



**UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

---

**LAS LIMITACIONES DEL SANEAMIENTO REGISTRAL EN LA COMPRA  
VENTA EN PORCENTAJES IDEALES DE PREDIOS SIN HABILITACIÓN  
URBANA NI SUBDIVISIÓN EN EL DISTRITO DE SANTA ANA LA CONVENCION**

---

**Presentado por:**

Br. JORGE FERNANDO DELGADO  
CARRION

**Para optar al Título Profesional de:**

Abogado

**Asesor:** Dr. MARIO YOSHISATO ALVAREZ

Cusco – Perú

2017



## **DEDICATORIA**

Este trabajo está dedicado a Dios por ser la fuerza que nos impulsó a continuar. A mi familia y en especial a mis padres por hacer posible este gran paso que doy en mi vida por estar a nuestro lado todos los días brindándonos su apoyo constante y enseñándonos a luchar para alcanzar nuestras metas y a todos los que me apoyaron constante mente.



## EPÍGRAFE

“Un camino sin retorno pero que se debe aprender a andar, caminar en la vida es un trabajo difícil pero simple de llevar, pues las dificultades se presentan y franquearlas es la base de la vida misma, es finalmente la lucha contra el tiempo y contra uno mismo”

Trabajando por la vida todos tenemos mucho que hacer, pero apreciar la vida pocos lo logran, generalmente todos se ocupan de ganarse la vida, de obtener lo más posible, están en busca del dinero pero no en busca del porqué vivir, caso contrario hay quienes buscan el hedonismo el placer por el placer mismo y pierden el piso convirtiéndose en entes vanos desvalorando la vida una vez más. Desde que la sociedad en general se ha visto envuelta en éste problema social, sobre la copropiedad, en los últimos años, se han dictado una serie de leyes; pero sin embargo podemos estar seguro que dichas norma y leyes no han encontrado una solución a este gran problema que se está suscitando gracias al incremento de habitantes en el distrito de Santa Ana las cuales deben ser normas que garanticen la propiedad.



## PRESENTACIÓN

La presente obra a nivel personal desea iniciar una colección académica, la búsqueda por encontrar la verdad eterna, búsqueda en tal sentido promocionar la investigación científica y alcanzar la teoría científica, significa un avance en la construcción de una nueva universidad de la fundacional escolástica que pervive en nuestra sociedad la noción generatriz de la igualdad y colectivismo como motor de la historia, han contribuido a la posición relegada de nuestra institución desconociendo la dinámica inmanente a la sociedad.

Por ello nuestra Facultad de Derecho y Ciencia Política dada la trascendencia en el desarrollo de las ideas jurídicas que forjaron y consideraron la egregia imagen de la que todavía gozamos

En particular el significado de la publicidad es fundamental en el que hacer universitario donde la difusión del conocimiento jurídico impregnado del roce social que sustentan la naturaleza de nuestra ciencia nos consolidaran como un centro de cultivo y propagación de la gnosis jurídica tarea necesaria pero que significa la renuncia de dogmas adquiridos por tradición

Finalmente, queda advertir al presente como la materialización del deber personal a nivel educativo y el compromiso institucional asumido que te otorga el significado de pertenencia más noble en nuestra comunidad a doble nivel de derecho.



## RESUMEN

El propósito de elaborar una tesis es proponer una afirmación en tal sentido la mía se basa en analizar la existencia de las limitaciones que genera la normatividad en el saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios rústicos sin subdivisión en el distrito de Santa Ana - La Convención. La cual se verifica en las limitaciones que esta genera y que provoca el clima de conflicto social que se vive en la sociedad peruana y que no permite un eficiente saneamiento registral.

Entonces se colige que esta propiedad primitiva nace como propiedad privada de ello podemos concluir que la naturaleza de la propiedad es que sea netamente individual pero en nuestra investigación identificamos que la copropiedad es la excepción y por eso es una ficción legal y por lo tanto concluyo que si existen limitaciones en el saneamiento de predios transferidos en cuotas ideales y así que en consecuencia de lo expuesto se verifica que la naturaleza de la propiedad es individual y que la copropiedad genera discrepancia en los propietarios de allí es precisamente de donde se desprende el propósito del presente estudio

Dentro de la legislación peruana encontramos que nuestro Sistema registral es declarativo, donde se establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Sin embargo, la sociedad al no tener seguridad y certeza en el momento de sanear los predios estos actos o negocios jurídicos sobre bienes inmuebles en cuotas ideales es donde se genera el gran dilema. Es por ello que se planteó como problema ¿Determinar cuáles son las limitaciones que genera la normatividad en el saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios rústicos sin subdivisión en el distrito de Santa Ana - La Convención. ?”.

