

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO



“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA GARANTÍA HIPOTECARIA DE BIEN INMUEBLE, DENTRO DEL ACTUAL DEBATE JURÍDICO Y JURISPRUDENCIAL PERUANO – PERIODO 2010-2015”

TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

BETTY JIANDERY VASQUEZ PLAZA

MAURO SALDAÑA CARDENAS

JESSICA PAQUITA VASQUEZ TUISIMA

PUCALLPA-PERÚ

2017

ACTA DE APROBACIÓN

La presente Tesis fue aprobada por el jurado calificador de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, para obtener el Título Profesional de Abogado

Dr. Jorge Aniano Ruiz Rojas.....
Presidente

Dr. Lizandro Leveau Pezo
Miembro

Dr. Jesús Alcibiades Morote Mescua
Miembro

Dr. Víctor Tedy López Panaifo
Asesor

Bach. Betty Jiandery Vasquez Plaza
Tesisista

Bach. Mauro Saldaña Cárdenas
Tesisista

Bach. Jessica Paquita Vásquez Tuisima
Tesisista

DEDICATORIA

A nuestros padres, por ser quienes ayer nos dieron la vida, hoy son nuestros mejores amigos, y mañana nos seguirán guiando en el sendero de la vida, siendo el impulso y soporte en nuestras metas y objetivos; asimismo dedicamos a todas las personas que siempre estuvieron alentándonos para lograr nuestros objetivos profesionales.

Betty Jiandery Vásquez Plaza
Mauro Saldaña Cárdenas
Jessica Paquita Vásquez Tuisima

AGRADECIMIENTO

- A la **Universidad Nacional de Ucayali** y a nuestros docentes (maestros) por haber labrado nuestra vocación profesional durante 6 años.

- Al **Dr. Víctor Teddy López Panaifo**, en mérito a la asesoría brindada en la ejecución de esta investigación.

- Al **Soc. Washinton T. Quintanilla Osorio**, por su apoyo en nuestra formación profesional.

- Al **Dr. Jesús Alcibiades Morote Mescua**, por su apoyo brindado para la realización de este trabajo de investigación científica.

- Asimismo expandimos este agradecimiento a **nuestros padres** que son y serán nuestros primeros maestros y quienes nos guían para lograr nuestros objetivos trazados.

RESUMEN.

Al observar el fenómeno de pugna entre las garantías hipotecarias y las prescripción adquisitiva, es que se forma la presente investigación donde se advierte que en nuestra jurisprudencia peruana hay un debate jurídico; por lo que al observar este fenómeno nace como problema general “¿Cuál es el criterio jurídico que prevalece en un escenario de conflicto entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio y la Garantía Hipotecaria de bien Inmueble en la jurisprudencia peruana – periodo 2010-2015?, y como problema específico es: 1. ¿Cómo resuelven actualmente los jueces peruanos en un escenario de conflictivo entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio y la Garantía Hipotecaria de bien Inmueble?; asimismo ante este fenómeno se tiene como objetivo general: 1 “Determinar la prevalencia del criterio de derechos en un escenario conflictivo de las categorías jurídicas de Usucapión de inmuebles e Hipoteca inmobiliaria en la jurisprudencia peruana – periodo 2010 - 2015”; 2 “Determinar la tendencia jurisprudencial sobre la realidad problemática del escenario conflictivo de las categorías jurídicas de Usucapión de inmuebles e Hipoteca inmobiliaria” y como objetivos especificaos las cuales son i) Explicar la dinámica del Derecho de Propiedad y del Derecho de Garantía Hipotecaria.; ii) Definir los criterios que respaldan a la Usucapión de inmuebles frente a la Hipoteca inmobiliaria y viceversa; iii) Definir la orientación doctrinaria y jurisprudencial peruana respecto de la problemática del escenario conflictivo de las categorías jurídicas de Usucapión de inmuebles e Hipoteca inmobiliaria; y iv) Proponer una fórmula de solución en un eventual conflicto entre la Usucapión de inmueble frente a la Hipoteca inmobiliaria; asimismo la hipótesis general de la presente investigación

es: “Existen soluciones Jurídicas diferentes con criterios jurídicos distintos en un eventual escenario conflicto entre la Prescripción Adquisitiva de dominio y la Garantía Hipotecaria de Bienes Inmuebles, por la carencia de un elemento normativo contribuye a la existencia de soluciones jurídica a estas dos instituciones”; porque aún no existe un conceso sobre la solución de los conflictos jurídicos. Con un hipótesis nula que indica: “No existe una forma de solución jurídica definitiva en un eventual escenario conflictivo entre la Prescripción Adquisitiva de dominio y la Garantía Hipotecaria de Bienes Inmuebles”; y siendo la hipótesis específica: “La solución jurídica posible decantaría por la prevalencia de la Prescripción Adquisitiva de dominio como derecho de propiedad frente a la Garantía Hipotecaria de Bienes Inmuebles”; porque al ser una modalidad de adquirir la propiedad esta extingue toda obligación del bien y del anterior propietario.

