



³Universidad Tecnológica del Perú. Perú.



sheilasierralta@gmail.com

Recibido: 7 de junio, 2024

Aceptado: 3 de septiembre, 2024

Artículo de revisión

Teorías en el sistema de transferencia de bien inmueble: importancia en la formación de estudiantes de Derecho

Theories in the real estate transfer system: importance in the training of Law students

Teorias no sistema de transferência de bens imóveis: importância na formação de estudantes de Direito

Rosa Luz Vargas Flores¹



<https://orcid.org/0000-0002-7570-2467>

Zuliana del Carmen Espejo Vargas²



<https://orcid.org/0009-0006-8223-539X>

Sheila Sierralta Pinedo³



<https://orcid.org/0000-0001-6076-9194>

Gladys Margarita Lujan Espinoza¹



<https://orcid.org/0000-0002-3218-3097>

¹Universidad Nacional de Trujillo. Perú.



rlvargasf@gmail.com;

glujan@unitru.edu.pe

²Universidad César Vallejo. Perú.



zuesva@gmail.com

RESUMEN

La formación de los estudiantes de Derecho requiere una comprensión profunda de las teorías del sistema de transferencia de bienes inmuebles. Este estudio tiene como objetivo analizar las posturas doctrinales predominantes y la legislación comparada, identificando los sistemas jurídicos relevantes y contrastándolos con la legislación vigente. La revisión de literatura fue el método principal, utilizando criterios de inclusión y exclusión, con un enfoque descriptivo. Se aplicaron métodos analítico-sintético, interpretativo y la hermenéutica jurídica, empleando técnicas de análisis documental y observación del VII y IX Pleno Jurisdiccional Civil de la Corte Suprema del Perú. Los resultados indican que la teoría del título y modo es la que mejor garantiza la seguridad jurídica para los sujetos de derecho. En contraste, el sistema consensual francés, predominante en la transferencia de bienes inmuebles, no resulta efectivo para el adquirente. Esto resalta la importancia de la teoría del título y modo en la formación de los futuros abogados, ya que les proporciona una base sólida para comprender y aplicar principios que aseguren la protección legal adecuada. Se concluye que es esencial promover la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en los registros públicos correspondientes, recomendación que se fundamenta en la necesidad de garantizar la seguridad jurídica. Este conocimiento es crucial para los estudiantes de Derecho, ya que no solo los prepara para enfrentar desafíos legales en su práctica profesional, sino que también les brinda las herramientas necesarias para impulsar reformas legislativas que mejoren la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles.

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

Palabras clave: transferencia; estudiantes; propiedad; seguridad jurídica; universidad.

ABSTARCT

The education of law students requires a deep understanding of the theories behind the real estate transfer system. This study aims to analyze the predominant doctrinal positions and comparative legislation, identifying relevant legal systems and contrasting them with current legislation. The primary method was a literature review, using inclusion and exclusion criteria with a descriptive approach. Analytical-synthetic, interpretive, and legal hermeneutics methods were applied, employing documentary analysis techniques and observing the VII and IX Civil Jurisdictional Plenums of the Supreme Court of Peru. The results indicate that the theory of title and mode best guarantees legal security for the parties involved. In contrast, the French consensual system, predominant in real estate transfers, is not effective for the buyer. This highlights the importance of the theory of title and mode in the education of future lawyers, providing them with a solid foundation to understand and apply principles that ensure adequate legal protection. It is concluded that promoting the registration of real estate transfers in the corresponding public registries is essential, a recommendation based on the need to guarantee legal security. This knowledge is crucial for law students, as it not only prepares them to face legal challenges in their professional practice but also provides them with the necessary tools to drive legislative reforms that enhance legal security in real estate transfers.

Keywords: transfer; students; property; legal security; university.

RESUMO

A formação dos estudantes de Direito exige uma compreensão profunda das teorias do sistema de

transferência de bens imóveis. Este estudo tem como objetivo analisar as posições doutrinárias predominantes e a legislação comparada, identificando os sistemas jurídicos relevantes e contrastando-os com a legislação vigente. A revisão de literatura foi o método principal, utilizando critérios de inclusão e exclusão, com uma abordagem descritiva. Métodos analítico-sintético, interpretativo e hermenêutica jurídica foram aplicados, empregando técnicas de análise documental e observação dos VII e IX Plenos Jurisdicionais Civis da Suprema Corte do Peru. Os resultados indicam que a teoria do título e modo é a que melhor garante a segurança jurídica para as partes envolvidas. Em contraste, o sistema consensual francês, predominante na transferência de bens imóveis, não é eficaz para o adquirente. Isso destaca a importância da teoria do título e modo na formação dos futuros advogados, proporcionando-lhes uma base sólida para compreender e aplicar princípios que garantam a proteção jurídica adequada. Conclui-se que é essencial promover o registro das transferências de bens imóveis nos registros públicos correspondentes, recomendação fundamentada na necessidade de garantir a segurança jurídica. Esse conhecimento é crucial para os estudantes de Direito, pois não só os prepara para enfrentar desafios jurídicos em sua prática profissional, mas também lhes fornece as ferramentas necessárias para impulsionar reformas legislativas que aprimorem a segurança jurídica nas transferências de bens imóveis.