Así mismo haciendo uso de la interpretación de la legislación vigente, encuestas de opinión y entrevistas a expertos se llegó a aceptar la hipótesis de investigación, llegando a la siguiente



conclusión: El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre la transferencia de bienes inmuebles por fracción determinada siguiendo el formalismo de habilitación urbana y sub división en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú.

Ese es el panorama introductorio que me permito ofrecer a los lectores de esta tesis con la eterna promesa de cumplir los objetivos cumplir con el desarrollo de la investigación como única misión de la universidad y conseguir la tan deseada profesionalización no a través del mero trabajo operativo sino de la reflexión y crítica respetando la originalidad y creatividad de los autores citados distinguiéndolas del aporte personal.

**ABSTRACT**

The purpose of elaborating a thesis is to propose an affirmation in that sense mine is based on analyzing the existence of the limitations that generates the normativity in the registry sanitation in the purchase in ideal percentages of rustic estates without subdivision in the district of Santa Ana - Convention. This is verified in the limitations that this generates and that provokes the climate of social conflict that is lived in the Peruvian society and that does not allow an efficient registry sanitation.

We then conclude that this primitive property is born as private property of it we can conclude that the nature of the property is that it is purely individual but in our investigation we identify that the co-ownership is the exception and for that reason it is a legal fiction and therefore I conclude that if there are limitations in the sanitation of properties transferred in ideal quotas and so that as a result of the above, it is verified that the nature of the property is individual and that the co-ownership generates discrepancy in the owners there is precisely from where the purpose of the present study

Under Peruvian law, we find that our registry system is declarative, where it states that the sole obligation to dispose of a particular property makes the creditor owner of it. However, the society to have security and certainty in the moment of cleaning up the estates these acts or legal business on real estate in ideal quotas is where the great dilemma is generated. That is why it was raised as a problem ¿To determine what are the limitations that generates the normativity in the registry reorganization in the purchase in ideal percentages of rustic estates without subdivision in the district of Santa Ana - The Convention. ? ".

Also making use of the interpretation of the current legislation, opinion polls and interviews with experts, the research hypothesis was accepted, arriving at the following conclusion: The establishment of the constitutive character of registration on transfer of real estate by



determined fraction following the formalism of urban habilitation and sub division in the Registry of Buildings guarantees the legal security of users in Peru.

That is the introductory panorama that I allow to offer the readers of this work with the eternal promise to fulfill the objectives fulfill the development of research as the only mission of the university and achieve the desired professionalism not through mere operational work but of the reflection and criticism respecting the originality and creativity of the mentioned authors distinguishing them from the personal contribution.





