



**Universidad Nacional Mayor de San Marcos**

**Universidad del Perú. Decana de América**

Dirección General de Estudios de Posgrado  
Facultad de Derecho y Ciencia Política  
Unidad de Posgrado

**Análisis comparado del sistema de transferencia  
inmobiliario peruano. El título-modo como expresión  
de seguridad jurídica en la transferencia de la  
propiedad**

**TESIS**

Para optar el Grado Académico de Magíster en Derecho con  
mención en Derecho Civil y Comercial

**AUTOR**

Yoel Edmundo TRUJILLO BLAS

**ASESOR**

Mg. Jairo Napoleón CIEZA MORA

Lima, Perú

2023

## Referencia bibliográfica

---

Trujillo, Y. (2023). *Análisis comparado del sistema de transferencia inmobiliario peruano. El título-modo como expresión de seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política/Unidad de Posgrado]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

---

## Metadatos complementarios

<b>Datos de autor</b>	
Nombres y apellidos	Yoel Edmundo Trujillo Blas
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	43991194
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0003-0040-9642">https://orcid.org/0000-0003-0040-9642</a>
<b>Datos de asesor</b>	
Nombres y apellidos	Jairo Napoleón Cieza Mora
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	18121973
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0001-5501-7377">https://orcid.org/0000-0001-5501-7377</a>
<b>Datos del jurado</b>	
<b>Presidente del jurado</b>	
Nombres y apellidos	Enrique Antonio Varsi Rospigliosi
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	09157393
<b>Miembro del jurado 1</b>	
Nombres y apellidos	Oreste Gherson Roca Mendoza
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	42984159
<b>Miembro del jurado 2</b>	
Nombres y apellidos	Oscar Alberto Huerta Ayala
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	07646182
<b>Miembro del jurado 3</b>	
Nombres y apellidos	Segundo José Leyva Saavedra
Tipo de documento	DNI

Número de documento de identidad	25645967
<b>Datos de investigación</b>	
Línea de investigación	E.1.1.5. Derechos Reales
Grupo de investigación	NO APLICA
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	Edificio: Universidad Nacional Mayor de San Marcos Unidad de Postgrado Derecho País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Jesús María Calle: Av. Gral. Sta. Cruz 711, Jesús María Latitud: -12.0725473940503 Longitud: -77.04325909355556
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Agosto 2019 – febrero de 2022 2019 - 2022
URL de disciplinas OCDE	Derecho <a href="https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.00">https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.00</a>



**UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS**  
*(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)*  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**  
**UNIDAD DE POST GRADO**

**ACTA DE EXAMEN DE GRADO DE MAGÍSTER EN DERECHO**

En la ciudad de Lima, a los veintiocho días del mes de febrero del año dos mil veintitrés, siendo las diecinueve horas, bajo la Presidencia del Dr. Enrique Antonio Varsi Rospigliosi y con la asistencia de los Profesores: Mg. Oscar Alberto Huerta Ayala, Mg. Oreste Gherson Roca Mendoza, Mg. Segundo José Leyva Saavedra, Mg. Jairo Napoleón Cieza Mora, y el postulante al Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, Bachiller don **Yoel Edmundo TRUJILLO BLAS**, procedió a hacer la exposición y defensa pública virtual de su tesis titulada: **“ANÁLISIS COMPARADO DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO PERUANO. EL TÍTULO-MODO COMO EXPRESIÓN DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD”**.

Concluida la exposición, se procedió a la evaluación correspondiente, habiendo obtenido la siguiente calificación:


**Aprobado con la calificación de muy bueno con la nota de dieciocho ( 18 )**

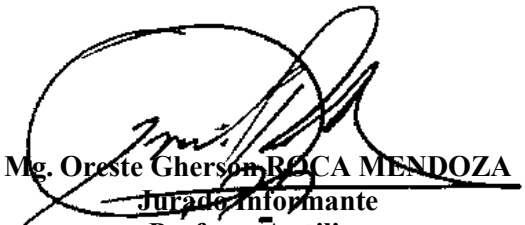
---


A continuación, el Presidente del Jurado recomienda a la Facultad de Derecho y Ciencia Política se le otorgue el Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial al Bachiller en Derecho don **Yoel Edmundo TRUJILLO BLAS**.


Se extiende la presente acta en dos originales y siendo las veinte horas con treinta minutos, se dio por concluido el acto académico de sustentación.

