

**UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPAN  
FACULTAD DE DERECHO**



**TESIS:**

# **EL SISTEMA DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**

**A desarrollarse como tesis para optar el Título de Abogado**

**Presentado por**

**Bachiller: MONTERO BENITES, Víctor André**

**Bachiller: PIZARRO TALLEDO, Hebert Joel**

**Curso: Desarrollo de Tesis**

Asesor Metodológico:

Dr. ALCIBIADES SIME MARQUES

Asesor Temático:

Dr. Johan Mitchel Quesnay Casusol

Una gran polémica acerca del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria regente en nuestro país se ha desarrollado desde los inicios mismos de nuestro proceso de codificación civil. A nuestro Código Civil de 1852 se le atribuye haberle dado nacimiento a tan encarnizada lucha doctrinaria, que se ha extendido hasta la fecha, puesto que en dicho cuerpo normativo se recogió por vez primera un sistema que regularía la transferencia de propiedad inmueble, optándose por *importar* del Código Napoleónico de 1804 el sistema denominado *francés, del simple consenso o espiritual*, por el que basta solo el acuerdo de las partes para dar por efectuada o transferida la propiedad de un bien inmueble.

Esta adopción legislativa se ha mantenido en los dos Códigos Civiles subsiguientes, el de 1936 y el de 1984, que a propósito acaba de cumplir veintitrés años de vigencia. Sin embargo, al sistema francés en general y en particular al adoptado en el Perú, le han salido al frente doctrinantes que sostienen una *vigencia putativa o aparente* del régimen espiritualista, ya que la configuración orgánica y jurídica de nuestros Códigos, según estos autores, indican que la transferencia de bienes inmobiliarios en el Perú se rige por la teoría de la *yuxtaposición del título y el modo* o también conocida como régimen *español o romano* que propugna además del solo consenso, que genere el contrato, era necesario un *modo* o acto externo que le permita a todos los miembros de una comunidad conocer de la celebración de un negocio de traslación de propiedad inmobiliaria. Pero la discusión no es tan sencilla como parece, ni tampoco meramente doctrinaria, es por ello que existen numerosos trabajos sobre el particular cada uno de los cuales pretende imponer su posición, nosotros en las líneas siguientes intentaremos explicar de manera sucinta las principales implicancias de tan añejo problema. Presentamos un catálogo de sistemas entre los cuales podría elegirse un sistema adecuado para una realidad tan complicada, informal y diversa como la nacional.