Palavras-chave: transferencia; estudantes; propriedade; segurança jurídica; universidade.

INTRODUCCIÓN

La formación de los estudiantes de Derecho es un proceso integral que va más allá de la simple adquisición de conocimientos teóricos. Requiere una comprensión profunda y aplicada de los principios jurídicos que rigen la sociedad. En este

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

contexto, el perfeccionamiento de los estudiantes de Derecho es fundamental para asegurar que estén preparados para enfrentar los desafíos legales contemporáneos y contribuir de manera efectiva al desarrollo del sistema jurídico (Martínez, 2024; Acebedo *et al.*, 2017).

Una de las áreas críticas de estudio para los estudiantes de Derecho es la transferencia de bienes inmuebles. La comprensión de las teorías y sistemas que rigen esta área es esencial, ya que la transferencia de propiedad es una parte central del derecho civil y comercial. Sin embargo, la situación problemática radica en la diversidad de sistemas jurídicos y teorías que existen, lo que puede generar confusión y aplicabilidad inconsistente en diferentes jurisdicciones (Colina, 2021).

El problema específico que se aborda en este estudio es la falta de claridad y efectividad en la aplicación de las teorías del sistema de transferencia de bienes inmuebles, en particular cuando se compara el sistema consensual francés con la teoría del título y modo. Esta falta de claridad puede llevar a inseguridades jurídicas que afectan tanto a los adquirentes como a los vendedores de bienes inmuebles.

El objetivo principal de esta investigación es analizar las teorías predominantes en la transferencia de bienes inmuebles, identificar los sistemas jurídicos más efectivos y evaluar cómo estos conocimientos pueden ser mejor integrados en la formación académica de los estudiantes de Derecho (de Costa y Chessler, 2023). A través de una revisión exhaustiva de la literatura, el análisis de la legislación comparada y la observación de casos prácticos se busca proporcionar una base sólida que permita a los estudiantes no solo comprender las teorías existentes, sino aplicar estos conocimientos de manera efectiva en su futura práctica profesional.

Este estudio pretende contribuir al perfeccionamiento de la educación jurídica, asegurando que los futuros abogados estén bien

preparados para manejar las complejidades de la transferencia de bienes inmuebles y promoviendo reformas que mejoren la seguridad jurídica en este ámbito crucial. En la actualidad, en las últimas décadas en el mundo somos testigos del crecimiento exponencial de las sociedades, tanto en su población como en negociaciones para transferencia de propiedades de bienes inmuebles y con ello la existencia de diversos problemas típicos de los crecimientos urbanos informales, concurrencia de acreedores, la tugurización particularmente en los asentamientos humanos, degradación del Medio Ambiente, entre otros; de modo que hoy por hoy la transferencia de propiedad de bienes inmuebles se ha convertido en actividades comerciales muy frecuentes y que ocasionan muchas veces diversos conflictos en los adquirentes y que se encuentran pendientes de resolver.

En México, Guatemala y Venezuela se ha previsto la necesidad de inscripción en el registro de bienes inmuebles y que esta inscripción se encuentre acompañada de la buena fe registral para garantizar la seguridad jurídica del acreedor, y así evitar fraude a terceros, respecto a un determinado bien inmueble, en base a la teoría del título y modo del sistema de transferencia de bienes inmuebles.

En el Perú, según la normativa contenida en el artículo 949º del Código Civil, se ha adoptado la teoría del sistema consensual para la transferencia de bienes inmuebles; es decir, el solo acuerdo de voluntades entre ambas partes otorga validez a la transmisión efectuada, no necesitando la entrega del bien (*traditio*), como sucede en el caso de los bienes muebles. Ello ha originado deficiencias, ya que no toma como elemento esencial para la protección del derecho de propiedad la inscripción, dado que este sistema solo se establece en mérito al contrato; no solo genera incertidumbre y conflicto en materia de derechos reales, inseguridad jurídica en el futuro acreedor del bien inmueble, sino que también existe normativa dispersa y contradictoria en el cuerpo normativo peruano. Tal es el caso del contenido en el art. 1135º y el

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

contenido en el artículo 2022 del Código Civil, que prescribe con precisión que para oponer derechos reales sobre inmuebles quiénes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

Es por ello que Guerrero (2020) afirma que el derecho de propiedad es uno de los actos más problemáticos en nuestra realidad, pues su regulación jurídica no termina de garantizar del todo el derecho de adquisición de su titular.

Ante lo expuesto, e inspirados en esta problemática que se viene extendiendo no solo a nivel internacional, sino enraizando a nivel nacional, nos formulamos el siguiente problema de investigación, a través de la siguiente interrogante: ¿de qué manera el sistema de la teoría del título y modo otorga seguridad jurídica al adquirente en la transferencia de bien inmueble? Formulando como hipótesis que la teoría del título y modo del sistema de transferencia de bienes inmuebles otorga seguridad jurídica de manera significativa al adquirente del bien inmueble.

