

# **UNIVERSIDAD CATÓLICA DE TRUJILLO BENEDICTO XVI**

**CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**



## **“INSCRIPCIÓN REGISTRAL DECLARATIVA EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA SUNARP Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PREDIOS URBANOS DEL CENTRO POBLADO DE MIRAMAR 2019”**

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

### **AUTOR**

Bach. Rocío Del Pilar Guzmán Pérez

### **ASESOR**

Mg. Telmo Zavaleta Gonzales

### **LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Calidad de vida en poblaciones vulnerables

**TRUJILLO, PERÚ  
2021**

**AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

**Excmo. Mons. HÉCTOR MIGUEL CABREJOS VIDARTE, O.F.M.**

**Arzobispo Metropolitano de Trujillo  
Fundador y Gran Canciller de la  
Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI**

**R.P. Dr. JOHN JOSEPH LYDON MC HUGH. O.S. A.**

**Rector**

**Dra. SILVIA ANA VALVERDE ZAVALA**

**Vicerrectora Académica**

**MG. PAMELA GRANDA YOVERA**

**Decano(a)**

**Facultad de Derecho Ciencias Políticas**

## **DEDICATORIA**

*PARA MI MADRE:*

*Sra. Santos Teolinda Pérez García*

*Eres la mujer a cual más admiro, quien me llena de orgullo, a quien más amo y amaré hasta el último segundo de mi existencia. Madre tus esfuerzos son impresionantes y tu amor para mi es invaluable. Pido a Dios me conceda el tiempo suficiente para poder brindarte todo el amor que mereces, en forma de mi gratitud.*

## **AGRADECIMIENTO**

### ***A MI DIOS,***

*Es él quien guía mis pasos y me conduce en los caminos.*

### ***A MIS PADRES,***

*El señor Enemecio Paulino Guzmán Luis y la señora Santos Teolinda Pérez García, mi razón de lucha constante.*

### **A MIS HERMANOS,**

Víctor Manuel Guzmán Pérez y Carlos Daniel Guzmán Pérez, quienes son mi fortaleza.

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Rocío del pilar guzmán Pérez con DNI N° 47747909 , egresada del programa de estudios de .....de la universidad católica de Trujillo Benedicto XVI, doy fe que he seguido rigurosamente los procedimientos académicos y administrativos emanados por la facultad de derecho y ciencias políticas , para la elaboración y sustentación del trabajo de investigación titulado: **“inscripción registral declarativa en el registro de predios de la SUNARP y la seguridad jurídica de los predios urbanos del centro poblado de Miramar 2019”**, el cual consta de un total de ..... páginas, en las que se incluye ..... tablas y.....figuras, más un total de ... páginas en apéndices y/o anexos. Dejo constancia de la originalidad y autenticidad de la mencionada investigación y declaro bajo juramento en razón a los requerimientos éticos, que el contenido de dicho documento, corresponde a mi autoría respecto a redacción, organización, metodología y diagramación. Asimismo garantizo que los fundamentos teóricos están respaldados por el referencial bibliográfico, asumiendo un mínimo porcentaje de omisión involuntaria respecto al tratamiento de cita de autores, lo cual es de nuestra entera responsabilidad. Se declara también que el porcentaje de similitud o coincidencia es de...%, el cual es aceptado por la Universidad Católica de Trujillo.



---

DNI :47747909

## INDICE

### AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>1</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>2</b>
<b>DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD.....</b>	<b>3</b>
<b>INDICE.....</b>	<b>4</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>11</b>
<b>ABSTRAC.....</b>	<b>12</b>
<b>Capítulo I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>13</b>
<b>1.1. Planteamiento del problema.....</b>	<b>14</b>
<b>1.2. Formulación del problema.....</b>	<b>14</b>
<b>1.2.1. Problema general.....</b>	<b>15</b>
<b>1.2.2. Problemas Específicos.....</b>	<b>15</b>
<b>1.3. Formulación de objetivos.....</b>	<b>15</b>
<b>1.3.1. Objetivo general.....</b>	<b>15</b>
<b>1.3.2. Objetivos específicos.....</b>	<b>15</b>
<b>1.4. Justificación.....</b>	<b>15</b>
<b>1.4.1. Justificación teórica.....</b>	<b>15</b>
<b>1.4.2. Justificación Práctica.....</b>	<b>16</b>
<b>1.4.3. Justificación social.....</b>	<b>16</b>
<b>Capitulo II: MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>17</b>
<b>2.1. Antecedentes de la investigación.....</b>	<b>17</b>
<b>2.1.2. Antecedentes internacionales.....</b>	<b>17</b>
<b>2.1.3. Antecedentes nacionales.....</b>	<b>17</b>
<b>2.2. BASES TEÓRICAS CIENTÍFICAS.....</b>	<b>22</b>
<b>2.2.1. ASPECTOS GENERALES.....</b>	<b>22</b>
<b>2.2.1.1. Derecho.....</b>	<b>22</b>
<b>2.2.1.2. La propiedad.....</b>	<b>23</b>

