

USS



**UNIVERSIDAD
SEÑOR DE SIPÁN**

FACULTAD DE DERECHO

TESIS

**“DEL SISTEMA DECLARATIVO AL SISTEMA CONSTITUTIVO EN
LA INSCRIPCIÓN A REGISTROS PÚBLICOS”**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

PRESENTADA POR

BACHILLERES:

MIO FLORES, EDWIN ALONSO

SIALER BENAVIDES, RAFAEL EMILIANO

ASESOR METODOLOGICO:

MG. SIME MARQUES ALCIBÍADES

ASESOR TAMATICO:

DR. LUIS FALLA SAYAVERDI

PIMENTEL – SETIEMBRE DEL 2009

La transferencia de propiedad inmueble ha sido y es un tema de principal importancia que ha originado una serie de opiniones acerca de su actual tratamiento en el código civil, planteándose alternativas de reforma dirigidas primordialmente a publicitar debidamente las transferencias en garantía de terceros.

Por cuanto la transferencia de inmuebles no resulta siendo únicamente interés de las partes contratantes o intervinientes, sino que dado al contexto social, tiene amplia trascendencia, resultando necesario que terceros no contratantes asuman conocimiento de que se ha producido un desplazamiento en la titularidad de la propiedad, a fin de garantizar la transparencia y confiabilidad de todo modelo socio-económico teniendo efecto directo en la seguridad jurídica que el sistema brinda.

Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble adopta el principio consensualístico o declarativo propio de los sistemas jurídicos francés e italiano este sistema señala que con el simple consentimiento se perfecciona la transferencia de propiedad, otorgando a sí incertidumbre jurídica a terceros ya que no se puede determinar con seguridad quien es el propietario de un inmueble ni las cargas que le afecten como podemos darnos cuenta este sistema no es el adecuado para la transferencia de la propiedad.

Este sistema debe ser modificado por lo expuesto anteriormente, por un sistema que brinde seguridad en el tráfico inmobiliario, nosotros posuimos por el sistema constitutivo el cual señala, para la transferencia de la propiedad inmueble se requiere obligatoriamente la inscripción en registros públicos bajo sanción de nulidad.

Como podemos darnos cuenta al estar inscrita la transferencia los terceros incluso los mismos intervinientes pueden determinar con seguridad quien es el propietario de determinado bien inmueble y que cargas le afectan.

Este sistema tiene como fin garantizar la transparencia y confiabilidad teniendo un efecto directo en la seguridad jurídica que este sistema brinda.