Se justifica el estudio por la implicación práctica que reviste, en la medida en que coadyuva en el estudio, análisis y solución a la problemática que inunda el país con la concurrencia de propietarios de un mismo bien, que a la larga también ocasiona incremento de carga procesal para el sistema de justicia, como consecuencia de la inseguridad jurídica para el adquirente. Asimismo, se cumple con una justificación teórica en el sentido que se abunda en el análisis de las teorías de sistemas de transferencia de bienes inmuebles y la mejor opción en cumplimiento de teorías y principios legales, constitucionales y supraconstitucionales. La relevancia social del presente artículo científico radica en la contribución a la solución de un problema latente de nuestra realidad social ocasionado por la ausencia de seguridad jurídica al adquirente en la transferencia de bienes inmuebles, según la legislación civil sustantiva,

a la que orienta la mirada para una modificación a la misma.

El estudio se basó en una revisión de literatura, utilizando criterios de inclusión y exclusión para seleccionar las fuentes más relevantes. Se adoptó un enfoque descriptivo y se aplicaron métodos de investigación analítico-sintético, interpretativo y hermenéutica jurídica. Las técnicas empleadas incluyeron el análisis documental y la observación de los VII y IX Plenos Jurisdiccionales Civiles de la Corte Suprema del Perú.

Para la formación de los estudiantes de Derecho es crucial un análisis exhaustivo de las teorías que rigen la transferencia de bienes inmuebles. Este estudio comenzó con una revisión detallada de la literatura, enfocándose en dos teorías principales: la teoría del título y modo y el sistema consensual francés. La teoría del título y modo establece que la transferencia de propiedad requiere dos elementos esenciales: un título válido y la entrega del bien (modo). En contraste, el sistema consensual francés sostiene que el mero acuerdo entre las partes es suficiente para transferir la propiedad, sin necesidad de un acto adicional. Este análisis teórico es fundamental para que los estudiantes comprendan los principios subyacentes y las implicaciones prácticas de cada enfoque.

La revisión de la legislación comparada es una herramienta esencial en la formación de los estudiantes de Derecho, ya que les permite entender cómo diferentes jurisdicciones abordan la transferencia de bienes inmuebles.

Se examinaron los sistemas jurídicos de varios países, incluyendo aquellos que siguen la teoría del título y modo, como Alemania y Perú, y aquellos que adoptan el sistema consensual, como Francia. Esta revisión permitió identificar las ventajas y desventajas de cada sistema y su impacto en la seguridad jurídica. Por ejemplo, en el sistema alemán, la combinación de un título válido y la entrega del bien proporciona una mayor seguridad jurídica, mientras que, en el

sistema francés, la simplicidad del acuerdo consensual puede generar inseguridades para el adquirente. Este análisis comparativo es crucial para que los estudiantes desarrollen una visión crítica y evaluativa de los diferentes enfoques jurídicos.

Se aplicaron varios métodos de investigación para analizar estos sistemas jurídicos y su relevancia en la formación de los estudiantes de Derecho. El método analítico-sintético permitió descomponer las teorías en sus componentes fundamentales y sintetizar la información relevante. El método interpretativo facilitó la comprensión de cómo estas teorías se aplican en diferentes contextos legales. La hermenéutica jurídica, por su parte, ayudó a interpretar las normativas y doctrinas desde una perspectiva crítica y contextual. Estos métodos son esenciales en la formación de los estudiantes de Derecho, ya que les proporcionan las habilidades analíticas y críticas necesarias para evaluar y aplicar conceptos jurídicos complejos.

Se utilizaron técnicas de análisis documental y observación de los VII y IX Plenos Jurisdiccionales Civiles de la Corte Suprema del Perú. Estos plenos proporcionaron casos prácticos y decisiones judiciales que ilustran cómo se aplican las teorías en la práctica. La observación de estos plenos permitió a los estudiantes de Derecho ver cómo se interpretan y aplican las normas en situaciones reales, enriqueciendo su comprensión teórica con ejemplos concretos. Esta experiencia práctica es fundamental para que los estudiantes comprendan la aplicación real de los principios jurídicos y desarrollen habilidades críticas para interpretar y aplicar la ley.

DESARROLLO

Como antecedentes que han dado el aporte teórico sobre la seguridad jurídica y el análisis del sistema de transferencia de bienes inmuebles, se ubicó a Chambí (2017), quien

refiere que el sistema consensual de transferencia inmobiliaria presenta algunas desventajas porque no se puede determinar con seguridad quién es el propietario del bien inmueble.

Otros antecedentes nacionales como Mendoza (2016), realiza un análisis sobre mejor derecho de propiedad, y señala que se alegan diferentes instituciones como la doble venta, la fe pública registral, oponibilidad registral, legitimación, prioridad, inoponibilidad en caso de simulación, falsificación documental, entre otros. Se analiza la relevancia del aporte que brinda la Casación por el tratamiento de las diversas figuras jurídicas, concretamente la existencia de doble venta y, por mayoría, se decide dar preferencia al propietario que adquirió de buena fe, aunque no haya inscrito la transferencia; asimismo se debe interpretar de manera sistemática y concluye que se debe respetar el principio de buena fe registral.

