



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

La protección de la seguridad jurídica del titular registral en relación del arbitraje sobre predios inscritos

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

AUTOR

Priscilla Patricia Pizarro Pacheco

ASESOR

Christian Cárdenas Manrique

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Derecho Registral

LIMA- PERÚ

2014

DEDICATORIA

A Dios por darme la fuerza para seguir adelante cada día, a mi familia, haciendo especial agradecimiento a mi madre Patricia y a mí padre Franklin por brindarme su ayuda desinteresada en todos los aspectos de mi vida, su apoyo incondicional ha sido fundamental para el logro de mis sueños.

AGRADECIMIENTO

A los docentes de la Universidad César Vallejo que han colaborado amablemente en la elaboración del presente trabajo de investigación, asimismo, a los trabajadores de la Superintendencia Nacional de esta tesis y a mis compañeros de SUNARP por su apoyo académico, sin ellos hubiera sido muy difícil cumplir con esta investigación.

PRESENTACIÓN

Señores miembros de Jurado, presento ante ustedes la Tesis titulada “La protección de la Seguridad Jurídica del Titular Registral en relación del arbitraje sobre predios inscritos”, con la finalidad de determinar la existencia de adecuada protección a la seguridad jurídica respecto del arbitraje sobre predios inscritos, en cumplimiento del reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo para obtener el Título Profesional de Abogado.

El presente trabajo consta de ocho partes. La primera parte está relacionada al marco teórico el cual sustenta la investigación, seguida del marco conceptual, marco espacial y el marco temporal de la investigación. La segunda parte está relacionada con el problema de investigación, formulación del problema, justificación, relevancia, contribución, objetivos y supuestos jurídicos. En ese sentido, la tercera parte define todo el marco metodológico desarrollando la metodología de investigación, escenario de estudios, caracterización de sujetos, técnicas e instrumentos de recolección de datos, tratamiento de información y el rigor científico. La cuarta parte está referida a resultados que se ha llegado en la presente investigación, por lo que se desarrolla la descripción de resultados. La quinta parte desarrolla la discusión desarrollándose la aproximación al objeto de estudio. La sexta parte se conforma por las conclusiones arribadas en la presente investigación. Finalmente, en la octava parte se presentan a las referencias bibliográficas y los anexos.

Esperando cumplir con los requisitos de aprobación.

Priscilla Patricia Pizarro Pacheco

RESUMEN

Mediante la presente investigación se analizará la protección de la seguridad jurídica del titular registral respecto de predios inscritos, en relación a la figura del arbitraje. Es decir, será materia de análisis como es la actual regulación en la calificación de laudos arbitrales en el Registro de Predios de Lima y si la actual normativa vulnera el derecho a la seguridad jurídica del titular registral.

Esta investigación adquiere relevante importancia toda vez que en la actualidad en nuestro país se han incrementado los casos de estafas y despojo de propiedad a propietarios con derechos inscritos, esto es mediante el uso de laudos arbitrales.

El problema nace en cuanto a la aún débil regulación normativa del arbitraje, teniendo en cuenta el carácter de cosa juzgada del laudo arbitral, así como la independencia e imparcialidad del laudo arbitral, los cuales dificultan la calificación registral de dichos documentos; estando así el Registrador Público muy limitado en cuanto al cumplimiento de sus funciones, lo que finalmente conlleva a la inscripción legal de dicho laudo arbitral, pese a que este ha sido dictado de manera arbitraria, contrario a derecho y sin el respeto de los principios constitucionales de un debido proceso. En muchos de estos casos, el titular registral ni siquiera ha sido notificado de dicho procedimiento, enterándose recién al momento del desalojo en merito al laudo arbitral que ha sido emitido con arbitrariedad.

Esto constituye una grave amenaza al tráfico jurídico patrimonial y sobre todo a la seguridad jurídica, toda vez que en cuanto se inscribe un laudo arbitral que en principio no debió registrarse, se vulnera la seguridad jurídica de aquel titular registral que se sentía protegido por la publicidad registral que Registros Públicos le otorga.

