

**UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA DE DERECHO**



**TESIS**

**EL DERECHO DE OPOSICION REGISTRAL COMO MEDIO DE  
DEFENSA FRENTE AL DERECHO DE TERCEROS**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE LICENCIADA  
EN DERECHO**

**AUTORA:**

**KARLA LORENA MADRID SANDOVAL**

**ASESORES:**

Abg. Angella Inés Pingo More  
Abg. José Antonio La Torre Ubillus

**PIURA - PERÚ**  
2012

## **PRESENTACION**

De acuerdo con el CAPITULO II del ARTICULO 15<sup>a</sup> del Reglamento de Grados y Titulos de la Universidad Cesar Vallejo – Piura y el de la escuela profesional de Derecho, de optar el grado de licenciada en derecho.

Se realizó la ceremonia pública de sustentación de la tesis titulada

### **EL DERECHO DE OPOSICION REGISTRAL COMO MEDIO DE DEFENSA FRENTE AL DERECHO DE TERCEROS**

Tesis aprobada por el jurado integrado por el Dr. José Núñez Campos, la Abg. Angella Inés Pingo More y el Abg. José Antonio La Torre Ubillus, el 21 de enero 2013. Autor: Karla Lorena Madrid Sandoval.

---

**SECRETARIO**

---

**VOCAL**

---

**PRESIDENTE**



## DEDICATORIA

*A Dios, por darme la oportunidad de vivir y por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.*

*A mis padres por ser el pilar fundamental en todo lo que soy, en toda mi educación, tanto académica, como de la vida, por su incondicional apoyo a lo largo de mis metas y objetivos propuestos. Todo este trabajo ha sido posible gracias a ellos.*

*A mi familia quienes me acompañaron a lo largo del camino, brindándome la fuerza necesaria para continuar y palabras de ánimo en los momentos más difíciles, así mismo ayudándome en lo que fuera posible, dándome consejos y orientaciones.*

*Y en especial a mi peque bebe Dayron quien se sentirá orgulloso de su madre.*

## **AGRADECIMIENTO**

Mi gratitud, principalmente está dirigida a Dios por haberme dado la existencia y permitido llegar al final de la carrera.

Gracias, de todo corazón a mis asesores los licenciados Ángela Inés Pingo More y José Antonio La Torre Ubillus. Gracias por su paciencia, dedicación, motivación, criterio y aliento. Han hecho fácil lo difícil. Ha sido un privilegio poder contar con su guía y ayuda.

Gracias a los docentes de la escuela de derecho que me han acompañado durante el largo camino, brindándome siempre su orientación con profesionalismo ético en la adquisición de conocimientos y afianzando mi formación.

Gracias, con especial cariño, a todos los cientos de compañeros que he tenido estos años, todos y cada uno de ellos especiales.

Y por encima de todo, y con todo mi amor, gracias a los míos por estar incondicionalmente conmigo durante estos años. Siempre gracias, Papa, Mama, Irma, Alberto, Sandra, Henry Madrid, Nancy, Edgar, Oscar, Henry Flore, Gady; Pedro, Raquel, Janeth, Thalía. Y gracias a los que vienen y los que ya no están. Gracias por todo. Os quiero con todo mi corazón.

## RESUMEN

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, en el derecho registral no se acepta el derecho de oposición en el procedimiento registral como una característica especial y necesaria para el funcionamiento del propio sistema registral, toda vez que el procedimiento registral solo se entiende con el presentante del título y no con la intervención de terceros al procedimiento ya iniciado. Es así que el problema de la investigación se plantea en la medida de establecer el mecanismo idóneo que adoptarían los terceros afectados para ejercitar su derecho de oposición y evitar la continuación del procedimiento registral o incluso para enervar una inscripción ya efectuada, supuestos que al parecer no tendrían justificación o posibilidad alguna de ser amparados. Conforme se observa existe la necesidad de que ante una vulneración del derecho de un terceros se permita la oposición como un mecanismo de defensa ante tal vulneración lo que significaría permitir al tercero legitimado poder ejercer el derecho al contradictorio en la vía judicial para la luego ejercerla dentro del procedimiento de inscripción de título en la vía registral. En conclusión, se recomienda la modificación del RGRP en el sentido que permita la incorporación de un terco en el procedimiento registral a través del derecho de oposición.