Por su parte, Huanco (2015) sostiene que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), a través de su sistema registral, cumple su misión de otorgar seguridad jurídica a través de diversos mecanismos administrativos que coadyuvan a la efectividad del cumplimiento de la seguridad jurídica, como son la anotación preventiva por presunta falsedad documentaria o suplantación de identidad, la alerta registral, el bloqueo por presunta falsificación de documentos y la inmovilización temporal de partidas de predios. Del mismo modo, respecto a seguridad jurídica, Cervantes (2020) sostuvo que la legislación, al haber adoptado el Sistema Consensual en materia de transferencia de bienes inmuebles, perfecciona la transmisión de propiedad al enajenar el inmueble y que para manifestar la seguridad no solo existe la forma objetiva o formal, sino también la seguridad subjetiva o material, coincidiendo en su posición con Huanco.

Sánchez (2009), por otra parte, analiza los efectos de la prioridad registral en la adquisición inmobiliaria, dado que la prioridad registral se

limita a dirimir el conflicto entre la concurrencia de adquirentes del dominio u otros derechos reales sobre un determinado bien. En este caso, el autor sostiene que la eficacia de la publicidad se establece mediante la fórmula de la inoponibilidad o ineficacia de la adquisición, en virtud de título no inscrito frente a terceros y se concreta cuando se ha publicado en el Registro su título de adquisición del derecho procedente; asimismo, también puede explicarse, a la inversa, que el derecho inscrito será oponible o eficaz frente a todos, incluso frente a las adquisiciones anteriores no inscritas que deriven del mismo enajenante. En este sentido, la oponibilidad del derecho inscrito, como efecto de la publicidad registral, es el reverso de la inoponibilidad de la adquisición no inscrita, en casos de concurrencia de varios propietarios del mismo bien.

Respecto al sistema de transferencia de bienes inmuebles, Moscoso (2012) proporciona nociones básicas referente a la conceptualización de los derechos reales y concluye que la transferencia de la propiedad se encuentra ligada a las formalidades o solemnidades civiles o comerciales de acuerdo al tipo de bien o al interés público que ha identificado el legislador en él.

Las distinciones entre el régimen jurídico de los bienes muebles e inmuebles se refieren al modo de transferir el dominio con o sin la necesidad de un registro. No obstante, todos los derechos reales en Colombia requieren para su transferencia del acompañamiento del título y modo, sea este último solemne o no, concluye que el solo certificado del registro o la sola escritura pública o privada por sí sola no son plena prueba del dominio. Se requiere de ambos para delimitar su existencia y su alcance; es decir, resalta la teoría del título y modo para concluir con el proceso de transferencia de los bienes.

Gonzales (2016) sostiene que las propiedades el derecho individual del disfrute, exclusivo, excluyente y perpetuo, que recae sobre bienes,

que se impone sobre el estado y los terceros, pero cuyo ejercicio, en todos sus aspectos, requiere concordarse, limitarse o restringirse por virtud de los intereses colectivos que la sociedad considera relevantes para su organización y desarrollo, mediante la cláusula general del bien común.

Teoría del título y modo en la transferencia de la propiedad

No se puede dejar de hablar de derechos reales ni mucho menos de transmisión de propiedad inmueble en nuestra legislación sin dejar de mencionar y explicar la importancia de la teoría del título y el modo (Vidal, 2016); por lo que resulta necesario establecer la definición conceptual de estas categorías.

El título es el acto mediante el cual se refleja la voluntad de ambas partes para realizar un contrato; es decir, que no hace referencia al documento sino al fundamento jurídico por el cual se establece consentimiento de las partes. O sea, mediante el título se justifica la causa o razón de la transmisión de un derecho real; mientras que el modo, hace referencia a la forma en cómo se hace efectiva la transmisión y adquisición del derecho real a través de hechos jurídicos adecuados para la transmisión del dominio.

Esta teoría refiere la necesidad, dependencia e interrelación entre ambos actos para que se logre realizar la transferencia de la propiedad inmueble. Sin la existencia del modo, el título resultaría insuficiente para poder producirse la adquisición de este derecho; y, sin la realización de un título previo, la entrega o transferencia del derecho real o bien en cuestión, no podría realizarse.

Esquerre (2016), muy de acuerdo con la teoría francesa, señala que para este sistema lo sustancial es el consentimiento de las partes; es decir, la voluntad de las partes por medio del contrato es suficiente para producir el efecto de

la transmisión de la propiedad correspondiente a la indemnización como compensación.

La seguridad jurídica como principio del derecho, reconocido universalmente, garantiza el disfrute y estabilidad de los derechos, brindando certeza desde su adquisición hasta su extinción. Es así que Chaname (2016) manifiesta que la seguridad jurídica es una garantía de estabilidad en el tráfico jurídico, permite el libre desenvolvimiento de los particulares, desterrando la inhibición por incertidumbre. Por su parte, Huanca, en Esquerre (2016), afirma que la seguridad jurídica consiste en saber que el derecho que tenemos en conocimiento resguarda nuestros intereses relacionados con nuestra existencia, nuestros derechos fundamentales, por ejemplo: el derecho a la vida, derecho a la libertad o remitiéndonos al presente ensayo, el derecho a la propiedad, garantía que brinda tranquilidad moral y jurídica, así como el sentido de solidez que se le brinda a la persona.

