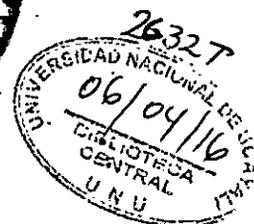


**UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

**“EL SISTEMA DECLARATIVO Y SU INCIDENCIA
EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA
TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
EN EL DISTRITO DE CALLERÍA, 2013”.**

**PRESENTADO POR:
BACH. DIANA GABRIELA TOLEDO NIÑO
BACH. ESTHEFANY GIAN Y RUBINA ARANA**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

ASESOR: DR. JORGE ANIANO RUIZ ROJAS

**UCAYALI – PERÚ
2015**

RESUMEN

Una gran polémica acerca del Sistema Declarativo de la 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. Siendo este Sistema Declarativo un problema cotidiano, sobre todo en relación a la seguridad jurídica registral que se deriva de ésta; sin embargo, en la búsqueda de coadyuvar en la solución de este problema, a través de la presente tesis: **"El Sistema Declarativo y su incidencia en la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el distrito de Callería, 2013"** se pretende determinar el nivel de incidencia del sistema declarativo en la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble, en el distrito de Callería, 2013.

El presente trabajo de investigación obedece a un deseo intrínseco por esclarecer la problemática vigente, teniendo en cuenta el rol protagónico del Estado como promotor de la seguridad jurídica registral en las transferencias de bienes inmuebles, la misma que en la realidad es insuficiente o simplemente no se logra dicho objetivo, viéndose con profunda indignación e impotencia que existen usuarios que se ven afectados al enterarse que adquirieron una

propiedad que anteriormente fue enajenada a otra persona, produciéndose de esta manera un concurso de acreedores.

La población de la presente investigación correspondió a los abogados libres que litigaron en materia civil y registral, los abogados que laboran en la Oficina de Registros Públicos de la Región Ucayali, jueces especializados en materia civil y registradores de la Zona Registral VI – Sede Pucallpa, por ser ellos conocedores de los problemas que se suscitan en la transferencia de la propiedad inmueble y expedientes del poder judicial; la muestra de la presente investigación estuvo constituida por trece abogados del distrito de Callería con competencia en el área civil y nueve abogados que laboran en la Oficina de Registros Públicos de la Zona Registral VI – Sede Pucallpa, tres jueces correspondientes al Primer y Segundo Juzgado Civil de la Provincia de Coronel Portillo, tres registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral VI – Sede Pucallpa, así como veintiocho expedientes de procesos civiles del distrito Callería relacionados al Sistema Declarativo en las materias: Mejor Derecho de Propiedad, Prescripción Adquisitiva de Dominio, Reivindicación y Otorgamiento de Escritura Pública.

Al finalizar el presente trabajo de investigación, arribamos a la conclusión de **que el nivel de incidencia del sistema declarativo en la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble es bajo, en el distrito de Callería, 2013;** a consecuencia de la desconfianza, la incertidumbre y el concurso de acreedores, vulnerándose los derechos de los usuarios, comprobándose que el actual Sistema Declarativo de la transferencia de la propiedad inmueble es inseguro.