



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas
2016.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

Llerena Salazar, Juan Carlos

ASESOR

Dr. Erick Vildoso Cabrera

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

DERECHO CIVIL

LIMA - PERÚ

2017-II

Página del jurado

Presidente

Secretario

Vocal

Dedicatoria

“Esta investigación está dedicada a los pilares de mi vida. Mis padres, por su apoyo constante, amor, dedicación y educación; y en especial porque la presente ha sido posible gracias a la formación y ejemplo de lucha constante que me han transmitido. Gracias también por ser mi gran obra a seguir”.

Llerena

Agradecimiento

Los resultados de la presente tesis, están dedicados a todas aquellas personas que de alguna forma han sido parte de su culminación. En especial a mi familia que siempre me apoyo en todo el proceso de la tesis y de modo especial a mí asesor quien clase tras clase me ha nutrido de muchos conocimientos y valores.

Llerena

Declaración de autenticidad

Yo, Juan Carlos Llerena Salazar, con DNI N° 48122472, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Asimismo, 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 Cesar Vallejo.

Lima, 21 de Setiembre del 2017.

Juan Carlos Llerena Salazar

DNI N° 48122472

Presentación

Estimados señores miembros del Jurado:

La presente investigación que se pone a vuestra consideración tiene como título “El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016.”

Asimismo, en cumplimiento 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 de la investigación se ha detallado las diferentes investigaciones que existen sobre el Derecho Registral y Derecho de Propiedad, seguidamente se precisa el problema de investigación a través de la descripción y pregunta, asimismo se justifica, identifica los objetivos y supuestos de la investigación.

En el capítulo siguiente, referente a marco metodológico se identifica las metodologías a utilizar, entre las cuales tenemos el tipo de estudio, diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos u otros métodos a fin de haber obtenido la data necesaria para el presente estudio.

Es así que en el capítulo subsiguiente se presenta propiamente los resultados al que se llegó con la investigación, se describen y analizan las fuentes documentales, normas, jurisprudencia y demás técnicas afines que de manera posterior coadyuvara en la realización de la discusión, conclusiones y recomendaciones.

El autor

Índice

Páginas del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
I. INTRODUCCION	
Aproximación temática	11
Trabajos previos	16
Teorías relacionadas al tema	21
Formulación del problema	37
Justificación del estudio	39
Objetivo	41
Supuesto jurídico	52
II. MÉTODO	43
2.1 Tipo de investigación	44
2.2 Diseño de investigación	46
2.3 Caracterización de sujetos	46
2.4 Técnicas de instrumentos de recolección de datos, validez-confiabilidad	47
2.5 Métodos de análisis de datos	48
2.6 Tratamiento de la información: unidades temáticas categorización	50
2.7 Aspectos éticos	51
III. RESULTADOS	52
3.1 Descripción de resultados de la técnica: Entrevistas	53
3.2 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de fuente documental	59
3.3 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de Marco normativo	60
3.4 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de Marco comparado	60

IV.DISCUSION	64
4.1 Aproximación al objeto de estudio	65
V.CONCLUSION	70
VI. RECOMENDACIONES	72
VII.REFERENCIAS	74
ANEXOS	77
Anexo 1: Matriz de Consistencia	78
Anexo 2: Guía de entrevistas	80
- Fichas de validación	83
- Fichas de entrevista	88

RESUMEN

En la sociedad en la que vivimos hoy en día se preceptúa a la propiedad como aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Ello quiere decir, que a efectos de concretar la transferencia de un bien inmueble nuestro ordenamiento jurídico tipifica que nace del solo acuerdo de las partes intervinientes en el acto jurídico de optar por un sistema constitutivo o declarativo de inscripción.

Por ende, es que la presente tesis tiene como objetivo general determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad, y a su vez analizar el sistema declarativo respecto a la seguridad jurídica que brinda , asimismo la función Registros Públicos. Por ello, es que la presente tesis posee un sostenimiento metodológico en el cual viene siendo aplicado la técnica descriptiva, en la cual, se toma como punto de partida las posturas adoptadas en la jurisprudencia nacional respecto a la transferencia de la propiedad inmueble, realizar un parangón acerca del tratamiento del sistema de transferencia de la propiedad inmueble respecto a otras legislaciones y, qué medidas se debe aplicar para contar con un sistema de transferencia de propiedad inmueble que garantice seguridad jurídica; teniendo en cuenta: la ley, doctrina y jurisprudencia nacional y derecho comparado.

Respecto al enfoque se aplicó el método cualitativo ya que se procedió a tener la obtención de los resultados a través de técnicas de análisis y la observación. Finalmente, con la presente investigación, se pretende demostrar que bajo nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble solo tipifica que a efectos de perfeccionar un contrato deba de producirse bajo solo el acuerdo de las parte si así lo deciden, no obteniendo así la seguridad jurídica buscada por el adquirente, y por el contrario generándose riesgo, perjuicio, desconfianza y clandestinidad en el tráfico mobiliario.

Palabras claves: seguridad jurídica, propiedad, adquirentes de buena fe.

In the society in which we live today, property is prescribed as that legal power that allows us to use, enjoy, dispose and claim a good. This means that, in order to concretize the transfer of immovable property, our legal system typifies that it arises from the sole agreement of the parties involved in the legal act to opt for a constitutive or declarative system of registration.

Therefore, the present thesis aims to determine in what way the establishment of a constitutive system of registration in the transfer of immovable property, guarantees legal certainty regarding the right of ownership, and in turn analyze the declarative system with respect to the legal certainty that it provides, as well as the function Public Records.

This is why the present thesis has a methodological support in which the descriptive technique has been applied, in which the positions adopted in national jurisprudence regarding the transfer of real property are taken as a starting point. paragon on the treatment of the system of transfer of immovable property with respect to other legislations and what measures must be applied to count system of transfer of real property that guarantees legal certainty; taking into account: law, doctrine and national jurisprudence and comparative law. Regarding the approach, the qualitative method was applied since the results were obtained through analysis and observation techniques. Finally, with the present investigation, it is tried to demonstrate that under our system of transfer of immovable property it only typifies that in order to perfect a contract it must be produced under the agreement of the parties only if they so decide, thus not obtaining the legal security sought by the acquirer, and on the contrary generating risk, prejudice, distrust and clandestinity in the furniture traffic.

Key words: legal security, property, purchasers in good faith.