ÍNDICE

Dedicatoria .....ii

Epígrafe..... iii

Presentación .....iv

Resumen..... v

Abstrac .....vii

Capitulo I ..... 1

Formulación Del Problema Objeto De Investigación ..... 1

1.1 Planteamiento Del Problema..... 1

    1.1.1 Problema General.....2

    1.1.2 Problemas Secundarios .....2

1.2 Objetivos .....3

    1.2.1 Objetivo General.....3

    1.2.2 Objetivos Específicos.....3

1.3 Justificación Del Problema .....3

    1.3.1 Conveniencia.....4

    1.3.2 Relevancia Social.....4

    1.3.4 Valor Teórico .....5

1.4 Antecedentes .....5

1.5 Delimitación Del Estudio.....6

    1.5.1 Delimitación Espacial .....6

    1.5.2 Delimitación Temporal .....6

Capítulo II.....7

Marco Teórico.....7

2.1 La Propiedad .....7

    2.1.1 Antecedente Histórico .....7

    2.1.2 La Propiedad En El Perú .....10

    2.1.3 La Regulación Constitucional De La Propiedad .....12

    2.1.4 Características De La Propiedad .....14

    2.1.5 Concepto.....18

    2.1.6 Propiedad Horizontal.....23

    2.1.7 Extinción De La Propiedad .....28

        2.1.7.1. Adquisición Del Bien Por Otra Persona .....28

        2.1.7.2. Destrucción O Pérdida Total O Consumo Del Bien.....28

        2.1.7.3. La Expropiación .....29



- 2.1.7.4. La Copropiedad .....30
- 2.1.7.5. Presunción De Medianería.....36
- 2.1.7.6. Derechos Y Obligaciones De Los Co-Propietarios .....37
- 2.1.7.7. Decisiones Sobre El Bien Común .....48
- 2.1.7.8. Administración Judicial .....50
- 2.1.7.9. La Partición.....51
- 2.1.7.10. Partición Extrajudicial .....54
- 2.1.7.11. Requisitos Para Esta Forma De Partición:.....54
- 2.1.7.12. Extinción De La Copropiedad .....56
- 2.1.7.13. Transferencia De Los Bienes Inmuebles .....57
- 2.1.7.14. Habilitaciones Urbanas.- .....57
- 2.1.7.15. Su División Artículo 29 Reglamento.....57
- 2.1.7.16. Subdivisión De Lote Urbano .....58
- 2.1.7.17. ¿Subdivisión O Independización? .....58
- 2.1.7.18. El Reconocimiento Legal De La Subdivisión .....59
- 2.1.7.19. El Procedimiento Administrativo Ante La Municipalidad.....59
- 2.1.7.20.-El Procedimiento Registral Ante La Sunarp .....61
- 2.1.7.21.- Los Procedimientos De Habilitaciones Urbanas .....64
- 2.1.7.22.- Procedimiento Para Habilitaciones Urbanas Nuevas .....64
- 2.1.7.23.- Art 16 Requisitos.....65
- 2.1.7.24.- Etapa De Recepción De Obras .....65
- Capítulo III.....66
- 3.1 Formulación De Hipótesis .....66
  - 3.1.1 Hipótesis Principal .....66
  - 3.1.2. Hipótesis Derivadas.....66
- 3.2 Definición Operacional De Las Variables: .....67
  - 3.2.1. Variable Independiente .....67
  - 3.2.2 Variable Dependiente.....67
  - 3.2.3 Diseño Operacional .....67
- 3.3. Tipo De Investigación.....67
- 3.4 Población Y Muestra.....68
  - 3.4.1 Población.....68
  - 3.4.2 Muestra.....68
- 3.5 Descripción De La Técnica Que Se Utiliza En La Investigación .....68
- 3.6 Técnicas Para Recolectar Información .....68



3.6.1 Encuesta Y Entrevistas.....69

3.7 Cronograma.....69

    3.7.1 Recursos Humanos.....69

    3.7.2 Recursos Materiales.....69

    3.7.3 Trabajo De Campo .....70

3.8 Proyecto De Ley: .....71

Conclusiones .....74

Recomendaciones .....77

Bibliografía .....79

Anexos .....82

**TABLA 1** ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?.....98

**TABLA 2** ¿Usted cree que el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad?.....100

**TABLA 3** ¿Usted cree que la transferencia de predios por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?.....102

**TABLA 4** ¿Cree usted que el problema que genera la adquisición de predios por porcentajes es que sea una fracción indeterminada el cual genera una limitación para para su debido saneamiento?.....104

**TABLA 5** ¿Usted sabe que hacer la habilitación urbana y las sub división son un problema cuando hay varios copropietarios?.....106

**TABLA 6** ¿Cree que debería ser un requisito para las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización y así disminuir la copropiedad?.....108



**TABLA 7** ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes menos complicadas para las personas que hayan adquirido predios por porcentajes y quieran sub dividir e independizar? .....110

**TABLA 8** ¿Está enterado que hacer una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado? .....112

**TABLA 9** ¿Usted sabe que es una subdivisión e independización y que esto con lleva a ser un predio determinado?.....114

**TABLA 10** ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la norma para que el propietario de un predio que haya comprado en porcentajes ideales realice su saneamiento registral de una manera más rápida y eficiente? .....116



## CAPITULO I

### FORMULACIÓN DEL PROBLEMA OBJETO DE INVESTIGACIÓN

#### 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El planteamiento que contiene el presente trabajo de investigación, trata de describir en qué medida limita la normatividad jurídica al saneamiento registral en la compra y venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana - La Convención - departamento del Cusco

La realidad en nuestra ciudad es sumamente crítica puesto que los abogados y los notarios caen en el facilismo por no exigir y ver las transferencias con respecto a predios que sean sobre la formalidad de una habilitación urbana o de una sub división, estos deben ser requisitos fundamentales para la compra venta de predios rurales, lo que hacen es compra venta de derechos acciones, por el cual no están comprando algo definido sino está generando copropiedad y que los copropietarios se ven con limitaciones para poder registrar y ejercer su derecho de y propiedad esta situación conlleva a que no puedan disponer del bien inmueble puesto que es una cuota ideal impidiendo así un adecuado tratamiento registral para lo cual el derecho de propiedad queda limitado al uso y aprovechamiento del bien lo cual genera desconformidad y genera conflictos sociales que han provocado las consecuencias más



negativas tanto en las personas como en la sociedad en su conjunto generando violencia y comportamientos agresivos y la idea equivocada de que la copropiedad es un medio eficaz para el logro de los objetivos lo cual debilita el sistema de reglas de derecho. Entonces es preciso reafirmarme que el carácter de la propiedad es ser estrictamente individual y así en conclusión la propiedad debe ser esencialmente una noción privada y así lograr que sea individual con un tratamiento normativo que facilite el saneamiento registral de estas propiedades que han sido transferidas por porcentajes y así no limite ni vulnere la libertad, el uso y disfrute de la propiedad.

