

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



**LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL SISTEMA
JURIDICO PERUANO**

TESIS
PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE MAGISTER EN DERECHO
Mención: Derecho Civil y Comercial

POR:

FERNANDO JAVIER PUENTE VALDIVIA

ASESORA

EMMA PALACIOS CASTILLO DE SANDOVAL

Lima, 2014

Resumen

Al iniciar el estudio y análisis del presente trabajo, nuestra primera inquietud surgió en torno a los costos de transacción y el riesgo que viene de la mano en las transferencias de carácter inmobiliario, siempre llevado a colación como tema de consulta por parte de clientes y colegas que enfrentan ya sea de forma personal o impersonal dificultades de naturaleza civil y/o penal de acuerdo a los niveles de complejidad alcanzado, lo cual como consecuencia origina que se busque analizar la raíz de dicha problemática y en base a lo necesario, pueda esta ser resuelta de la forma más eficiente posible, teniendo siempre en cuenta nuestra realidad económica y social.

En la introducción del presente trabajo, analizo el problema social e histórico que afronta el código civil, buscando en principio entender su naturaleza y evolución histórica para de esta forma poder entender las hipótesis planteadas, es decir i) existe en nuestra legislación un sistema no puramente consensual con la clara preeminencia de un registro público con efectos de distinta naturaleza y ii) Debe existir una forma menos costosa y más accesible a las personas que decidan transferir la propiedad, con más formalidades que el único consenso de partes que genere seguridad jurídica sobre el acto celebrado y permita obtener certeza sobre los alcances del acto celebrado.

En todo momento entendimos la limitación del objeto de estudio y las presentamos a medida que enfrentamos distintas disyuntivas en la investigación, con claros puntos donde determinar diferencias de naturaleza dogmática o conceptual, en base a la propia interpretación de los distintos autores sobre el mismo punto.

Entendemos claramente que el presente trabajo busca zanjar una serie de dificultades históricas que se han desarrollado desde el nacimiento de nuestro ordenamiento jurídico y que la propuesta final es de naturaleza provisional de acuerdo a la complejidad del tema tratado.

El presente trabajo, es de naturaleza experimental, lo cual debe tenerse presente, pues hemos considerado como parte del objeto de estudio analizar distintos casos frecuentes en nuestra justicia y hasta que la medida de los casos lo permitan estos serán únicamente descritos, pero en ninguna forma generaremos variables para manipularlas en el medio sino que se analizarán únicamente para obtener una propuesta de modificación a nuestra realidad actual.

Lima, Agosto del año 2014

Summary

When initiating the study and analysis of the present work, our first concern emerged from around the transaction costs and the risk that comes together at the transfers of real estate character, always led to collation as subject of inquiry from clients and colleagues who face either personal or impersonal difficulties of nature civil and/or criminal according to levels of complexity reached, which as a consequence causes to look to analyze the origin of such quandary and on the basis of the needed, be able to be resolved in the most efficient way, taking into account our reality, economical and social.

In the introduction to this research, I analyze the social and historical problem which confronts the civil code, looking for understanding its nature and historical evolution at first, in order to be able to understand the hypothesis, i.e. i) a system exists in our legislation which is not purely consensual with the clear preeminence of a public record with different nature effects, and ii) there must exist a way less expensive and more accessible to people who decide to transfer their ownership, with more formalities than the unique parties consensus that generates legal security of the event held and to obtain certainty about the scope of the event held.

At all times we understood the limitation of the object of study and we introduce them as we face different quandaries during research, with clear points to determine where differences of nature dogmatic or conceptually, based on the interpretation of the different authors on the same point.

We clearly understand that this research looks for settling up a series of historical difficulties which have developed since the birth of our legal system and that the final proposal is of interim nature according to the complexity of the subject matter.

This work isn't of experimental nature, which should be borne in mind, because we have considered as part of the object of study, to analyze different cases often

repetitive in our justice and until the extend of the cases permit they will be only described, however in any way we will generate variables to manipulate them in the field but analyze only for obtaining a proposal of amendment to our current reality.

Lima, August of the year 2014