



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

“La obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de propiedad inmueble como efecto constitutivo de dominio”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORA

TANG JULCA LOURDES VERÓNICA

ASESORA

ABG. ANGELLA INES PINGO MORE

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

DERECHO CIVIL

PIURA – PERU

2015

PAGINA DE JURADO

Abg. Leonel Villalta Urbina
Presidente

Abg. Marco Mendoza Elías
Secretario

Abg. Ángela Pingo More
Vocal

DEDICATORIA

Al amor de mi vida mi madre Luz, por su apoyo incondicional.

A mi abuela Blanquita mi fiel consejera, a mis hermanos Daniela, Luis Daniel y Lucas que son la razón principal de mi alegría y lucha constante; a Dany que se convirtió en un gran aliado.

AGRADECIMIENTO

A Dios por su infinito amor y gran misericordia, para conmigo; a mi madre por acompañarme en cada etapa de mi vida, a mi familia por el apoyo moral, espiritual y económico; a mi asesora que con sus recomendaciones me ayudó a perfeccionar éste proyecto de investigación; a Nidia, Daly, Diana y Mayra quienes siempre estuvieron para mí incondicionalmente.

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Yo Lourdes Verónica Tang Julca con DNI N° 71531462, a efecto 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 auténtica.

Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

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

Piura, 27 de julio del 2015.

Lourdes Verónica Tang Julca

PRESENTACIÓN

Señores miembros de Jurado, presento ante ustedes la Tesis titulada “La Obligatoriedad de la Inscripción Registral en la Transferencia de Propiedad Inmueble como Efecto Constitutivo de Dominio”, con la finalidad de determinar si es necesario establecer la obligatoriedad de la Inscripción Registral en la Transmisión de Bienes Inmuebles como efecto constitutivo de dominio, en cumplimiento del reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo para obtener el Título Profesional de abogada.

Esperando cumplir con los requisitos de aprobación.

La Autora.

ÍNDICE

PÁGINAS PRELIMINARES

Página del Jurado.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Declaración de autenticidad.....	iv
Presentación.....	v
Índice.....	vi
RESUMEN.....	x
ABSTRACT.....	xi
I.- INTRODUCCION.....	1
II.- PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	16
2.1.- Aproximación temática.....	16
I.- Bienes Inmuebles.....	16
1.1.- Noción.....	16
1.2.- La Propiedad.....	18
1.2.1.- Antecedentes históricos de la propiedad.....	21
1.2.2.- Análisis Económico de la Propiedad.....	22
II.- Sistemas de Transmisión de Bienes Inmuebles.....	25
2.1.- Teoría del Título y Modo.....	26
2.2.- Sistemas Clásicos de Transferencia de Bienes Inmueble.....	27
2.2.1.- Sistema Francés.....	28
2.2.2.- Sistema Romano.....	29
2.2.3.- Sistema Alemán.....	30
2.3.- Sistemas Contemporáneos de Transferencia de Propiedad de bienes inmuebles.....	31

2.3.1.1.- Sistema de transferencia de la causa única.....	32
2.3.1.2.- Sistema consensual o espiritualista.....	33
2.3.2.- Sistema transmitivo de la Doble Causa.....	33
2.3.2.1.- Sistema Real o de tradición.....	33
2.3.2.2.- Sistema Registral constitutivo no convalidante.....	35
2.3.3.- Sistema de Separación del Contrato.....	36
2.4.- Sistemas de Transmisión de Bienes Inmuebles en el Perú.....	37
2.4.1.- Código de 1852.....	38
2.4.2.- Código de 1936.....	40
2.4.3.- Código de 1984.....	41
2.4.3.1.- Ventajas del principio consensual.....	43
2.4.3.2.- Desventajas del principio consensual.....	45
2.5.- Posiciones doctrinarias sobre la transferencia de bienes inmuebles adoptada en el Código de 1984.....	48
2.6.- Sistemas de Transmisión de Propiedad Inmueble adoptados en el Derecho Comparado.....	49
III.-La Inscripción Registral.....	53
3.1.- Publicidad Registral.....	53
3.2.- Protección Registral.....	55
3.2.1.- Problema registral en cuanto a la transmisión del Derecho.....	57
3.2.2.- Problema registral en cuanto a la exactitud del Derecho.....	57
3.3.- La Seguridad Jurídica en el Tráfico Inmobiliario.....	58
3.4.- Principio registral de Oponibilidad.....	61
3.5.- Principio de Buena fe Publica Registral.....	63
3.6.- Sistemas Registrales.....	66
3.6.1.- Inscripción Declarativa.....	67
3.6.1.1.- Desventajas de la inscripción declarativa.....	68

