

**UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA**  
**ESCUELA DE POSGRADO**



**MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL**

**TESIS**

**EXCLUSIÓN DEL SISTEMA DECLARATIVO IMPERANTE Y LA  
IMPLEMENTACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO DE  
INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA**

**Presentado por:**

**MANUEL FELIPE SORIA ALARCÓN**

**Para optar el Grado De Maestro en Derecho Civil**

**Asesor: Dr. HUGO LUIS SEDANO NÚÑEZ**

**LIMA- 2019**

## RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo general determinar de qué manera la exclusión del sistema de inscripción registral inmobiliaria imperante en el país (de carácter declarativo), permitirá la implementación o ejecución del sistema registral inmobiliario de la inscripción *obligatoria*, si tenemos en consideración que en el mundo actual los sistemas registrales inmobiliarios por los efectos jurídicos que producen se clasifican en: a) Sistema registral inmobiliario *declarativo*; b) el *obligatorio* y c) el *constitutivo*.

La población objeto del estudio estuvo conformado por Abogados que laboran en los Registros Inmobiliarios de Lima y Buenos Aires, en número de 100 profesionales en cada Capital. Para los efectos de la investigación se ha trabajado con una Muestra que corresponde al 50% de la población total, lo que nos da un nivel de error del 2 %, según la fórmula para estimar proporciones cuando la población es conocida.

Las principales técnicas e instrumentos de recolección de datos que se utilizaron fueron: la encuesta y análisis documental y respecto de los instrumentos se empleó el cuestionario de encuesta, y la tabla de análisis documental, las fichas y la comparación de datos estadísticos.

El método utilizado ha sido el no probalístico, con supuestos estadísticos básicos, presentando los resultados en gráficos y tablas según los instrumentos de recolección aplicados.

Los resultados de la investigación han mostrado que el sistema registral que resulta más adecuado a nuestra realidad es el Obligatorio; por cuanto en este sistema registral los derechos inmobiliarios se constituirían y se transferirían con la inscripción; lo cual otorga a los usuarios publicidad de los actos inscritos y, como consecuencia total seguridad jurídica.

**Palabras clave:** Derechos Reales Principales y de Garantía, Inscripción y anotación preventiva, partida registral, registro de predios, la publicidad y los sistemas de inscripción inmobiliario.

## **ABSTRACT**

The research had as general objective to determine how the exclusion of real estate registration system prevailing in the country (of a declarative nature) will permit the implementation or execution of real estate system of mandatory registration, considering that real estate registry systems in current world are classified by their legal effects in: a) Declarative real estate registration system; b) mandatory and c) constitutive.

The study population consisted of Lawyers working on Real Estate Registry in Lima and Buenos Aires, with a total of 100 professionals in each capital city. For the purpose of the research, we have used a SAMPLE corresponding to the 50% of total population, which gives us an error rate of 2%, according to the formula for calculating proportions when population is known.

The principal techniques and data collection instruments used were: survey, documentary analysis, and regarding the instruments used, they were: survey questionnaire and documentary analysis table, sheets and statistical data comparison.

The method used was non probabilistic with basic statistical assumptions, showing the results on graphics and tables according to the data collection instruments used.

The results of the research have shown that registry system which is more appropriate to our reality is the Constitutive one because in this registry system, real estate rights are constituted and transferred with the registration, which gives publicity of the registered acts and total legal security to the users.

**KEYWORDS:** Principal real rights and security, Registration and provisional notation, registry certificate and its registration, publicity and real estate registration systems