

UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE
DERECHO**



TESIS

El factor determinante en el resquebrajamiento de la Seguridad Jurídica en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, Zona Registral N° III Sede Moyobamba, durante el periodo 2009-2010.

PARA OPTAR EL TÍTULO DE:

ABOGADO

PRESENTADO POR:

**DAYAN DENIS REATEGUI SALAZAR
KELLY VANESSA ROMERO HERRERA**

ASESOR:

OSCAR CANALES GONZALES

TARAPOTO-PERÙ

2011

DEDICATORIA

A nuestros padres por su incansable amor fraternal y su infinito esfuerzo para con su familia. Gracias por su comprensión, amor y por sus grandes consejos que nos enseñaron a ser las persona que ahora somos.

A los Docentes por las enseñanzas
brindadas y experiencias compartidas
que nos guiaron durante nuestro periodo de estudios.

Dayan y Kelly

AGRADECIMIENTO

Nuestro sincero agradecimiento a los Asesores de la Universidad Cesar Vallejo por sus valiosas y continuas orientaciones y enseñanzas durante la elaboración del presente trabajo de investigación.

Asimismo, a los colaboradores de la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba, Oficina Registral Moyobamba y Tarapoto, Gerente Registral, Registradores Públicos, Personal del Área de Catastro, por su colaboración, pues gracias a su apoyo hicieron posible el desarrollo de nuestro proyecto y ser concluido satisfactoriamente.

Las Autoras

PRESENTACIÓN

Señores Miembros del Jurado Calificador:

Cumpliendo con las disposiciones vigentes enmarcadas por el registro de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela Profesional de Derecho sometemos a vuestro criterio profesional la evaluación del presente trabajo de investigación Titulado: **“EL FACTOR DETERMINANTE EN EL RESQUEBRAJAMIENTO DE LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN LA OFICINA REGISTRAL DE TARAPOTO, ZONA REGISTRAL N° III SEDE MOYOBAMBA DURANTE EL PERIODO 2009-2010”**.

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo evaluar el factor determinante del resquebrajamiento de la Seguridad Jurídica en el Registro de Predios en la Oficina Registral de Tarapoto.

Con la convicción que se le otorgará a nuestro trabajo el valor justo y mostrando apertura a sus observaciones, agradecemos por anticipado las sugerencias y apreciaciones que brinden a la presente investigación.

Las Autoras

INDICE

CARATULA	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
PRESENTACION	iv
INDICE	v
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
1. INTRODUCCION	1
1.1 PROBLEMA DE INVESTIGACION	
1.1.1 Planteamiento del Problema	3
1.1.2 Formulación de Problema	4
1.1.1. Justificación.....	4
1.1.4 Antecedentes	5
1.1.5 Objetivos	6
1.1.5.1 General	6
1.1.5.2Específico	6
1.2 MARCO TEÓRICO	
1.2.1 Marco Teórico	7
SEGURIDAD JURÍDICA	7
SISTEMA REGISTRAL	8
EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO	10
Características Del Sistema Registral Peruano	12
SISTEMAS REGISTRALES EN EL MUNDO.....	13
El Sistema Francés	13
Características.....	13
El Sistema Aleman.....	14
Características.....	14
El Sistema Australiano O Torrens.....	14
Características.....	15
El Sistema Español.....	15
Características.....	15
PUBLICIDAD REGISTRAL COMO MECANISMO	
DE SEGURIDAD JURIDICA	17