La metodología usada para la investigación es de tipo cualitativo no experimental, porque se trata únicamente sobre análisis documentario (jurisprudencia, doctrina y otros), realizado en la práctica; nivel de investigación es descriptivo, perceptual, aprehensivo y comprensivo, debido a que se describe el fenómeno jurídico en la jurisprudencia peruana.

ABSTRACT

When observing the phenomenon of conflict between the mortgage guarantees and the acquisitive prescription, it is that the present investigation is formed where it is noticed that in our Peruvian jurisprudence there is a legal debate; So observing this phenomenon arises as a general problem "What is the legal criterion that prevails in a scenario of conflict between the Domain Acquisition Prescription and the Property Mortgage Guarantee in Peruvian jurisprudence - period 2010-2015?", and as a specific problem is: 1. How do the Peruvian judges resolve today in a conflictive scenario between the Domain Acquisition Prescription and the Mortgage Property Security? Likewise, this objective has as its general objective: 1 "To determine the prevalence of the rights criterion in a conflictive scenario of the legal categories of Usucapión of inmuebles and Real Estate Mortgage in Peruvian jurisprudence - period 2010 - 2015"; 2 "To determine the jurisprudential tendency on the problematic reality of the conflictive scenario of the legal categories of Usucapión of inmuebles and Real Estate Mortgage" and as specific objectives which are i) Explain the dynamics of Property Rights and Mortgage Guarantee Law; ii) Define the criteria that support the use of real estate against the Mortgage and vice versa; iii) Define the doctrinal and jurisprudential orientation of Peru regarding the problematic scenario of the legal categories of Usucapión of inmuebles and Real Estate Mortgage; and iv) Propose a solution formula in an eventual conflict between the Usucapión of real estate versus the Mortgage Real Estate; Also the general hypothesis of the present investigation is: "There are different legal solutions with different legal criteria in a possible conflict

scenario between the Acquisition Prescription domain and the Mortgage Guarantee of Real Estate, because the lack of a normative element contributes to the existence of Legal solutions to these two institutions "; because there is still no way to resolve legal disputes. With a null hypothesis that indicates: "There is no definitive juridical solution in a possible conflict scenario between the Acquisition Prescription domain and the Mortgage Guarantee of Real Estate"; and the specific hypothesis is: "The possible legal solution would decant by the prevalence of the Acquisition Prescription domain as property right against the Mortgage Guarantee of Real Estate"; Because being a modality of acquiring the property this extinguishes all obligation of the property and the previous owner.

The methodology used for the research is qualitative not experimental, because it is only about documentary analysis (jurisprudence, doctrine and others), done in practice; Level of research is descriptive, perceptual, apprehensive and comprehensive, because it describes the legal phenomenon in Peruvian jurisprudence.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación nace del fenómeno de lucha jurídica entre la garantía hipotecaria sobre un bien contra la prescripción adquisitiva planteada por el poseedor del mismo bien, el cual en la jurisprudencia peruana dicha posición está dividida puesto que son instituciones que jurídicamente están amparadas, y que también económicamente son necesarias para una estabilidad y seguridad jurídica. Siendo esto los fundamentos básicos para la formulación del problema.

Es importante investigar a fondo el fenómeno por cuanto nos permitirá conocer y determinar los fundamentos de la prevalencia del derecho real no inscrito, consiste en que caso de conflicto entre un derecho real y otro de naturaleza personal, prevalece el derecho real aun cuando esté inscrito, pues, como en este caso se trata de derechos de diferente naturaleza, por un lado real y por otro persona, se tiene que aplicar el derecho común, conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil y, de acuerdo al derecho común, el artículo 949 del mismo Código dispone que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Ante esto se propuso como objetivo de la investigación “determinar cuál sería el criterio a tomar en supuesto de conflicto entre las dos instituciones – la Garantía Hipotecaria contra la prescripción adquisitiva-”, siendo este objetivo el propósito de nuestra investigación.