  
**Dr. Enrique Antonio VARSI ROSPIGLIOSI**  
Presidente  
Profesor Principal

  
**Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA**  
Jurado Informante  
Profesor Auxiliar

  
**Mg. Oreste Gherson ROCA MENDOZA**  
Jurado Informante  
Profesor Auxiliar

  
**Mg. Segundo José LEYVA SAAVEDRA**  
Miembro  
Profesor Contratado

  
**Mg. Jairo Napoleón CIEZA MORA**  
Asesor  
Profesor Invitado

## **INFORME DE EVALUACIÓN DE ORIGINALIDAD N° 055-2023-UPGD**

1. **FACULTAD:** FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA.
2. UNIDAD DE POSGRADO.
3. **DIRECTOR DE LA UNIDAD DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**
4. DR. FRANCISCO JOSÉ MIRÓ QUESADA RADA.
5. **OPERADOR:** JOYCE AURORA CÓRDOVA ABANTO
6. **TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAGÍSTER EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**
7. **AUTOR:** YOEL EDMUNDO TRUJILLO BLAS
8. **TESIS:** “ANÁLISIS COMPARADO DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO PERUANO. EL TÍTULO-MODO COMO EXPRESIÓN DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD”.
9. **FECHA DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTO (CORREO ELECTRÓNICO):** 15/05/2023
10. **FECHA DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA INFORMÁTICO DE SIMILITUDES:**  
16/05/2023
11. **SOFTWARE UTILIZADO:**
  - a. TURNITIN
12. **CONFIGURACIÓN DE PROGRAMA DETECTOR DE SIMILITUDES:**
  - a. Excluye textos entrecomillados, citas y referencias
  - b. Excluye bibliografía
  - c. Excluye cadenas menores a 40 palabras
  - d. Excluye nombres de instituciones y documentos comunes como (Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Constitución Política del Perú, Ley General de Sociedades, etc.)
13. **PORCENTAJE DE SIMILITUD SEGÚN PROGRAMA DETECTOR DE SIMILITUDES:**
  - a. 04% (Cuatro por ciento)

Se adjunta link para descargar informe completo, **en el informe se señala en colores las coincidencias encontradas**, las cuales no superan el 10% permitido.

Link de descarga de informe completo:

[https://drive.google.com/file/d/1sFcRbvFTMvRlSy0jHDFeFNpt6fOeS5A3/view?usp=share\\_link](https://drive.google.com/file/d/1sFcRbvFTMvRlSy0jHDFeFNpt6fOeS5A3/view?usp=share_link)

## **CALIFICACIÓN DE LA ORIGINALIDAD**

- a) Documento cumple criterios de originalidad

Lima, 18 de mayo del 2023



**Dr. Francisco José Miró Quesada Rada**  
**DIRECTOR**

## RESUMEN:

La investigación aborda desde la macrocomparación sincrónica —con algunos atisbos diacrónicos— el problema de la inseguridad jurídica de la transferencia inmobiliaria en el ordenamiento jurídico peruano, el cual a partir del primer Código Civil (1852) se adhirió al sistema consensual, espiritualista o francés y, propone una solución jurídica a través de la modificación de los artículos 143°, 949°, 1135° y 2022° del vigente Código Civil, así como la necesaria implementación de un “índice notarial unificado de actos de constitución de derechos reales inmobiliarios (INUADRI)” mediante la incorporación de una disposición complementaria al Decreto Legislativo No. 1049 —del Notariado—.

La investigación, bajo la égida del modelo teórico-histórico, *ab initio* analiza las bases del origen, evolución y afirmación de la familia del derecho romano germánico, de la consolidación del derecho comparado como disciplina autónoma, en el mismo orden examina el origen y formación de los sistemas de transferencia de propiedad en el derecho eurocontinental comenzado por el derecho romano y su derivación hacia los sistemas del título y modo, el sistema francés y el sistema abstracto o germano, enfatizando en la particularidad de cada uno.

La parte medular de la investigación resulta la comparación sincrónica de los sistemas de transferencia inmobiliaria al que se adhieren las legislaciones más representativas del *Civil Law* teniendo como muestra a 26 Códigos Civiles. La comparación muestra que el sistema de transferencia más preponderante es el del registro constitutivo causalista —una suerte de título y modo transformado—, seguida de ordenamientos jurídicos que adoptan el sistema de la *traditio* complementada por un registro declarativo cuyas reglas de prioridad son factores definitivos para atribuir la titularidad excluyente en caso de concurrencia de titulares disputantes sobre un mismo inmueble, regla que también es compartida por las codificaciones que optan por el sistema consensualista.

