

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE  
DERECHO**



**TESIS**

**“La Seguridad Jurídica en la  
Transferencia de Bienes Inmuebles en el  
Código Civil Peruano de 1984”**

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE:  
ABOGADO**

**AUTORA**

**CLAUDIA MICAELA PANTOJA MEGO**

**ASESORES**

**Dr. REMIGIO ROJAS ESPINOZA**

**Dr. BLADIMIR CHUQUIMBALQUE MASLUCÁN**

**LIMA– PERÚ**

**2011**

## DEDICATORIA

*A Dios, por darme la vida y permitirme culminar la carrera que tantas satisfacciones me da.*

*A mis Padres, por su infinito amor, esmero y sacrificio que hacen que no me rinda ante las adversidades y siga adelante, por este largo sendero.*

## **AGRADECIMIENTO**

Al Doctor Remigio Rojas Espinoza, por su empeño, estímulo y orientación en la conducción de la presente investigación.

Al Doctor Bladimiro Chuquinbalqui Mazlucan, por haberme brindado la orientación necesaria respecto de la metodología a seguir en el presente trabajo.

A las autoridades de la Facultad de Derecho, por su comprensión y predisposición a darnos las facilidades del caso para la realización de la presente tesis.

*Un sistema de propiedad sin registro es como una casa sin puerta.*

**Instituto Libertad y Democracia**

## PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado, en cumplimiento de las normas que rigen la obtención de grados y títulos de la Universidad César Vallejo, de la ciudad de Lima, pongo a su criterio la tesis: **“La Seguridad Jurídica en la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Código Civil Peruano de 1984”** la cual presento con la finalidad de obtener el Título de Licenciada en Derecho.

Lima, Julio del 2011.

# INDICE GENERAL

|   |           |
|---|-----------|
| DEDICATORIA .....   | ii        |
| AGRADECIMIENTO.....   | iii       |
| PRESENTACIÓN.....   | v         |
| INDICE GENERAL.....   | vi        |
| RESUMEN.....  | ix        |
| ABSTRAC .....   | x         |
| INTRODUCCION .....  | xi        |
| <b>CAPITULO I PLAN DE INVESTIGACIÓN.....</b>  | <b>14</b> |
| I.1. Planteamiento del problema.....  | 15        |
| I.2. Formulación del problema. ....   | 18        |
| I.3. Justificación de la Investigación. ....  | 19        |
| I.3.1. Justificación Jurídica.....  | 19        |
| I.3.2. Justificación Económica. ....  | 20        |
| I.3.3. Justificación Social. ....   | 22        |
| I.4. Objetivos de la Investigación:.....  | 23        |
| I.4.1 Objetivo General.....   | 23        |
| I.4.2 Objetivos Específicos. ....   | 23        |
| <b>CAPITULO II MARCO TEÓRICO .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>SUBCAPITULO 1 MARCO HISTORICO .....</b>  | <b>26</b> |
| II.1.1. Evolución histórica del derecho de propiedad.....   | 26        |
| II.1.2. Evolución de la propiedad en el Perú. ....  | 32        |
| <b>SUBCAPITULO 2 BASES DOCTRINARIAS .....</b>   | <b>37</b> |
| II.2.1. Definición de la propiedad. ....  | 37        |
| II.2.2. Atributos de la propiedad. ....   | 41        |
| II.2.3. Caracteres de la propiedad.....   | 44        |
| II.2.4. Modos de adquirir la propiedad.....   | 47        |
| <b>SUB-CAPITULO 3 MARCO NORMATIVO .....</b>   | <b>57</b> |
| II.3.1. La Transferencia de los Bienes y la protección del Derecho de Propiedad en el Código Civil Peruano..... | 57        |

|   |            |
|---|------------|
| II.3.2. La Teoría del Título y Modo. ....   | 59         |
| II.3.3. La Transferencia de la propiedad de los Bienes Muebles en el Derecho Peruano. ....  | 61         |
| II.3.4. La Transferencia de la Propiedad de los Bienes Inmuebles en el Derecho Peruano.....   | 62         |
| II.3.5. La Protección de la Propiedad en el Derecho Peruano.....  | 64         |
| <b>SUB-CAPITULO 4 MARCO REFERENCIAL COMPARADO LA TRANSFERENCIA DE LOS BIENES EN EL DERECHO COMPARADO .....</b>                                  | <b>65</b>  |
| II.4.1. Sistemas Contemporáneos de Transferencia de Propiedad. ....   | 65         |
| II.4.2. La Transferencia de la propiedad de los Bienes Muebles en el Derecho Comparado. ....  | 70         |
| II.4.3. La Transferencia de la Propiedad de los Bienes Inmuebles en el Derecho Comparado. ....  | 71         |
| <b>SUB-CAPITULO 5 REPASO DE LAS DISTINTAS POSTURAS EN NUESTRA DOCTRINA RESPECTO DE LA TRANSMISIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES....</b>               | <b>73</b>  |
| II.5.1. Reforma del Código Civil de 1852.....   | 73         |
| II.5.2. Reforma del Código Civil de 1936.....   | 76         |
| II.5.3. Posturas respecto del contenido del artículo 949° respecto de la transferencia de la propiedad inmueble en el Código Civil de 1984..... | 78         |
| II.5.4. Anteproyecto de Reforma del Código Civil de 1984. ....  | 81         |
| <b>CAPITULO III SISTEMA CONSENSUAL FRANCÉS .....</b>  | <b>83</b>  |
| <b>SUB CAPITULO 1 SISTEMA CONSENSUAL FRANCÉS .....</b>  | <b>84</b>  |
| III.1.1. Sistema Consensual francés. ....   | 84         |
| <b>SUB CAPITULO 2 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL SISTEMA CONSENSUAL</b>   | <b>86</b>  |
| III.2.1. Ventajas del Sistema Consensual.....   | 86         |
| III.2.2. Desventajas del Sistema Consensual.....  | 87         |
| <b>CAPITULO IV SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO .....</b>   | <b>89</b>  |
| <b>SUB CAPITULO 1 SISTEMAS REGISTRALES MÁS IMPORTANTES EN EL DERECHO COMPARADO. ....</b>  | <b>90</b>  |
| IV.1.1 Sistema Torrens. ....  | 90         |
| IV.1.2. Sistema Registral Alemán.....   | 94         |
| <b>SUB CAPITULO 2 VENTAJAS Y DESVENTAJAS .....</b>  | <b>102</b> |

