

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO  
ESCUELA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y DERECHO  
REGISTRAL



**FORMALIDAD Y LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES Y SU REPERCUSIÓN SOBRE LAS OBSERVACIONES O TACHAS DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS**

Tesis presentada por:

**Bach. Irina Milenka Enríquez Vidal**

Para obtener el grado académico de Maestro en Derecho  
mención Derecho Notarial y Derecho Registral.

Asesor:

**Isaac Enrique Castro Cuba Barineza PhD.**

CUSCO – PERU

2019

## RESUMEN

La presente tesis de investigación tiene como propósito dilucidar de qué manera el establecer la formalidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante escritura pública y las condiciones de su legalidad, contribuirá a evitar afectaciones derivadas de las observaciones o tachas de los títulos que son presentados para su inscripción en Registros Públicos. La presente investigación, se ha circunscrito a los títulos de compraventa de bienes inmuebles presentados durante el año 2017 al Registro de Predios de la Oficina Registral de Sicuani, identificando los factores que son causales frecuentes de las observaciones y tachas, las afectaciones de estas; y nos ha permitido determinar la diferencia entre el tratamiento jurídico de formalización de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante escritura pública, entre el Perú y otros países como Chile, Colombia y Ecuador. En el estudio se ha formulado una propuesta legislativa para modificar los artículos 949, 1529 y 1549 del Código Civil, cuyo principal objetivo es establecer como formalidad de la compraventa de bienes inmuebles, la escritura pública y establecer que sólo de esta manera se entenderá perfecta la compraventa; dicha escritura pública deberá cumplir con los requisitos de procedibilidad consignados en nuestra propuesta legislativa; de esta manera entendemos que se reducirán el número de tachas y observaciones y por ende las afectaciones que estas causan.

**PALABRAS CLAVE: Contratos de compra y venta, Observaciones y Tachas, Registros públicos.**