

UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO



TESIS

“LA INSERCIÓN DEL CONTRATO CON EFECTOS REALES EN EL  
SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL  
PERÚ”

PARA OBTENER EL TITULO DE:

ABOGADO

AUTOR:

JUANITA ROCÍO SILUPÚ CASTAÑEDA

ASESORES:

DJANIRA APARICIO ALDANA

ANGELLA PINGO MORE

PIURA - PERU

2011

## DEDICATORIA

Este logro, se lo dedico a mis padres quienes fueron mi fuerza, mi motivo para seguir adelante con mis objetivos, a mis hermanos y a aquellas personas especiales que me brindaron su apoyo en este caminar.

## AGRADECIMIENTO

Le agradezco a Dios por bendecirme siempre en este transitar de la excelencia, porque sin él nada es posible, a mis padres, quienes me han dado la oportunidad de formarme profesionalmente y por confiar en mí, y a todas aquellas personas que me brindaron su apoyo incondicional y de esta manera lograr mis objetivos.

## INDICE

### CAPÍTULO PRIMERO

#### ASPECTOS METODOLÓGICOS

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	08
II. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	09
III. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	09
IV. OBJETIVOS.....	11
V. HIPÓTESIS.....	11
VI. METODOLOGÍA.....	11

### CAPÍTULO SEGUNDO

I. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	14
1.1. Antecedentes Doctrinarios.....	14
1.2. Antecedentes Normativos.....	15
II. BASE TEÓRICA	
2.1. El Contrato.....	17
2.1.1. Definición del contrato.....	17
2.1.2. Estructura del contrato.....	17
2.1.3. Perfeccionamiento del contrato.....	18
2.1.4. La aceptación	
2.1.4.1. Naturaleza y efectos de la aceptación.....	18
2.1.5. El consentimiento.....	19
2.1.6. Forma del contrato.....	20
2.1.7. Contenido del contrato.....	21
2.1.8. La autonomía privada.....	22
2.1.9. Objeto del contrato.....	23
2.2. Contrato de compraventa	
2.2.1. Definición del contrato de compraventa.....	25
2.2.2. La obligación del vendedor en relación al bien.....	25
2.2.3. Características del contrato de compraventa.....	26
2.3. Delimitación conceptual del negocio jurídico.....	28
2.3.1. Antecedentes del negocio jurídico.....	28
2.3.2. Definición del negocio jurídico.....	29
2.3.3. Ineficacia funcional.....	30
2.3.4. Estructura de los negocios jurídicos.....	31
2.3.5. El negocio jurídico como contrato.....	32
2.4. Relación jurídica patrimonial nacida del contrato.....	32
2.4.1. La creación de una relación jurídica.....	32

2.4.2. Regulación de una relación jurídica.....	33
2.4.3. Modificación de una relación jurídica.....	33
2.4.4. Extinción de la relación jurídica.....	34
2.4.5. Relación jurídica patrimonial.....	34
2.4.5.1. Relación jurídica.....	34
2.5. Contratos con efectos reales.....	35
2.6. Sistemas de transferencia de propiedad inmueble.....	37
2.6.1. Sistemas de transferencia de propiedad inmueble en el derecho comparado	
a) Sistema Francés.....	37
b) Sistema Alemán.....	38
c) Sistema Español.....	40
d) Sistema Peruano.....	41
2.7. Modos de transferir la propiedad	
2.7.1. Sistema de título y modo.....	43
2.7.2. Sistema del solo consenso.....	44
2.7.3. Sistema del solo consenso y publicidad registral.....	45
2.7.3.1. Publicidad registral.....	45
2.7.3.2. El sistema registral y la seguridad jurídica.....	47
2.7.3.3. El principio registral de inoponibilidad.....	47
2.7.3.4. El principio registral de la fe pública.....	51