3.6.1.2.- Ventajas de la inscripción declarativa.....	68
3.6.2.- Inscripción Constitutiva.....	69
3.6.2.1.- Desventajas de la inscripción constitutiva.....	70
3.6.2.2.- Ventajas de la inscripción constitutiva.....	70
3.7.- Sistemas según el folio.....	72
3.7.1.- Folio Real.....	72
3.7.2.- Folio Personal.....	73
2.2.- Formulación del problema de investigación.....	74
2.3.- Justificación.....	74
2.4.- Relevancia.....	76
2.5.- Contribución.....	77
2.6.- Objetivos de la investigación.....	78
2.6.1.- Objetivo General.....	78
2.6.2. Objetivos específicos.....	78
2.7. Hipótesis.....	78
 III.- MARCO METODOLÓGICO	
3.1.- Metodología.....	78
3.1.1.- Tipo de estudio.....	78
3.1.2.- Diseño.....	79
3.2.- Escenario de estudio.....	79
3.3.- Caracterización de sujetos.....	81
3.4.- Plan de análisis o trayectoria metodológica.....	83
3.5.- Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.....	83
3.6.- Mapeamiento.....	86
3.7.- Rigor científico.....	92

IV.- RESULTADOS	
4.1.- Descripción de resultados.....	94
V.- DISCUSIÓN	
5.1.- Aproximación al objeto de estudio.....	102
VI.- CONCLUSIONES.....	109
VII.- RESULTADOS.....	110
VIII.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	111
IX.- ANEXOS.....	116

RESUMEN

Con la presente investigación, se pretendió determinar si es necesario establecer la obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de bienes inmuebles como efecto constitutivo de dominio, lo que importaría reformar el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble y con ello se logrará que la inscripción sea constitutiva de derechos lo que va a evitar situaciones de fraude, procesos judiciales tediosos que implican tiempo, dinero, además tendrá como contrapartida algo beneficioso, como la seguridad y confianza en el tráfico comercial, que hará la economía del país más fructífera, a su vez supondría una reforma al artículo 949 del Código Civil, siendo que para tal efecto se han usado técnicas como el análisis jurisprudencial, el fichaje y la entrevista, llegándose a determinar que si es necesaria la adopción de un sistema en el que la propiedad se constituya con el registro; habiéndose presentado como dificultad el poco interés por algunos profesionales del derecho en colaborar con sus opiniones.

Palabras clave: bienes inmuebles, propiedad, sistemas de transferencia de propiedad, sistema francés, sistema alemán.

ABSTRACT

With the present investigation, it was intended to determine whether to establish compulsory registration on the transfer of property as a constitutive effect domain, which care reform the current system of transfer of real property and thus will ensure that the registration it constituted rights that will avoid fraud, tedious legal processes involving time, money, and will have as beneficial counterpart, such as security and confidence in the trade, which will make the economy more productive country, its time would an amendment to article 949 of the Civil Code, being for that purpose have been used as the jurisprudential analysis techniques, the signing and interview, reaching to determine if the adoption of a system is needed in which the property is constituted with registration; difficulty presented as having little interest in some legal professionals to collaborate with their opinions.

Keywords: real estate, property, property transfer systems, the French system, German system.