

## TABLA DE CONTENIDO



- Prólogo.....	15
- Introducción.....	19

### CAPÍTULO I

#### EL SISTEMA JURÍDICO ROMANO GERMÁNICO, SU FORMACIÓN Y AFIRMACIÓN

1. EL DERECHO COMPARADO, SU IMPORTANCIA Y SUS DIMENSIONES.....	27
1.1. Aparición y evolución de la comparación jurídica.....	28
1.2. Teorías desde las que se intenta explicar el derecho comparado.....	31
1.3. Problemas en la delimitación del objeto y el método de la comparación jurídica.....	36
2. REFERENCIA A LOS SISTEMAS JURÍDICOS CON ÉNFASIS EN EL COMMON LAW.....	45
2.1. <i>¿Por qué el common law abrazó un sistema diverso al derecho romano?</i> .....	50
3. FORMACIÓN DEL SISTEMA ROMANO-GERMÁNICO.....	57
3.1. Del derecho romano y de su supervivencia a la caída del Imperio.....	57
3.2. De la formación del <i>ius commune</i> europeo medieval...	63

**CAPÍTULO II**  
**LOS SISTEMAS DE TRANSFERENCIA MATRICES**  
**EN LAS CODIFICACIONES MODERNAS**

1. DELIMITACIÓN DE LA NOCIÓN DE SISTEMA DE TRANSFERENCIA.....	85
2. LOS SISTEMAS DE TRANSFERENCIA EN EL DERECHO ROMANO.....	89
2.1. Los sistemas arcaicos de transferencia.....	89
a) La <i>mancipatio</i> .....	93
b) La <i>in iure cessio</i> .....	100
2.2. Consolidación de la <i>traditio</i> como único modo de transferencia.....	104
Requisitos de la <i>traditio</i> traslativa.....	111
(a) La concepción causalista.....	125
(b) La concepción abstracta o teoría negativa de la justa causa.....	127
2.3. La <i>mancipatio</i> , <i>in iure cessio</i> y la <i>traditio</i> como publicidad de la transferencia.....	130
3. LA FORMULACIÓN DE LA TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO.....	133
3.1. Función de la inscripción registral en los sistemas de título y modo.....	141
4. EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA CONSENSUAL.....	149
4.1. Función de la inscripción registral en el sistema consensual.....	159
4.2. La transferencia consensual y la inoponibilidad a terceros.....	161
5. SISTEMA ABSTRACTO DE TRANSFERENCIA.....	165
5.1. El acuerdo real o <i>auffassung</i> como negocio jurídico abstracto de disposición.....	171

5.2. La inscripción registral de la <i>auflassung</i> como expresión del sistema registral constitutivo.....	179
5.3. El binomio presunción registral de exactitud e inscripción constitutiva.....	183
5.4. Algunas observaciones importantes al sistema alemán.	185

**CAPÍTULO III**  
**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN COMPARATIVA**  
**DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA EN LA**  
**CODIFICACIÓN DE FAMILIA ROMANO-**  
**GERMANICA**

1. EN EL ÁMBITO EUROCONTINENTAL.....	193
1.1. Los ordenamientos jurídicos que se adhieren al sistema del título y modo.....	193
(i) El ordenamiento jurídico español.....	193
(ii) El ordenamiento jurídico de los Países Bajos.....	198
(iii) El ordenamiento jurídico austriaco.....	205
(iv) El ordenamiento jurídico suizo.....	211
(v) El Código Civil de Rumania (2009).....	213
(vi) El ordenamiento civil de la República de Albania (1994).....	219
(vii) El Código Civil de Bielorrusia (1998).....	222
(viii) El ordenamiento jurídico ruso (1995).....	229
1.2. Los sistemas consensualistas.....	237
(i) El ordenamiento jurídico italiano (1942).....	237
(ii) El ordenamiento jurídico portugués (1966).....	241
2. LA TRANSFERENCIA INMOBILIARIA EN LA CODIFICACIÓN LATINOAMERICANA.....	249
2.1. Códigos civiles consensualistas.....	249
(i) El Código Civil boliviano de 1975.....	249
(ii) El Código Civil de Venezuela (1982).....	254
(iii) El Código Civil paraguayo (1985).....	256