El análisis comparativo arroja tres cuestiones esenciales, primero, que en todas las legislaciones verificadas la publicidad es un elemento definitivo en la transferencia inmobiliaria; segundo, los negocios jurídicos de transferencia inmobiliaria están



sujetos a formalidad *ad solemnitaten* —los códigos consensualistas también exigen que el consentimiento conste en documento escrito y público—; y, tercero, las legislaciones que no adoptan el sistema registral constitutivo —*traditio* y consensualistas—, establecen una cláusula de relatividad de la transferencia sin inscripción registral por el cual la adquisición no inscrita carece de la fuerza necesaria para oponer o derribar la adquisición inscrita de buena fe.

La investigación, muestra finalmente que, el ordenamiento jurídico civil peruano se aparta de todas las demás por cuanto los negocios jurídicos cuyo objeto sea la transferencia inmobiliaria no requieren observar formalidad alguna, además, carece de una cláusula de relatividad de las transferencias meramente consensuales que conlleva a confusiones judiciales como el incurrido en el acuerdo plenario de jueces superiores civiles del 25 de noviembre de 2020 que extrema la nulidad de la doble venta *per se* sin el menor cuidado respecto a la buena fe y especialmente la registral.

**Palabras clave:**

Sistema de transferencia inmobiliaria, derecho comparado, familia jurídica romano-germano, sistema consensual, sistema de título y modo, sistema abstracto, consensualismo, *traditio*, bienes raíces, *ius commune*, *Corpus Iuris Civilis* y *Corpus Iuris Canonici*, fórmulas de oponibilidad relativa de la transferencia sin publicidad registral.

## ABSTRACT

The research is about the synchronous macro-comparison —with some diachronic hints— the problem of legal insecurity in the real estate transfer in the Peruvian legal system, which, from the first Civil Code (1852) adhered to the consensual, spiritualist or French system; and proposes a legal solution through the modification of articles 143°, 949°, 1135° and 2022° of the current Civil Code; as well as the necessary implementation of a “unified notarial index of acts of constitution of real estate rights (INUADRI)” by means of the incorporation of a complementary provision to the Legislative Decree No. 1049 —of the Notary Public—.

The research under the aegis of the *ab initio* theoretical-historical model analyzes the bases of the origin, evolution and affirmation of the family of Roman-German law, as well as the consolidation of comparative law as an autonomous discipline. In the same order, it examines the origin and formation of property transfer systems in Eurocontinental law, started by the Roman law and its derivation towards the systems of title and mode; the French system and the abstract or German system, emphasizing the particularity of each one.

The core part of the research is the synchronous comparison of the real estate transfer systems to which the most representative Civil Law legislations adhere, taking 26 Civil Codes as a sample. The comparison shows that the most preponderant transfer system is the one from the causal constitutive register —a sort of transformed title and mode—, followed by legal systems that adopt the system of *traditio* complemented by a declarative register whose priority rules are definitive factors for attributing exclusive ownership in the event of concurrence of disputing owners over the same property, a rule which is also shared by the codifications that opted for the consensual system.

The comparative analysis reveals three essential questions: First, that in all verified legislation, advertising is a definitive element in the transfer of property; second, the legal transactions of real estate transfer are subject to formality *ad solemnitatem* —the consensual codes also demand the consent to be expressed in a written and public document—; and, third, the laws that do not adopt the constitutive registration system —*tradition* and consensual—, establish a relativity clause of the transfer without

registration by which the non-registered acquisition lacks the necessary force to oppose or overthrow the registered acquisition of good faith.

The research finally shows that the Peruvian civil legal system is away from the others. Consequently, the contract whose object is the real estate transfer, do not require observing any formality. In addition, it lacks a clause of relativity of the merely consensual transfers that entails to judicial confusions such as the one incurred in the plenary agreement of superior civil judges of November 25, 2020, which extremes the nullity of the double sale per se without the slightest care regarding good faith, and especially, the registry.

**Keywords:**

Real estate transfer, comparative law, Romano-German family law, consensual system, title and manner, abstract system, extremist consensualism, *traditio*, *traditio* of real estate, *ius commune*, *Corpus Juris Civilis* and *Corpus Juris Canonici*.