2.2.1.2.1. Atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular.....	24
2.2.1.2.2. Características del derecho de propiedad.....	25
2.2.1.2.3. Funciones de la propiedad.....	26
2.2.1.2.3.1. Función social.....	26
2.2.1.2.3.2. Función Económica.....	27
2.2.1.2.3.3. Función Ambiental.....	27
2.2.1.3. La propiedad inmueble.....	27
2.2.2. DERECHO REGISTRAL PERUANO.....	28
2.2.2.1. Evolución del derecho registral.....	28
2.2.2.2. Fundamento y definición del derecho registral.....	28
2.2.2.3. Autonomía del derecho registral.....	29
2.2.2.3.1. Derecho registral y derecho civil – Autonomía.....	30
2.2.2.4. Características del derecho registral.....	30
2.2.2.5. Principios registrales.....	31
2.2.2.5.1. Principio de titulación pública o autentica.....	32
2.2.2.5.2. Principio de Rogación.....	33
2.2.2.5.3. Principio de prioridad preferente.....	33
2.2.2.5.4. Principio de prioridad Excluyente o impenetrabilidad.....	35
2.2.2.5.5. Principio de legalidad .....	35
2.2.2.5.6. Principio de tracto sucesivo.....	37
2.2.2.5.7. Principio de legitimación.....	38
2.2.2.5.8. Principio de fe pública registral.....	38
2.2.2.5.9. Principio de publicidad Registral.....	38
2.2.2.6. Clasificación de los principios registrales.....	39
2.2.3. SISTEMA REGISTRAL PERUANO.....	40
2.2.3.1. Evolución del sistema registral peruano.....	42
2.2.3.2. Definición del sistema registral peruano.....	42
2.2.3.3. Concepto del sistema registral peruano.....	43
2.2.3.4. Características del sistema registral peruano	

– registro de predios.....	44
2.2.3.5. Objeto del sistema registral.....	44
2.2.3.6. Finalidad del sistema registral.....	45
2.2.3.7. Clasificación del sistema registral peruano.....	45
2.2.3.8. Sistema declarativo.....	47
2.2.3.8.1. Origen y concepto del sistema declarativo.....	47
2.2.4. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.....	47
2.2.4.1. Concepto.....	47
2.2.4.2. Sistema nacional de los registros públicos.....	48
2.2.4.3. Esquema del sistema nacional de los registros públicos.....	49
2.2.5. REGISTROS DE PREDIOS URBANOS.....	51
2.2.5.1. Registro.....	51
2.2.5.1.1. Elementos configuradores del registro.....	51
2.2.5.2. Registro de predios.....	51
2.2.5.3. Función jurídica.....	51
2.2.5.3.1. Folio real.....	51
2.2.5.3.2. Partida registral.....	52
2.2.5.4. Inmatriculación registral.....	52
2.2.5.4.1. Definición.....	52
2.2.5.4.2. Contenido del asiento de inmatriculación.....	53
2.2.5.5. Independización registral.....	55
2.2.5.5.1. Definición.....	55
2.2.5.5.2. Requisitos de Independización.....	55
2.2.5.6. Independizaciones de predios urbanos.....	56
2.2.6. SEGURIDAD JURIDICA.....	56
2.2.6.1. Concepto.....	56
2.2.6.2. Seguridad jurídica y su fin en el derecho.....	56
2.2.6.3. Elementos de la seguridad jurídica.....	58

2.2.6.4. Seguridad jurídica en el derecho registral.....	58
2.2.6.4.1. Seguridad jurídica estática.....	59
2.2.6.4.2. Seguridad jurídica dinámica o de tráfico patrimonial.....	59
2.2.6.4.3. Seguridad jurídica como fin de derecho.....	59
2.2.6.5. Rasgos comunes que presentan los registros de seguridad jurídica.....	60
2.2.6.5.1. Carácter documental público del asiento.....	60
2.2.6.5.2. La existencia de un control de legalidad o calificación.....	60
2.2.6.6. Seguridad jurídica de los que se amparan en la fe del registro.....	60
2.2.6.7. Tercero registral.....	61
2.2.6.7.1. El tercero registral debe de inscribir su derecho.....	61
2.2.6.7.2. Requisitos del tercero registral.....	62
2.2.7. PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....	63
2.2.7.1. Concepto de procedimiento registral.....	63
2.2.7.2. Objetivos del procedimiento registral.....	63
2.2.7.2.1. Objetivo Instrumental.....	63
2.2.7.2.2. Objetivo sustantivo.....	63
2.2.7.3. Inicio del procedimiento registral.....	64
2.2.7.4. Regulación del procedimiento registral.....	64
2.2.7.5. Características del procedimiento registral.....	64
2.2.7.5.1. Es de tramitación especial.....	64
2.2.7.5.2. Es impulsado a instancia de parte.....	64
2.2.7.5.3. No es contencioso.....	65
2.2.7.5.4. Existencia de pluralidad de instancias.....	65