Palabras clave: oposición, inscripción, medida cautelar, anotación preventiva, folio real, folio personal.

## **ABSTRACT**

According to our legal system, the registry law does not accept the right of objection in the registration procedure as a special feature and necessary for the operation of the registration system itself, since the registration procedure is defined only with the presenter title and not with any other third party to a procedure initiated. Thus, the research problem arises to the extent of establishing the appropriate mechanism to adopt the third parties affected to exercise their right to object and avoid proceeding to invalidate registration or entry that has been made, apparently not suspected justification or possibility would be amparados. Conforme is observed that there is a need to infringement of the rights of a third opposition is allowed as a defense mechanism against the violation which would permit the third entitled to exercise the right to adversarial in the courts for the exercise later in the registration procedure registration title track. In conclusion, we recommend modifying the RGRP in that it allows the incorporation of a stubborn in the registration procedure through the right to object.

Keywords: Opposition, registration, injunction, notation, real folio, folio staff.

## INTRODUCCION

Teniendo en cuenta que la ciencia, indudablemente, es uno de los modos de conocimiento creado por el hombre que le permite conocer, comprender y transformar el mundo; asumo el compromiso de presentar el presente trabajo que tiene como finalidad conocer la realidad extraregstral que se viene presentando en los Registros Públicos cuando hay un procedimiento de inscripción de título, y se vulneran derechos a un tercero.

Por lo tanto, ante la problemática precedente deviene un interés en desarrollar la presente investigación, debido a que: la normativa registral no ha previsto el mecanismo procesal idóneo que adoptarían los terceros ajenos al procedimiento registral para ejercer su derecho de oposición frente a determinados derechos contenidos en resoluciones judiciales, se debe tomar en cuenta la realidad que se viene suscitando y normativizar este derecho para protección de los terceros.

Con el propósito de dar una solución a la problemática planteada, se desarrolla esta investigación. Así mismo, con la intención de incentivar a todos los estudiantes de derecho a realizar investigaciones profundas, debido a que el mundo del derecho es muy amplio y cada vez hay que innovando en cuanto a su aplicación en la sociedad.

Este trabajo comprende cuatro capítulos: El Primer capítulo está referido al planteamiento, formulación y justificación del problema así como los objetivos. En el segundo capítulo denominado marco referencial desarrollo los antecedentes de la investigación y definiciones de instituciones jurídicas referentes a la investigación, tales como el derecho administrativo y el derecho registral. En el tercer capítulo se plasma la proposición y el método de investigación aplicable. Y como último capítulo denominado resultados se presenta todo lo referido a la descripción y discusión de resultados. Se concluye el trabajo con las conclusiones y recomendaciones.

<b>Presentación</b> .....	II
<b>Dedicatoria</b> .....	IV
<b>Agradecimiento</b> .....	V
<b>RESUMEN</b> .....	VI
<b>ABSTRACT</b> .....	VII
<b>INTRODUCCION</b> .....	VII
<b>CAPITULO I: PROBLEMA DE LA INVESTIGACION</b>	
1.1. Planteamiento del problema.....	12
1.2. Formulación del problema.....	14
1.3. Justificación .....	14
a) Justificación Doctrinal.....	14
b) Justificación Normativa .....	15
c) Justificación Registral.....	16
1.4. Objetivos .....	17
1.1.1. General .....	17
1.1.2. Específicos .....	17
<b>CAPITULO II: MARCO REFERENCIAL</b>	
2.1. Antecedentes de la investigación.....	18
2.1.1. Tesis .....	18
2.1.2. Jurisprudencia.....	19
2.1.3. Artículos.....	20
2.1.4. Legislación.....	21
2.2. Marco Teórico.....	22
2.2.1. Derecho Administrativo.....	22
2.2.1.1. Fuentes del Derecho Administrativo.....	23
2.2.1.2. Principios del Derecho Administrativo.....	27
2.2.2. Procedimiento Administrativo.....	32
2.2.2.1. Naturaleza Jurídica del Procedimiento Administrativo.....	32
2.2.2.2. Procedimiento Administrativo y Proceso.....	34
2.2.2.3. Definición del Procedimiento Administrativo.....	36
2.2.2.4. Regulación Jurídica.....	37
2.2.2.5. Objeto del Procedimiento Administrativo.....	37
2.2.2.6. Clases de Procedimientos Administrativos.....	38
a) Procedimiento Técnico o de Gestión.....	38
b) Procedimiento Administrativo de Stricto Sensu.....	38
c) Procedimiento Disciplinario.....	39
d) Procedimiento Administrativo Trilateral.....	39
2.2.2.7. Características del Procedimiento Administrativo.....	40
2.2.2.8. Elementos del Procedimiento Administrativo.....	42

