislation, case law and reality registration contained in the National Superintendency of Public Registries - Registry Zone I - Headquarters Piura.

Key words: Preventive annotation, registry lock, purchases contract, real estate contract, the principle of good faith, the principle of priority registration, legal certainty.