2.2.7.5.5. Exclusividad y autonomía en la función calificadora.....	65
2.2.7.5.6. Compuo de plazos del procedimiento registral.....	65
2.2.7.5.7. Asiento de presentación.....	65
2.2.7.6. Fases del procedimiento registral.....	66
2.2.7.7. Procedimiento registral en primera instancia.....	66
2.2.7.7.1. Inicio del procedimiento registral.....	66
2.2.7.7.2. Contenido de la solicitud.....	66
2.2.7.8. Calificación del título.....	67
2.2.7.9. Conclusión del procedimiento registral.....	67
2.2.7.10. Procedimiento registral en segunda instancia .....	68
2.2.7.10.1. Recurso de apelación.....	68
2.3. Definición de términos básicos.....	69
2.4. Formulación de hipótesis.....	69
2.4.1. Hipótesis general.....	69
2.4.2. Hipótesis Específicas.....	69
2.5. Operacionalizacion de variables.....	69
<b>III.METODOLOGIA.....</b>	<b>75</b>
3.1. Tipo de investigación.....	75
3.2. Métodos de Investigación.....	75
3.2.1. Enfoque de la Investigación.....	75
3.2.2. Investigación de Alcance explicativa.....	75
3.3. Diseño de Investigación .....	75

<b>3.4. Población y muestra.....</b>	<b>75</b>
3.4.1. Población.....	76
3.4.2. Muestra.....	76
<b>3.5. Método, Técnica e instrumento de recojo de datos.....</b>	<b>77</b>
3.5.1. Método.....	77
3.5.2. Técnicas.....	77
3.5.3. Instrumentos.....	77
3.5.4. Diseño de investigación.....	78
<b>3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos.....</b>	<b>78</b>
<b>3.7.ÉTICA INVESTIGATIVA.....</b>	<b>78</b>
<b>Capitulo IV: RESULTADOS.....</b>	<b>80</b>
4.1. Resultados de la investigación .....	80
4.2. Prueba de hipótesis .....	139
4.2.1. Prueba de Hipótesis sobre el aporte de los expertos.....	139
4.2.2. Prueba de hipótesis aplicada al aporte de los pobladores del centro poblado de Miramar.....	139
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>146</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>147</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>148</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>152</b>

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación nace a través del análisis a la seguridad jurídica que otorga el sistema declarativo de los registros públicos a los predios urbanos, por lo cual se planteó conocer la incidencia de la inscripción registral declarativa de los registros de predios de la SUNARP en la seguridad jurídica de predios urbanos del Centro Poblado de Miramar.

Para ello, se ha recurrido a la realización de la presente investigación a través del estudio de normas, así como a la recolección de datos a través de los diferentes instrumentos que se emplearon en la presente tesis. La presente investigación abarca como población a los expertos en derecho registral y los pobladores del centro poblado de Miramar, con el fin de obtener opiniones de expertos sobre derecho registral respecto a la seguridad jurídica que otorga el sistema registral declarativo y conocer la realidad de los propietarios de predios urbanos del centro poblado de Miramar.

Se busca conocer los efectos de la adopción del sistema declarativo, como conocer si se garantiza la seguridad jurídica de los predios urbanos, por ello, en la presente investigación se plantearon las siguientes interrogantes ¿Cómo incide la inscripción registral declarativa del registro de predios de la SUNARP en la seguridad jurídica de los predios urbanos del centro poblado de Miramar 2019? ¿Qué efectos ocasiona la inscripción registral declarativa del registro de predios de la SUNARP en la seguridad jurídica de los predios urbanos del centro poblado de Miramar 2019? ¿La inscripción registral declarativa garantiza la seguridad jurídica de los predios urbanos del centro poblado de Miramar 2019? .Para responder a las preguntas mencionadas se investigó a cada una de las variables y a la relación existente entre ellas. De los resultados obtenidos se planteó las conclusiones y recomendación respectivas.

Palabras Clave: Inscripción registral; Sistema Registral Declarativo; Seguridad Jurídica; Predios Urbanos; SUNARP.

## ABSTRAC

The present research work is born through the analysis of the legal security that the declarative system of public registries grants to urban properties, for which it was proposed to know the incidence of declarative registry registration of the SUNARP property registries in the legal security of urban properties in the populate Center of Miramar.

To do this, we have resorted to carrying out this research through the study of norms, as well as the collection of data through the different instruments that were used in this thesis. This research includes as a population the experts in registry law and the inhabitants of the town of Miramar, in order to obtain expert opinions on registry law regarding the legal security provided by the declarative registry system and to know the reality of the owners of urban properties in the populated center of Miramar.

It seeks to know the effects of the adoption of the declarative system, such as knowing if the legal security of urban properties is guaranteed, therefore, in this research the following questions were raised How does the declarative registration of the property registry affect the SUNARP in the legal security of the urban properties of the populated center of Miramar 2019? What effects does the declarative registration of the SUNARP property registry cause on the legal security of urban properties in the populated center of Miramar 2019? Does the declarative registry inscription guarantee the legal security of the urban properties of the populated center of Miramar 2019? To answer the aforementioned questions, each of the variables and the relationship between them were investigated. From the results obtained, the respective conclusions and recommendation were raised.

Key words: Registration; Declarative Registry System; Legal security; Urban Premises; SUNARP.