2.2.2.9. Sujetos del Procedimiento.....	43
2.2.3. Etapas del Procedimiento Administrativo.....	46
2.2.3.1. Iniciación del Procedimiento.....	46
2.2.3.2. Ordenación del Procedimiento.....	49
2.2.3.3. Instrucción del Procedimiento.....	50
2.2.3.4. Finalización del Procedimiento.....	50
2.2.4. Medidas Cautelares en el Procedimiento Administrativo.....	52
2.2.5. Derecho Registral.....	54
2.2.5.1. Antecedentes de los Registros Públicos.....	54
2.2.5.2. El Sistema Registral Peruano.....	55
2.2.5.3. Conceptos de Derecho Registral.....	58
2.2.5.4. Naturaleza jurídica.....	59
2.2.5.5. Características del Derecho Registral.....	60
2.2.5.6. Principios del Derecho Registral.....	62
a. Principio de Titulación Auténtica.....	63
b. Principio de Rogación.....	65
c. Principio de Prioridad.....	68
d. Principio de Oponibilidad.....	69
2.2.7. Procedimiento Registral.....	70
2.2.7.1. Definición.....	70
2.2.7.2. Naturaleza Jurídica del Procedimiento Registral.....	71
2.2.7.3. Finalidad del Procedimiento Registral.....	74
2.2.7.4. Características del Procedimiento Registral.....	75
2.2.7.5. La Presentación de Títulos en el Registro.....	77
2.2.7.6. El Libro Diario.....	79
2.2.7.7. El Asiento de Presentación.....	80
2.2.7.8. Conclusión del Procedimiento Registral.....	81
2.2.7.9. Duplicidad de Partidas Registrales.....	83
2.2.7.10. Anotación Preventiva en los Registros Públicos.....	87
2.2.8. Medidas Cautelares.....	89
2.2.8.1. Conceptos.....	89
2.2.8.2. Naturaleza Jurídica de las Medidas Cautelares.....	91
2.2.8.3. Objeto de la Medida Cautelar.....	91
2.2.8.4. Características de las Medidas Cautelares.....	93
2.2.8.5. Presupuestos de la Medida Cautelar.....	94
2.2.8.6. Clases de Medidas Cautelares.....	95
2.2.9. Derecho de Oposición y Registros.....	96
2.2.9.1. Generalización del Fenómeno de la Inoponibilidad.....	96
2.2.9.2. Oponibilidad de Derechos.....	97
2.2.9.3. Tercero Civil y Tercero Registral.....	98
2.2.9.4. Oponibilidad en la Constitución.....	99
2.2.9.5. Oponibilidad en el Procedimiento Administrativo.....	99

### **CAPITULO III: MARCO METODOLIGO**

3.1. Proposición.....	101
3.2. Método de investigación.....	101
3.2.1. Tipo de investigación.....	101
3.2.2. Métodos de Investigación.....	101
3.1.3. Técnicas e Instrumentos de Evaluación.....	102

### **CAPITULO IV: RESULTADOS**

4.1. Descripción de Resultados.....	104
4.1.1 Fundamentación de Objetivos.....	104
4.1.2 Fundamentación de la hipótesis.....	112
4.2. Discusión d Resultados.....	113
4.2.1. Respuesta a la Formulación del Problema.....	113
4.2.2. Solución a la Problemática Planteada.....	114
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>117</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>118</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>119</b>