Finalmente, en la presente investigación se concluye con que el laudo arbitral debe ser materia de calificación registral, en principio porque los laudos arbitrales no se encuentran exentos de calificación registral teniendo en cuenta lo señalado por el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, puesto que solo se pone un límite al Registrador en el caso de la calificación de Resoluciones Judiciales, no haciendo mención a los laudos arbitrales.

PALABRAS CLAVES: Seguridad jurídica, laudo arbitral, titular registral, calificación registral.

ABSTRACT

Through this research the protection of legal certainty of the registered holder in respect of registered premises , in relation to the figure of arbitration will be analyzed. That is, it will be subject to analysis as the current regulation on the rating of arbitral awards in the Real Estate Registry of Lima and if the current legislation violates the right to legal certainty of the registered owner

The problem arises as to the still weak legal regulation of arbitration, considering the res judicata of the award as well as the independence and impartiality of the arbitration award , which hinder the registration qualification of such documents ; and very limited in the performance of their duties Public Registrar , which ultimately leads to legal registration of the arbitral award, although this has been dictated arbitrarily, contrary to law and without respect for the principles being.

In many of these cases, the registrant has not even been notified of this procedure, just finding out when the eviction merit the award has been issued with arbitrariness. This constitutes a serious threat to the legal traffic and heritage particularly legal certainty, since as an award which in principle should not registering falls, the legal certainty that an owner who felt protected by advertising is violated Public Records registry that it gives.

In the current registration rules to the Public Registrar it is not allowed to perform a comprehensive rating of arbitral awards are presented to the Registry for its rating, noting that only certain aspects can be described by the registration rules; which they are purely formal, ie even when the Registrar appreciate a clear violation of fundamental rights in the procedure or the questionable validity of the award. Finally, this research concludes that the award should be the subject of registration qualification in principle that arbitral awards are not exempt from registration qualification taking into account what is stated in the second paragraph of Article 2011 of the Civil Code, since it only sets a limit to the Registrar in the case of the classification of judicial decisions, not making mention of arbitration awards. It should also be established effective control mechanisms for the registration of an award authenticity, and is the Peruvian State responsible for requiring that arbitral awards are presented for access to the registry are protected under the legal framework and law Constitution provide

KEYWORDS: Renegotiations, concession, public interest, legal certainty.

INDICE

| | |
|--|-----------|
| Dedicatoria | ii |
| Agradecimiento | iii |
| Declaratoria de autenticidad | iv |
| Presentación | v |
| Resumen | vi |
| Abstract | vii |
| Índice | viii |
| | |
| I. INTRODUCCIÓN | 1 |
| | |
| II. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN | 22 |
| | |
| 2.1. Aproximación temática | 22 |
| 2.2. Formulación del problema de investigación | 31 |
| 2.3. Justificación | 32 |
| 2.4. Relevancia | 33 |
| 2.5. Contribución | 34 |
| 2.6. Objetivos | 34 |
| 2.6.1. Objetivo general | 34 |
| 2.6.2. Objetivos específicos | 34 |
| 2.7. Supuesto jurídico | 34 |
| | |
| III. MARCO METODOLÓGICO | 35 |
| | |
| 3.1. Metodología | 35 |
| 3.1.1. Tipo de estudio | 35 |
| 3.1.2. Diseño | 36 |
| 3.2. Escenario de estudio | 38 |
| 3.3. Caracterización de sujetos | 38 |
| 3.4. Trayectoria metodológica | 39 |
| 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos | 39 |
| 3.6. Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización | 42 |
| 3.6.1. Unidades temáticas | 43 |

| | |
|---|-----------|
| 3.6.2. Categorización | 43 |
| 3.7. Mapeamiento | 44 |
| 3.8. Rigor científico | 44 |
| IV. RESULTADOS | 46 |
| 4.1. Descripción de resultados | 46 |
| V. DISCUSIÓN | 81 |
| 5.1. Aproximación al objeto de estudio | 81 |
| VI. CONCLUSIONES | 84 |
| VII. RECOMENDACIONES | 86 |
| VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 87 |
| IX. ANEXOS | 92 |