|  |            |
|--|------------|
| IV.2.1. Ventajas del Sistema Registral Constitutivo.....   | 102        |
| IV.2.2. Desventajas del Sistema Registral Constitutivo.....  | 104        |
| <b>CAPITULO V METODOLOGÍA .....</b>  | <b>106</b> |
| V.1. Hipótesis de la Investigación.....  | 107        |
| V.1.1 Hipótesis General.....   | 107        |
| V.1.2 Hipótesis Específicas.....   | 107        |
| V.2. Tipo y Diseño de Estudio .....  | 107        |
| V.2.1. Tipo de Investigación.....  | 107        |
| V.2.2. Diseño de Investigación .....   | 108        |
| V.3. Variables de la Investigación .....   | 108        |
| V.3.1. Variables de la Hipótesis General .....   | 108        |
| V.3.2. Variables de las Hipótesis Específicas .....  | 108        |
| V.4. Indicadores .....   | 109        |
| V.5. Población, muestra y muestreo.....  | 109        |
| V.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....  | 109        |
| V.7. Métodos de análisis de datos.....   | 110        |
| <b>CAPITULO VI RESULTADOS .....</b>  | <b>111</b> |
| VI.1. Descripción e interpretación de resultados.....  | 112        |
| VI.1.1. Problemática del Sistema de Transferencia de Bienes Inmuebles regulado en el Código Civil Peruano..... | 112        |
| VI.1.2. Propuesta de Solución.....   | 115        |
| VI.1.3. Implementación del Sistema Registral Constitutivo.....   | 131        |
| VI.2. Conclusiones:.....   | 135        |
| VI.3. Recomendaciones: .....   | 137        |
| VI.4. Referencias Bibliográficas.....  | 138        |



## RESUMEN

El presente trabajo, es de tipo jurídico dogmático y tiene como finalidad determinar si el sistema consensual el cual rige en nuestra legislación para la transferencia de los bienes inmuebles debe seguir manteniéndose o si es necesario hacer una reforma en nuestro Código Civil a efectos de cambiar el sistema de transferencia de la propiedad inmueble.

Las técnicas usadas fueron libros, páginas web recopilación documental, lo que permite tener un soporte doctrinario jurisprudencial moderado sobre el tema materia de investigación, el cual nació a raíz de que actualmente la doctrina viene considerando que el sistema de transferencia de propiedad para los bienes inmuebles el cual se ha mantenido desde el Código Civil de 1852 hasta el Código vigente es ineficiente toda vez que no dota de seguridad jurídica a las transacciones comerciales.

De esta manera en esta investigación después de haber analizado los distintos sistemas de transferencia de la propiedad, así como estudiar sus ventajas y desventajas de los mismos, se ha llegado a establecer que el sistema que mejor dota de seguridad jurídica a las relaciones comerciales, es el sistema registral constitutivo, es por ello que se propone una reforma en nuestro ordenamiento jurídico a efectos de que dicho sistema se instaure en nuestro país, para la cual en el presente trabajo se propone una nueva clasificación de los bienes respondiendo a su identificabilidad e individualidad, esto es que para optar por el sistema registral constitutivo se debe clasificar a los bienes en bienes registrables y no registrables, siendo que para los bienes registrables inscritos debe operar el sistema registral constitutivo, mientras que para los bienes registrables no inscritos debe operar la transmisión de los mismos mediante la tradición, asimismo con el afán de simplificar trámites, ahorrar tiempo y disminuir costos de transacción, es que se propone que la función de verificación de la identidad de los que participan en la celebración del acto jurídico (ejemplo, compraventa), la capacidad, así como la libre voluntad, debería estar a cargo de un fedatario adscrito a las oficinas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

## ABSTRAC

This work is of a legal dogmatic and aims to determine whether the consensual system which governs in our legislation for the transfer of real property must be maintained or if necessary a reform in our Civil Code in order to change the property transfer system. The techniques used were books, websites, documentary collection, which allows moderate support jurisprudential doctrine on the subject of research. Which was born as a result of the doctrine is currently considering the system of transfer of ownership for real estate which has been maintained since the Civil Code of 1852 to the current code is inefficient since it gives no certainty to the commercial transactions.

Thus in this study after analyzing the various systems of transfer of ownership, and to explore its advantages and disadvantages thereof, has been established that the system that best provides legal certainty for trade relations, is establishing the registration system, which is why we proposed a reform in our legal system for the purpose of such a system was introduced in our country, which in this paper proposes a new classification of assets and responding to their individuality identifiability this is opting for the registration system must be constitutive classify real property registered and unregistered, with that registered registrable assets must operate establishing the registration system, while for unregistered registrable assets to operate the transmission of them by tradition, also with the aim to simplify paperwork, save time and reduce transaction costs, it is proposed that the function of verifying the identity of those involved in the celebration of the act (ie sales) , capacity, and free will, should be in charge of an official attached to the offices of the National Superintendency of Public Registries.