



FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

**“LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN
TORNO A LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

PRESENTADO POR:

BACH. CARRILLO CHAPOÑAN, KARIN NOEMI
BACH. CASTRO NAVARRO, DAVID RICARDO

Asesor Especialista

MG. ANTONIO ENRIQUE VERA MÉNDEZ.

Asesora Metodológica

DRA. GIOCONDA DEL SOCORRO SOTOMAYOR NUNURA

PIMENTEL- PERÚ

2015

RESUMEN

La presente tesis titulada **“LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN TORNO A LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL”**, es un problema importante para el derecho civil patrimonial. En esta rama del derecho se ha concentrado, últimamente la atención de diversos estudiosos por cuanto es aquí se revelan los fines más trascendentes del sistema imperante. Implicando en nuestra tesis la conexión de dos ramas del derecho: el civil y el registral. Estas ramas han venido interactuando a lo largo de estos tiempos y debido a esta interacción se renueva un problema crucial para el sistema: el problema de la protección de la propiedad. Problema que ha estado presente a lo largo de la historia y que hoy entra a una etapa definitoria. Con este trabajo se intenta explicar y demostrar que la seguridad jurídica registral vulnera el derecho de propiedad, todo en aras de proteger a ultranza el comercio inmobiliario. Este comercio inmobiliario, esta, como es obvio, inmerso en el proceso general, que es el que mueve al mundo. Nosotros intentamos explicar, concretamente, el comercio inmobiliario circunscribiéndonos a este e intentando demostrar que su privilegio tiene como consecuencia la vulneración del derecho de propiedad. Creemos que es un problema crucial de nuestro tiempo que demanda de nosotros una pronta solución, porque contienden; por un lado, el verdadero propietario que detenta materialmente su propiedad y por otro, el adquirente de derechos que se beneficia de este comercio. Proteger a uno y descartar al otro es el quid de este problema, beneficiar a uno y desechar al otro es lo que hace el sistema jurídico registral, que prima sobre el derecho civil como veremos.

En el derecho registral se concentran los fines más importantes del sistema porque esta rama del derecho coadyuva al rápido intercambio económico; es decir, el sistema concentra en esta rama del derecho, los más importantes efectos jurídicos que modifican todo lo que a su paso atraviese, modificando sin reparos la legislación secular del derecho de propiedad y de sus formas de transmisión o manifestación. Es verdad que la transmisión de la propiedad al ser consensual genera diversos y números problemas, pero ello no es causa de la vulneración del derecho de propiedad, porque este hecho obedece al privilegio que en el sistema tiene el adquirente, no siendo la transmisión

consensual su causa. Esta transmisión consensual debería ser acompañada de la tradición efectiva a fin de evitar la mayor complejidad, nosotros proponemos la introducción del modo en las transmisiones de propiedad, porque la tradición efectiva; es decir, la posesión es un medio de publicidad eficiente que puede evitar estos problemas.

Por otro lado no existen para el derecho registral más de lo que sus disposiciones puedan señalar, no existen derechos reales erga omnes fuera del registro, ni más propietario que el titular registral, ni mayor prueba que la certificación registral, válida en cualquier sede, la detentación material de la propiedad a través de la posesión no cuenta para nada, salvo el caso de la prescripción adquisitiva que puede operar contra el registro, único caso que evidencia otra realidad, que el registro y sus sostenedores intentan soslayar. Casi toda la doctrina registral nacional y extranjera no advierten ningún problema entre derecho de propiedad y comercio inmobiliario, no señalan el problema evidente que la vulneración del derecho de propiedad conlleva. Cuando advierten alguna contraposición entre las instituciones mencionadas, callan en todas las lenguas y pretenden hacer creer que el comercio inmobiliario desarrolla todos los fines, tanto del adquirente como del propietario que ve perder su propiedad. Nosotros hacemos patente el problema para intentar darle solución, y para ellos nos preguntamos ¿Por qué la doctrina no ve contraposición de intereses? ¿Por qué intentar soslayar el verdadero problema de la vulneración del derecho de propiedad? La hipótesis que brindamos para estas preguntas es que esto obedece a la posición ideológico-política de los autores en beneficiar al sistema, pues son parte de este sistema y lo protegen en contra de los intereses mayoritarios. Todo esto enmarcado dentro de la hipótesis principal que es: que la seguridad jurídica registral al proteger al tercer adquirente vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario. La normativa no duda en proteger al adquirente y revocar de la propiedad al verdadero dueño y la jurisprudencia se limita a repetir los argumentos de estos sostenedores del sistema. Es por ello que creemos que este problema es muy crucial, y creemos que de su correcta solución se evidenciara un acercamiento real del derecho a las mayorías, que son las que sufren con disposiciones alejadas de sus intereses. El derecho tiene que servir a las mayorías o tiene que enfrentarse a la desobediencia y al mayor conflicto que esto trae