Concepto	17
Objeto	19
Fines	19
Efectos Materiales y Formales	20
PRINCIPIOS REGISTRALES	21
Principio De Publicidad Formal	21
Características de la Publicidad Formal.....	21
Limitación Al Principio de	
Publicidad Formal	22
Principio de Rogación y de Titulación Auténtica.....	22
Principio de Especialidad.....	24
Principio de Legalidad o Calificación Registral.....	23
Principio de Tracto Sucesivo	25
Principio de Legitimación	26
Principio de Fe Pública Registral.....	26
Principio de Prioridad Preferente	27
Principio de Prioridad Excluyente	28
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE	28
Naturaleza Jurídica.....	28
Definición	29
REGISTRO PREDIAL URBANO (RPU)	31
Naturaleza Jurídica.....	31
LA SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES (SEPR).....	32
Naturaleza Jurídica.....	32
CATASTRO.....	33
INMATRICULACION.....	37
DUPLICIDAD DE PARTIDAS O DOBLE INMATRICULACION...	38
Concepto.....	38
Marco Conceptual	44
MARCO METODOLOGICO	48
Hipótesis	48
Variables	49
Población y Muestra	50
Método de Investigación.....	51
Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	51

Concepto	17
Objeto	19
Fines	19
Efectos Materiales y Formales	20
PRINCIPIOS REGISTRALES	21
Principio De Publicidad Formal	21
Características de la Publicidad Formal.....	21
Limitación Al Principio de	
Publicidad Formal	22
Principio de Rogación y de Titulación Auténtica.....	22
Principio de Especialidad.....	24
Principio de Legalidad o Calificación Registral.....	23
Principio de Tracto Sucesivo	25
Principio de Legitimación	26
Principio de Fe Pública Registral.....	26
Principio de Prioridad Preferente	27
Principio de Prioridad Excluyente	28
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE	28
<i>Naturaleza Jurídica</i>	28
Definición	29
REGISTRO PREDIAL URBANO (RPU)	31
<i>Naturaleza Jurídica</i>	31
LA SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES (SEPR).....	32
<i>Naturaleza Jurídica</i>	32
CATASTRO.....	33
INMATRICULACION.....	37
DUPLICIDAD DE PARTIDAS O DOBLE INMATRICULACION...	38
Concepto.....	38
Marco Conceptual	44
MARCO METODOLOGICO	48
Hipótesis	48
Variables	49
Población y Muestra	50
Método de Investigación.....	51
Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	51

Métodos de Análisis de Datos.....	51
RESULTADOS	52
DISCUSION	76
CONCLUSIONES	80
SUGERENCIAS	82
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	83

RESUMEN

La presente Tesis titulada **“El factor determinante en el resquebrajamiento de la Seguridad Jurídica en el Registro de Predios en la Oficina Registral de Tarapoto, Zona Registral N° III Sede Moyobamba, durante el periodo 2009-2010”**; tiene como objetivo principal de proponer que los profesionales que laboren en dicha institución sean evaluados con mayor rigurosidad y requerimientos académicos profesionales. Asimismo que para obtener resultados concordantes con la realidad se debe tener una base gráfica catastral actualizada, a fin de mejorar la eficiencia y eficacia de la operaciones que realiza la institución.

En el proceso investigativo y para la elaboración de la propuesta se ha utilizado técnicas e instrumentos de investigación tales como: entrevistas, observación directa, análisis documental. El tipo de estudio utilizado comprende un diseño descriptivo simple.

Como resultado del desarrollo de la presente investigación; se obtuvo debilidades en la calificación de títulos registrales, muestra clara de ello, es que el resquebrajamiento de la seguridad jurídica se ve reflejada en la duplicidad de partidas. Por lo que se recomienda el fortalecimiento de los mismos con el fin de garantizar que el control interno sea óptimo y duradero en el tiempo.

ABSTRACT

“The factor that determining the breakdown of legal certainty in the Register of Predios at Register Office of Tarapoto, during 2009-2010”, has as the main objective to propose that professionals who work at SUNARP Tarapoto; must be evaluate with academic rigorosity and professional requirements. And also in order to get consistent results in armony with the reality, they must have a graphical cadastral base current, to improve efficiency and effectiveness of operations performed by the institution.

In the research process and to prepare the proposal, we have used techniques and research tools such as interviews, direct observation, documents analysis. The present study used a descriptive design comprises simple.

As a result of the development of this research we have obtained weaknesses in the rating of securities registration, it clearly shows that the breakdown of legal certainty is reflected in the duplication of items. So that we recommend strengthening them to ensure that internal control is optimal and sustainable over time.

The Authors