Un aspecto trascendental que también debe considerarse en este sistema de transferencia inmobiliaria es la publicidad registral, como principio registral, porque brinda certeza ante las declaraciones de los actos o derechos inscribibles en el registro, mostrando y afirmando su veracidad.

La formación de los estudiantes de Derecho exige una comprensión profunda y crítica de las teorías que subyacen a los sistemas de transferencia de bienes inmuebles. Dos teorías fundamentales en este campo son la teoría del título y modo, y el sistema consensual francés. La teoría del título y modo sostiene que para la transferencia de propiedad se requieren dos elementos esenciales: un título válido (acto jurídico que justifica la transferencia) y la entrega del bien (acto físico o simbólico que manifiesta la voluntad de transferir la propiedad). Este enfoque busca asegurar la seguridad jurídica al vincular estrechamente la justificación legal con la acción efectiva.

En contraste, el sistema consensual francés se basa en la premisa de que el mero acuerdo entre las partes es suficiente para transferir la propiedad. Según este sistema, la transferencia se efectúa simplemente mediante el consentimiento mutuo, sin necesidad de un acto adicional de entrega. Aunque este método puede parecer más sencillo y menos burocrático puede generar inseguridades jurídicas, ya que no siempre se exige un acto concreto que evidencie la transferencia de propiedad.

Para los estudiantes de Derecho es esencial comprender no solo los fundamentos teóricos de estas posturas, sino también sus implicaciones prácticas. La teoría del título y modo proporciona una doble garantía, ya que tanto el título como la entrega deben ser legalmente válidos y efectivamente realizados. Esto ofrece una protección adicional contra posibles disputas, ya que cada paso del proceso de transferencia debe ser documentado y verificable. Por otro lado, el sistema consensual, aunque más directo, puede dejar a las partes vulnerables a conflictos posteriores si no hay un registro claro de la transferencia.

Revisión de la legislación comparada

Para enriquecer la formación de los estudiantes de Derecho es crucial que comprendan cómo diferentes jurisdicciones abordan la transferencia de bienes inmuebles. Esto no solo les proporciona una perspectiva comparativa, sino que también les permite identificar las mejores prácticas y posibles áreas de mejora en sus propios sistemas jurídicos (Menor, 2022).

En Alemania, por ejemplo, la teoría del título y modo está profundamente arraigada en el sistema jurídico. La transferencia de propiedad requiere un contrato válido (título) y un acto de transferencia (modo), generalmente registrado ante un notario público. Este proceso asegura que todas las partes estén debidamente informadas y que la transferencia se realice de manera transparente y verificable. Además, el registro en el catastro garantiza que la propiedad

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

esté claramente documentada, lo que reduce significativamente las posibilidades de disputas legales.

En Perú se sigue un enfoque similar, donde la transferencia de bienes inmuebles también requiere un título válido y la entrega del bien. Este sistema busca proporcionar una mayor seguridad jurídica, tanto para el vendedor como para el comprador, asegurando que ambos pasos del proceso sean claros y verificables. La observación de casos prácticos, como los plenos jurisdiccionales de la Corte Suprema del Perú, permite a los estudiantes ver cómo estas teorías se aplican en la práctica y cómo los tribunales interpretan y resuelven disputas relacionadas con la transferencia de propiedad.

Importancia de la seguridad jurídica

Un aspecto crucial en la formación de los estudiantes de Derecho es la comprensión de la importancia de la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles. La seguridad jurídica se refiere a la certeza y previsibilidad del derecho, permitiendo a las personas y entidades confiar en que sus derechos serán respetados y protegidos por el sistema legal. En el contexto de la transferencia de bienes inmuebles esto significa que todas las partes involucradas deben tener la certeza de que la transferencia se realizará de manera justa, transparente y conforme a la ley.

La teoría del título y modo es particularmente eficaz en proporcionar esta seguridad jurídica. Al requerir tanto un título válido como la entrega del bien, asegura que la transferencia sea legalmente justificable y efectivamente realizada. Este doble requisito reduce el riesgo de disputas, ya que cada paso del proceso está claramente documentado y verificable. Para los estudiantes de Derecho, comprender esta teoría y su aplicación práctica es esencial, ya que les proporciona una base sólida para abordar problemas legales complejos en su futura carrera profesional.

Por otro lado, el sistema consensual francés, aunque más sencillo, puede generar inseguridades jurídicas. Al no requerir un acto adicional de entrega, puede ser difícil demostrar que la transferencia se realizó efectivamente si surge una disputa. Esta falta de formalidad adicional puede resultar en conflictos sobre la validez del acuerdo o sobre los términos de la transferencia. Para los estudiantes de Derecho es importante comprender estas limitaciones y cómo pueden afectar a las partes involucradas.

Aplicación práctica y casos reales

La observación de casos prácticos y la participación en simulaciones son herramientas educativas esenciales para los estudiantes de Derecho. Estos métodos permiten a los estudiantes ver cómo se aplican las teorías jurídicas en situaciones reales y cómo los tribunales interpretan y resuelven disputas. En el contexto de la transferencia de bienes inmuebles, la observación de los plenos jurisdiccionales de la Corte Suprema del Perú proporciona una valiosa experiencia práctica.

