



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Adquisición de bienes inmuebles frente a la Seguridad Jurídica
Registral en Lima Metropolitana, 2020.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
Abogada**

AUTORA:

Br. Morillo Usquiano, Heydi Carina (ORCID: [0000-0002-1867-0702](https://orcid.org/0000-0002-1867-0702))

ASESOR:

Mg. Vargas Huamán, Esaú (ORCID: [0000-0002-9591-9663](https://orcid.org/0000-0002-9591-9663))

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos.

LIMA - PERÚ

2020

Dedicatoria

A Dios por darme las fuerzas y coraje necesario para lograr el objetivo, a mi madre que se fue al cielo y familia quienes fueron mi inspiración con su apoyo en estos años de vida profesional.

Agradecimiento

Agradecer a los docentes quienes compartieron sus experiencias y conocimientos en los diversos cursos académicos, al asesor de tesis por su paciencia y dedicación, a todos los profesionales especialistas que hicieron posible la culminación de la Tesis.

ÍNDICE

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de tablas	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	8
II. MARCO TEÓRICO.....	11
III. METODOLOGÍA.....	18
3.1. Tipo y diseño de investigacion.....	18
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística	20
3.3. Escenario de estudio.	19
3.4. Participantes.....	20
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos... ..	21
3.6. Procedimientos.....	22
3.7. Rigor científico.....	22
3.8. Método de análisis de datos.	23
3.9. Aspectos éticos.	24
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	25
IV. CONCLUSIONES.....	40
IV. RECOMENDACIONES.....	42
REFERENCIAS	43
ANEXOS.....	48
Anexo 1: Matriz de Categorización	
Anexo 2: Instrumentos de Recolección de datos	
Anexo 3: Validación del instrumento de recolección de datos	
Anexo 4: Declaratoria de Originalidad del Autor	
Anexo 5: Declaratoria de Autenticidad del Asesor	
Anexo 6: Autorización de Publicación en Repositorio Institucional	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1 Categorías y subcategorías	20
Tabla N° 2 Participantes del estudio	20
Tabla N° 3 Validación de la guía de entrevista	23

Resumen

La presente investigación se enfoca en el sistema consensual de adquisición de bienes inmuebles regulado en el Art. 949 del Código Civil, haciendo acreedor al propietario sin más trámite, sin ser exigible su inscripción en un registro respectivo. Por lo que, no es posible otorgar protección al derecho de propiedad. En ese sentido, tuvo como objetivo analizar de qué manera la adquisición de bienes inmuebles garantiza la seguridad jurídica registral en Lima Metropolitana, así como identificar cuáles son los efectos legales y económicos. En cuanto a la metodología utilizada responde a un enfoque cualitativo cuyo tipo de investigación es básica presentando un diseño basado en la teoría fundamentada, aplicando instrumentos como la guía de entrevista y la guía de análisis documental.

Para el análisis e interpretación de datos se utilizó el método descriptivo, interpretativo, hermenéutico e inductivo, teniendo como resultado que el sistema declarativo no es eficiente en los actos de transferencias de bienes inmuebles debido a que no ostenta de publicidad registral. Se concluyó que en la adquisición de bienes inmuebles no se garantiza seguridad jurídica registral, teniendo como efectos legales y económicos que hacen irreparable la pérdida de la propiedad. Siendo necesario un reforma a un sistema constitutivo.

Palabras claves: Bienes inmuebles, sistema constitutivo, publicidad registral, seguridad jurídica.

Abstract

This research focuses on the consensual system for the acquisition of real estate regulated in Article 949 of the Civil Code, making the owner a creditor without further processing, without being required to register in a respective registry. Therefore, it is not possible to grant protection to property rights. In this sense, its objective was to analyze how the acquisition of real estate guarantees the legal security of the registry in Metropolitan Lima, as well as to identify what the legal and economic effects are. Regarding the methodology used, it responds to a qualitative approach whose type of research is basic, presenting a design based on grounded theory, applying instruments such as the interview guide and the document analysis guide.

For the analysis and interpretation of data, the descriptive, interpretive, hermeneutic and inductive method was used, with the result that the declarative system is not efficient in the acts of real estate transfers because it does not show registration advertising. It was concluded that the acquisition of real estate does not guarantee legal security, having legal and economic effects that make the loss of property irreparable. Being necessary a reform to a constitutive system.

Keywords: Real estate, constitutive system, registration advertising, legal security.