(iv) El Código Civil de Guatemala (1963).....	259
(v) El Código Civil de la República Dominicana (1884).....	264
2.2. Los Códigos que adoptan el título y modo romano.....	267
(vi) El Código Civil argentino (1871).....	267
(vii) El Código Civil uruguayo (1869, adecuado en 1995).....	273
(viii) El Código Civil de Puerto Rico (1930 y 2020).....	282
(ix) El Código Civil y Comercial argentino (2014).....	290
(x) El Código Civil de Honduras (1906).....	298
2.3. La <i>traditio</i> entendida como inscripción registral.....	300
(xi) El Código Civil de la República de Chile (1855).....	300
(xii) El Código Civil de Colombia (1873).....	312
(xiii) El Código Civil de Ecuador (1970).....	317
2.4. Los sistemas de inscripción registral causada como modo de transferencia sin denominar <i>traditio</i> .....	320
(xiv) El Código Civil brasileño (2002).....	320
(xv) El Código Civil panameño (1917).....	325
3. <i>EXCURSUS</i> . EL CÓDIGO CIVIL CHINO (2020).....	327

**CAPÍTULO IV**  
**EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA**  
**INMOBILIARIO PERUANO, UN DIALELO**  
**ENTRE EL CONSENSUALISMO EXTREMISTA, LA**  
**INFORMALIDAD Y LA INSEGURIDAD JURÍDICA**

1. PETRIFICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA CONSENSUAL EN LA CODIFICACIÓN PERUANA	333
1.1. El primer Código Civil (1852).....	333
1.2. El Código Civil de 1936.....	338
2. EL VICIO INSTAURADO: EL CONSENSUALISMO VIGENTE Y LA ACENTUACIÓN DE LA INSEGURIDAD JURÍDICA.....	343

2.1. Intentos de reforma del Código Civil y la afirmación del vigente sistema de transferencia inmobiliaria.....	346
2.2. La formalización inmobiliaria imposible (destejando a lo Penélope).....	348
<b>3. CONSENSUALISMO Y REGISTRO PÚBLICO ¿COORDINACIÓN O CONTRADICCIÓN?.....</b>	<b>357</b>
3.1. Sujeción de la fórmula consensualista a los imperativos registrales.....	360
(i) La legitimación registral o presunción de exactitud.....	360
(ii) La inoponibilidad de lo no inscrito como primer ámbito de protección al tercero.....	364
(iii) Inatacabilidad del tercero registral de buena fe, el segundo ámbito.....	373
3.2. Acromatopsia en el plenario de jueces superiores civiles de noviembre de 2020 que agrava la inseguridad jurídica inmobiliaria.....	385
3.3. Acromatopsia ii en el plenario de jueces superiores civiles de 28 y 29 de abril de 2022.....	399
3.4. Fraude inmobiliario sofisticado, la fe pública registral, la Ley N.º 30313 y la tesis del Tribunal Constitucional.....	407
<b>4. EL CONSENSUALISMO COEXISTE CON LA DOBLE VENTA INMOBILIARIA.....</b>	<b>419</b>

**CAPÍTULO V**

**EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO PERUANA DESDE LA PERSPECTIVA COMPARADA**

<b>1. NUESTRO SISTEMA DE TRANSFERENCIA EN RELACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS DEL <i>CIVIL LAW</i>.....</b>	<b>431</b>
<b>2. PAUTAS DESDE EL DERECHO COMPARADO PARA UN SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO PERUANO EFICIENTE Y SEGURO.....</b>	<b>435</b>

2.1. Un paliativo urgente en el estado actual del Código Civil.....	435
2.2. La reforma reclamada hace más de una centuria: el registro constitutivo.....	440
– Referencias bibliográficas y sitios web .....	449

## LISTA DE FIGURAS

Figura N.º 1 .....	147
Figura N.º 2 .....	148
Figura N.º 3 .....	162
Figura N.º 4 .....	189
Figura N.º 5 .....	367
Figura N.º 6 .....	372
Figura N.º 7 .....	382
Figura N.º 8 .....	383