Los VII y IX Plenos Jurisdiccionales Civiles de la Corte Suprema del Perú, por ejemplo, ofrecen casos que ilustran cómo se aplican las teorías del título y modo y el sistema consensual en la práctica. Estos casos permiten a los estudiantes ver cómo los tribunales interpretan y aplican las normas en situaciones reales, enriqueciendo su comprensión teórica con ejemplos concretos. La observación de estos plenos también proporciona una comprensión de cómo se resuelven las disputas y cómo se aplican los principios jurídicos en la práctica.

Además, la participación en simulaciones de transacciones inmobiliarias y en prácticas profesionales proporciona a los estudiantes una valiosa experiencia práctica. Estas actividades les permiten aplicar sus conocimientos teóricos en situaciones reales, desarrollando habilidades críticas para interpretar y aplicar la ley. Las simulaciones, en particular, permiten a los estudiantes experimentar el proceso de

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

transferencia de bienes inmuebles de principio a fin, desde la redacción del contrato hasta la entrega del bien y el registro en el catastro.

Educación comparativa y global

En el mundo globalizado de hoy, la comprensión comparativa del derecho es más importante que nunca. Los estudiantes de Derecho deben estar familiarizados con los sistemas jurídicos de diferentes países y cómo estos abordan problemas comunes, como la transferencia de bienes inmuebles. Esto no solo enriquece su formación académica, sino que también les proporciona una perspectiva global que será invaluable en su práctica profesional (Coronel *et al.*, 2024).

Por ejemplo, la comparación entre los sistemas jurídicos de Alemania y Francia propicia una visión de las diferentes formas en que se puede abordar la transferencia de bienes inmuebles. Mientras que Alemania enfatiza la seguridad jurídica a través de la teoría del título y modo, Francia opta por la simplicidad del sistema consensual. Comprender estas diferencias permite a los estudiantes evaluar las fortalezas y debilidades de cada enfoque y cómo pueden aplicarse en diferentes contextos.

Además, la integración de módulos de legislación comparada en el currículo académico permite a los estudiantes desarrollar una comprensión crítica de los sistemas jurídicos de diferentes países. Esto no solo enriquece su formación académica, sino que también les proporciona una perspectiva global que será invaluable en su práctica profesional. La exposición a diferentes enfoques y prácticas jurídicas les permite desarrollar una visión crítica y evaluativa del derecho, preparándolos para abordar problemas legales complejos en un contexto global.

Propuestas de mejora en la formación académica

Para asegurar que los estudiantes de Derecho adquieran una formación completa y aplicada se

deben implementar varias mejoras en el currículo académico. En primer lugar, es fundamental incluir cursos específicos sobre la transferencia de bienes inmuebles, que aborden tanto los aspectos teóricos como prácticos. Estos cursos deben ofrecer una combinación de clases magistrales, análisis de casos prácticos y simulaciones de transacciones inmobiliarias.

Además, es importante fomentar la participación de los estudiantes en prácticas profesionales y proyectos de investigación que les permitan aplicar sus conocimientos en contextos reales. La colaboración con bufetes de abogados, notarios y registros públicos puede proporcionar a los estudiantes una valiosa experiencia práctica y una comprensión más profunda de cómo se aplican las teorías jurídicas en la práctica.

También se recomienda la integración de módulos de legislación comparada en el currículo, para que los estudiantes puedan desarrollar una comprensión crítica de los sistemas jurídicos de diferentes países. Esto no solo enriquecerá su formación académica, sino que también les proporcionará una perspectiva global que será invaluable en su práctica profesional.

Finalmente, es esencial promover el uso de tecnologías de la información y herramientas digitales en la enseñanza del derecho (Solano, 2024). La utilización de bases de datos jurídicas, software de gestión de transacciones inmobiliarias y simuladores de casos prácticos puede mejorar significativamente la calidad de la educación y preparar a los estudiantes para los desafíos del mundo profesional moderno (Gómez *et al.*, 2022).

Importancia de la ética profesional

Además de la comprensión técnica de las teorías y sistemas jurídicos, es crucial que los estudiantes de Derecho desarrollen una sólida base ética. La transferencia de bienes inmuebles implica una serie de responsabilidades éticas, incluyendo la obligación de actuar con

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

honestidad y transparencia, proteger los intereses de los clientes y asegurar que todas las transacciones se realicen de manera justa y conforme a la ley.

La educación ética debe ser una parte integral del currículo de Derecho, abordando cuestiones como la integridad profesional, el conflicto de intereses y la responsabilidad fiduciaria. Los estudiantes deben comprender que, además de sus habilidades técnicas y conocimientos jurídicos, su conducta ética es fundamental para construir una carrera exitosa y respetada en el campo del derecho.

La comprensión profunda de las teorías de transferencia de bienes inmuebles y la legislación comparada tiene un impacto significativo en la práctica profesional de los abogados. Equipados con este conocimiento, los futuros abogados estarán mejor preparados para asesorar a sus clientes sobre la mejor manera de realizar transferencias de propiedad, minimizar riesgos legales y asegurar que todas las transacciones se realicen de manera justa y conforme a la ley.

