



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Problemática de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble  
regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo.**

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

**AUTORA:**

Catherine Gabriela Fernández Escalante

**ASESOR:**

Mg. Henry Salinas Ruiz

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2017

**Página del Jurado**

---

**Presidente**

**Dávila Rojas Oscar Melanio**

**Doctor**

---

**Secretario**

**La Torre Guerrero Ángel Fernando**

**Magister**

---

**Vocal**

**Salinas Ruiz Henry Eduardo**

**Magister**

**Dedicatoria:**

Dedico esta tesis a toda mi familia, por guiarme en este camino y darme fortalezas para seguir adelante. A mi Maia por permitirme ser parte de ella y por ser una inspiración en mi vida.

A mis compañeros de trabajo, de la Universidad, quienes han estado a mi lado todo este tiempo en que he trabajado en esta tesis.

A mi asesor quien me ha prestado ayuda, tiempo y mucha paciencia durante la elaboración de este trabajo.

### **Agradecimientos:**

Agradezco a mi familia, amigos de la Universidad Cesar Vallejo por impulsarme en esta tesis. A la Notaria Dra. Gertrudes Julia Sotero Villar, Dr. Núñez y a todos mis compañeros de trabajo por brindarme su ayuda.

A mi asesor de tesis por su paciencia y sus consejos que fueron para mi bien, a todos ellos agradezco por la ayuda brindada.

## **Declaración Jurada de Autenticidad**

Yo, Catherine Gabriela Fernández Escalante, con DNI N° 71951594, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no Han asidos 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 de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencia que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 20 de julio de 2017

-----  
Catherine Gabriela Fernández Escalante  
DNI Nro. 71951594

## Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **Problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo** que se pone a Vuestra consideración tiene como propósito describir la problemática que genera el Sistema Declarativo en los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabaylo, sobre todo si se llegar a brindar seguridad jurídica a los compradores que de buena fe confiaron en sus vendedores ya que estos quedaron desprotegidos por la norma; esta investigación adquiere mucha importancia porque es un tema que se viene abordando en los últimos años debido al fraude inmobiliario que se viene viviendo en nuestro país, con una base legal establecida en el art. 949 del Código Civil y finalmente una mejor función en la aplicación de las normas por parte de las autoridades tanto Notariales y de la Municipalidad de Carabaylo.

Así, 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 básico orientado a la comprensión a la luz del diseño de las entrevistas y cuestionarios. Acto seguido se detallarán los resultados que permitirá arribar a las conclusiones y recomendaciones, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

La autora

## INDICE

Pagina del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaracion de autenticidad	v
Presentacion	vi
Indice	vii
Índice de figuras	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	1
Aproximación temática	5
Trabajos Previos	9
Teorias relacionados al tema	15
Formulación del Problema	23
Justificación	24
Objetivos	26
Supuestos Juridicos	27
<b>II. MÉTODO</b>	28
2.1.Tipo de Investigación	29
2.2.Diseño de Investigación	30
2.3.Caracterizacion de sujetos	31
2.4.Población y muestra	34
2.5.Técnicas e Instrumentos de recolección de datos	35
2.6.Método de análisis de datos	36

2.7.Tratamiento de la Informacion: Unidades Tematicas, categorizacion	36
2.8.Aspectos éticos	37
<b>III. RESULTADOS</b>	<b>38</b>
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	<b>53</b>
<b>V. CONCLUSIÓN</b>	<b>59</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	<b>62</b>
<b>VII. REFERENCIAS</b>	<b>67</b>
<b>VIII. ANEXOS</b>	<b>71</b>
Anexo 1 Matriz de consistencia	72
Anexo 2 Instrumentos	74
Anexo 3 Validacion de instrumentos	81
Anexo 3 - A. Validación de Guía de Entrevista	81
Anexo 3 - B. Validación de cuestionario	89
Anexo 4. Entrevista de Especialistas	97
Anexo 5: Cuestionario	172



## Índice de Figuras

	<b>Pág.</b>
<b>Figura N°1.</b> Porcentaje de personas del distrito de Carabayllo que conocen sus derechos y obligaciones como propietarios.	48
<b>Figura N° 2.</b> Porcentaje de personas que creen que es necesaria que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los RR.PP.	49
<b>Figura N° 3.</b> Porcentaje de personas que creen que los contratos privados compraventas trae como consecuencias: la doble venta, estafas, etc.	50
<b>Figura N° 4.</b> Porcentaje del nivel de seguridad al adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa.	51
<b>Figura N° 5.</b> Porcentaje de personas que creen que las autoridades de la Municipalidad de Carabayllo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas	52

## RESUMEN

En la presente investigación tendremos como objetivo el describir la problemática de los contratos privados de compraventa regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo; siendo este un tema muy relevante para la celebración de algún acto jurídico y en la cual me ha llamado mucho la atención el libre acceso a la transferencia de propiedad inmueble que se maneja en el distrito de Carabayllo; para tal fin se aplicó la técnica de recolección de datos como la entrevista y cuestionario. En ese sentido, se concluyó que los contratos privados de compraventa generan inseguridad jurídica al momento de comprar un bien inmueble y además que las autoridades dan un mal uso de las normas no sabiendo interpretarla de manera correcta trayendo como consecuencias la doble venta, concurrencia de acreedores, trafico inmobiliario, delito de estelionato, etc.; es por ello que en el presente trabajo tratare de darle un giro distinto a la clásica solución del cambio de sistema de transferencia de propiedad ya que si el problema no se radica desde la raíz seguiremos con el mismo problema.

**Palabras claves:** Sistema Declarativo, Contrato privado de compraventa, Propiedad inmueble, Sistema constitutivo.

## ABSTRACT

In the present investigation we will have as an objective to describe the problematic of the private contracts of sale regulated by the Declarative System in the district of Carabayllo; This being a very relevant topic for the celebration of some legal act and in which I was very attracted by the free access to the transfer of real property that is handled in the district of Carabayllo; For this purpose the technique of data collection such as interview and questionnaire was applied. In this sense, it was concluded that private purchase contracts generate legal uncertainty when buying a real estate and also that the authorities misuse the rules not knowing how to interpret it correctly bringing as a consequence the double sale, concurrence of creditors , Real estate traffic, crime of estelionato, etc .; It is for this reason that in the present work I try to give a different turn to the classic solution of the change of property transfer system since if the problem is not rooted from the root we will continue with the same problem.

**Key Words:** Declarative system, private purchase contract, Real property, Constitutive System.