## CAPITULO TERCERO

### RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

I. Descripción de los resultados	
1.1. Fundamentación de los objetivos.....	53
1.2. Fundamentación de la hipótesis.....	57
II. Discusión de resultados	
2.1. Respuesta a la formulación del problema.....	58
2.2. Aplicación jurisprudencial y doctrinal.....	59

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

PROPUESTA

BIBLIOGRAFÍA

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación se asienta en el tema del sistema de transferencia de propiedad inmueble en nuestro país, a raíz del cual surge una disyuntiva en razón de determinar con precisión los efectos reales que devienen de un contrato, además su efecto de *oponibilidad erga omnes*, atendiendo lo prescrito en el código civil peruano así como las diferentes posturas doctrinarias.

El motivo por el cual se ha desarrollado esta investigación, es porque, se considera necesario que se determine en forma clara, precisa y concisa si el contrato por sí solo produce efectos reales, y siendo ello así, se considera propietario del bien a aquella persona que enajena el bien o es indispensable y necesaria su inscripción registral, entonces a partir de allí desarrollaremos esta trascendental investigación.

En esta investigación, se ha utilizado tres métodos esenciales, los cuales son idóneos y pertinentes para desarrollar temas de Derecho. Entre ellos hemos destacado el Método Exegético, Método Dogmático, y el Método Funcional, de los cuales nos aportan ideas y nociones para poder desarrollar de forma ordenada y acertada este trabajo de investigación.

Para desarrollar esta investigación se ha estructurado de la siguiente manera:

En el Capítulo primero se ha desarrollado el Marco metodológico en el que se encuentra, el planteamiento del problema, Formulación del Problema, Justificaciones: Doctrinales, jurisprudenciales y normativas; Objetivos general y específicos, Hipótesis, y la Metodología utilizada. En el Capítulo Segundo se ha desarrollado el Marco teórico, fase en la cual hemos desarrollado los antecedentes doctrinarios y normativos de la Investigación, seguidamente de los temas teóricos y doctrinarios que ayudarán a desarrollar esta investigación. En el Capítulo tercero se estableceremos los Resultados de la Investigación, fundamentando los objetivos, la hipótesis y además de la discusión de resultados.

La finalidad, bajo la cual ostento esta investigación es para lograr a determinar una postura y así lograr la aplicación en nuestro Ordenamiento Jurídico.

La Alumna

## RESUMEN

La presente investigación está basada en las controversias y disyuntivas que se dan en nuestro mundo cotidiano y que a la larga termina en el mundo jurídico fin de que se dé una solución de acorde a derecho.

Pues, lo que busco es lograr a determinar una posición clara, precisa y concisa de lo que debe tenerse en cuenta al momento de aplicar el derecho dentro de nuestro sistema jurídico, analizando las diversas posturas doctrinarias y jurídicas, que se han considerado en el desarrollo de esta investigación y lograr una postura fundamentada.

Si bien es cierto, nuestro ordenamiento jurídico estipula normas en razón al tema desarrollado que es la transferencia de propiedad inmueble, también se debe de tener en cuenta que entre dichos artículos existe una contradicción, ya que en unos se considera a la enajenación como acto indispensable para declararse como propietario, sin embargo en otros artículos se considera a la inscripción como una elemento necesario e imprescindible para otorgar un derecho, entonces, es ello lo que a través de esta meticulosa investigación logremos a dejar en claro.

La postura que ostentamos, es que para la transferencia de propiedad de un bien inmueble, no sólo basta la enajenación del bien, sino, que además éste derecho adquirido sea debida y formalmente registrado, obteniendo seguridad jurídica y por ende un legítimo derecho oponible *erga omnes*, es decir oponible contra todos.

En consecuencia, nos debe quedar claro que la los contratos sí producen efectos reales, transfiriendo así la propiedad, sin embargo, para que este derecho se encuentre legítimamente protegido es importante su inscripción; y de esta forma lograr una transferencia perfecta, transparente y segura.