Además, la formación en legislación comparada permite a los abogados trabajar en un contexto global, asesorando a clientes internacionales y participando en transacciones transfronterizas. La capacidad de comparar y contrastar diferentes sistemas jurídicos también permite a los abogados proponer y defender reformas legislativas que mejoren la seguridad jurídica y la justicia en la transferencia de bienes inmuebles.

Innovación y tecnologías emergentes

En el mundo actual, la tecnología juega un papel cada vez más importante en todos los aspectos de la vida, incluyendo la transferencia de bienes inmuebles. Los estudiantes de Derecho deben estar familiarizados con las tecnologías emergentes que pueden impactar este campo, como la cadena de bloques (blockchain), los

contratos inteligentes y las plataformas de transacciones digitales (Fernández *et al.*, 2021).

La cadena de bloques, por ejemplo, ofrece una manera segura y transparente de registrar transacciones de bienes inmuebles. Al utilizar un libro mayor descentralizado y verificable, la cadena de bloques puede reducir significativamente el riesgo de fraude y mejorar la transparencia en el proceso de transferencia de propiedad. Los contratos inteligentes, que son programas informáticos que ejecutan automáticamente los términos de un contrato cuando se cumplen ciertas condiciones, también tienen el potencial de simplificar y asegurar las transacciones de bienes inmuebles (Barja *et al.*, 2024).

La integración de estos conceptos en el currículo académico puede preparar a los estudiantes para el futuro del derecho inmobiliario, equipándolos con las habilidades y conocimientos necesarios para utilizar y aplicar tecnologías emergentes en su práctica profesional (Vera y Leyva, 2024; Gutiérrez *et al.*, 2021).

Participación en reformas legislativas

La formación académica de los estudiantes de Derecho no debe limitarse a la comprensión y aplicación de las leyes existentes. También es importante que los estudiantes se sientan capacitados para participar en el proceso de reforma legislativa. Al comprender las fortalezas y debilidades de los sistemas jurídicos actuales, los estudiantes pueden contribuir a la creación de leyes más justas y efectivas que mejoren la seguridad jurídica y la justicia en la transferencia de bienes inmuebles.

Por lo que abordar esta problemática resulta relevante para la función del cambio social que tiene el derecho; y, en esta parte específica del derecho civil patrimonial que regula la transferencia de bienes inmuebles, debemos proponer alternativas de solución y coadyuvar a la seguridad jurídica para el adquirente y poner fin a uno de los problemas centrales de esta

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

parte del Derecho privado, en el cruce entre el Derecho de obligaciones y el Derecho de cosas, tal como sostiene Pérez (2016).

La participación en proyectos de investigación, clínicas jurídicas y actividades de defensa puede proporcionar a los estudiantes una experiencia valiosa en la promoción de reformas legislativas. Al trabajar en colaboración con legisladores, organizaciones no gubernamentales y otros actores relevantes, los estudiantes pueden contribuir a la creación de un marco jurídico que refleje mejor las necesidades y realidades de la sociedad contemporánea.

CONCLUSIONES

La formación integral y comparativa en el ámbito de la transferencia de bienes inmuebles es esencial para preparar a los estudiantes de Derecho para su futura carrera profesional. La comprensión de las teorías del título y modo y el sistema consensual francés, junto con una revisión crítica de la legislación comparada, proporciona una base sólida para abordar problemas legales complejos y promover reformas legislativas.

La integración de métodos prácticos, como la observación de casos reales y la participación en simulaciones y prácticas profesionales, enriquece la formación académica y prepara a los estudiantes para los desafíos del mundo real. Además, la incorporación de tecnologías emergentes y la educación ética en el currículo académico asegura que los futuros abogados estén equipados con las habilidades y valores necesarios para ejercer de manera efectiva y responsable.

En última instancia, la formación de los estudiantes de Derecho debe ser un proceso dinámico y en constante evolución, que responda a los cambios en la sociedad y el derecho. Al proporcionar una educación integral y comparativa, las facultades de Derecho pueden

preparar a sus estudiantes para ser agentes de cambio y defensores de la justicia en el ámbito de la transferencia de bienes inmuebles y más allá.

Del análisis a la presente casación se concluye que el sistema de transferencia de propiedad opera extra registralmente, con la sola obligación de las partes, dándose relevancia a la propiedad no inscrita, prevaleciendo el derecho real de propiedad sobre otro derecho de crédito.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acebedo-Afanador, M. J., Aznar-Díaz, I., & Hinojo-Lucena, F. J. (2017). Instrumentos para la Evaluación del Aprendizaje Basado en Competencias: Estudio de caso. *Información Tecnológica*, 28(3), 107118. <https://doi.org/10.4067/S0718-07642017000300012>
- Barja Suárez, M.; Benavides Carrera, P. y Zarzuelo Prieto, D. (2024). El proceso de evaluación de un proyecto educativo mediante el uso de las TICs y ODS. *DIM: Didáctica, Innovación y Multimedia*, 42(junio) <https://raco.cat/index.php/DIM/article/view/429716>
- Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Advocatus*, 11(13), 165-196.
- Chambi, A. (2017). Carácter obligacional y traslativo de la transferencia de bienes inmuebles. *Revista Científica de Investigación Andina*. (02), 58-66.
- Chaname, R. (2016). *Diccionario Jurídico Moderno*. Lima, Perú: 10ª ed., Grupo Editorial Lex & Iuris

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

- Colina, L. (2021). la investigación en la educación superior y su aplicabilidad social. LAURUS, 13(25), 330353.
<https://www.revistashistorico.upel.edu.vu/index.php/laurus/article/view/7694>
- Coronel Quizhpe, R. A., Castillo Gonzaga, J. E., Mejía Molina, D. Y. y Romero Calva, K. T. (2024). Formación del Estudiante en la Carrera de Derecho: Una Aproximación Hacia la Investigación en Temáticas Ambientales. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(1), 9356-9383.
https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i1.10256
- de Costa, H. y Chessler, P. V. (2023). La enseñanza del derecho. Visión desde la experiencia de la Universidad Hispanoamericana de Costa Rica. *Sapiencia*, 3(1)143-161.
- Esquerre, L. (2016). *La Seguridad Jurídica del Propietario en un Sistema Dual de Transferencia de Inmuebles*, 2017(9), 51-81.
- Fernández Batanero, J.M., Román Graván, P., Montenegro Rueda, M. y Fernández Cerero, J. (2021). El impacto de las TIC en el alumnado con discapacidad en la Educación Superior. Una revisión sistemática (2010-2020). *EDMETIC: Revista de Educación Mediática y Tecnología Educativa*, 10 (2), 81-105.
<https://idus.us.es/handle/11441/136844?locale-attribute=es>
- Gómez Contreras J. L., Bonilla Torres C. A. y Esteban Ojeda Y. C. (2022). Uso de TIC y TAC en la educación superior: Un análisis bibliométrico. *Revista Complutense de Educación*, 33(3), 601-613.
<https://doi.org/10.5209/rced.73922>
- Gonzales, G. (2016). *Teoría General de la Propiedad y del Derecho Real*. Editorial El Búho
- Guerrero, O. (2020). Cuestiones problemáticas del derecho de propiedad ¿Existe en verdad una verdadera seguridad jurídica? *Revista Exégesis*, 61,
<http://vlex.com.pe/vid/cuestiones-problematicas-derecho-propiedad850692478>
- Gutiérrez Provecho, M. L., López-Aguado, M., García Llamas, J. L., y Quintanal Díaz, J. (2021). La brecha digital en población en riesgo de exclusión social. *SIPS - Pedagogía Social. Revista Interuniversitaria*, 39, 123-138.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8237740>
- Huanco, H. (2015). La seguridad de la propiedad inmobiliaria en el Perú. *Revista Advocatus*, (31) 413-423.
<https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4375>
- Martínez Chamorro, O. M. (2024). Formación de la investigación en el perfil del egresado de la Carrera de Derecho. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 5 (1), 99 114.
<https://doi.org/10.56712/latam.v5i1.1573>
- Mendoza, G. (2016). Corte Suprema de Justicia del Perú, 1 de agosto de 2016. Doble venta u oponibilidad. Derecho PUCP.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=533662547017>
- Menor Sánchez, P. (2022). Reflexiones sobre la formación de los abogados en el siglo XXI. *EUNOMÍA. Revista En Cultura De La Legalidad*, (23), 425-431.
<https://doi.org/10.20318/eunomia.2022.7133>

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

- Moscoso, R. (2012). Derecho y economía de la función pública de registro de bienes. *Prolegómenos. Derechos y Valores*.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=87625443010>
- Pérez, M. del P. (2016). La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del Derecho privado europeo. *Revista Jurídica Universidad Autónoma De Madrid*, (14).
<https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6128>
- Sánchez, J. (2009). Trasmisión de bienes y registro de la propiedad en España. *Revista de Derecho*.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=5112614002>
- Solano Saavedra, J. C. (2024). *La significancia y la mediación pedagógica en la enseñanza del derecho; una propuesta para la formación jurídica integral*.
<https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/14353>
- Vera Granados, C. E., & Leyva Figueredo, P. A. (2024). Experiencia de la Formación laboral de los estudiantes de la Carrera de Derecho en la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí. *LUZ*, 23(3), e1470.
<https://luz.uho.edu.cu/index.php/luz/article/view/1470>
- Vidal, R. (2016). El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano.
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>

Conflicto de intereses:

Los autores declaran no tener conflictos de intereses.

Contribución de los autores:

Los autores participaron en el diseño y redacción del artículo, en la búsqueda y análisis de la información contenida en la bibliografía consultada.

Citar como

Vargas Flores, R. L., Espejo Vargas, Z. C., Sierralta Pinedo, S., Lujan Espinoza, G. M. (2024). Teorías en el sistema de transferencia de bien inmueble: importancia en la formación de estudiantes de Derecho. *Mendive. Revista de Educación*, 22(3), e3890.
<https://mendive.upr.edu.cu/index.php/MendiveUPR/article/view/3890>



Esta obra está bajo una [licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)