### **1.1.1 PROBLEMA GENERAL.**

¿Cuáles son las limitaciones que genera la normatividad en el saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana – Provincia de la Convención, departamento del Cusco?

### **1.1.2 PROBLEMAS SECUNDARIOS**

1. ¿Cuáles son las normas jurídicas que limitan el saneamiento registral en la compra y venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana - La Convención, departamento del Cusco?
2. ¿Cuál es el origen de los conflictos en los casos de limitaciones en el saneamiento registral que con lleva la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión se encuentra en la vulneración de los derechos de propiedad privada. ?



## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 OBJETIVO GENERAL.

Determinar las limitaciones que genera la normatividad en el saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni sub división en el distrito de Santa Ana - La Convención, departamento del Cusco.

### 1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Determinar cuáles son las normas jurídicas que limitan el saneamiento registral en la compra y venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana - La Convención, departamento del Cusco
- Precisar cuál es el origen de los conflictos en los casos de limitaciones en el saneamiento registral que con lleva la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión se encuentra en la vulneración de los derechos de propiedad privada.

## 1.3 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

La presente investigación se justifica porque el Reglamento de la Universidad Andina del Cusco vigente, establece que una de las modalidades para optar el grado profesional de Abogado es la elaboración y sustentación de una tesis.

Esta elaboración de tesis es importante porque pretende coadyuvar al desarrollo del Derecho Registral, y así llegar a una aproximación a la realidad social para su cabal comprensión y lograr el verdadero desarrollo social a través de la investigación científica.

La presente investigación reviste una importancia IUSFILOSOFICA porque tiene como objeto establecer la naturaleza de la institución más importante del derecho privado que es la propiedad, así también desde el punto de vista jurídico es propósito estudiar el derecho de



propiedad desde diferentes disciplinas jurídicas además de examinar la regulación a todo nivel qué existe en el derecho de propiedad . También es propósito de la presente investigación resolver un problema concreto de nuestra realidad que representa un costo social alto. Es propósito de la presente investigación proponer medidas para resolver los problemas normativos relativos al tratamiento de la propiedad y su debido saneamiento registral y así lograr normas que faciliten su debida inscripción en los Registros Públicos.

### **1.3.1 CONVENIENCIA.**

La presente investigación es conveniente porque servirá para determinar en qué medida limita la norma jurídica el saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni sub división en el distrito de Santa Ana – provincia de la Convención departamento del Cusco, su conocimiento por la población y la debida adecuación de una nueva norma la cual no limite el debido saneamiento registral del distrito de santa Ana la convención.

### **1.3.2 RELEVANCIA SOCIAL.**

Ayudará a conocer la realidad en que se encuentra el saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni sub división en el distrito de Santa Ana – provincia de la Convención departamento del Cusco

### **1.3.3 IMPLICACIONES PRÁCTICAS.**

De igual manera existen implicancias prácticas de enorme valor, porque nos va permitir descubrir donde se encuentran las posibles deficiencias para la solución de las limitaciones del saneamiento registral a efectos de tomar en cuenta especialmente por los Órganos competentes de aplicar la normatividad vigente y, según el caso, se pueda adoptar nuevas medidas de protección a los copropietarios que más se adecuen al caso concreto para resolver estas limitaciones en el distrito de Santa Ana– la Convención





### **1.3.4 VALOR TEÓRICO**

La presente investigación llenará algún vacío del conocimiento, por cuanto nos permitirá enriquecer nuestros conocimientos alrededor del tema del saneamiento registral de predios rústicos sin sub división en sus diversas manifestaciones.

### **1.4 ANTECEDENTES**

La propiedad en la edad contemporánea se afianza para beneficio de la humanidad y de la economía mundial mediante la elaboración de instrumentos legales que hacen posible la convivencia pacífica de las personas en cada región de la tierra, dependiendo de la condición política a que es sometido el dominio de la tierra, atemperado por la absolutez del derecho de propiedad hacia la repartición de la misma a cada individuo que la necesite para subsistir de su explotación. La primera guerra mundial cambió mucho el panorama territorial de europa, donde desaparecieron imperios, aparecieron nuevas repúblicas que incidieron directamente en la distribución de la tierra en los países sufridos por la guerra. La segunda guerra mundial, cambió la correlación de fuerzas hegemónicas en lo político y económico que incidió asimismo en el derecho de propiedad, como el ejemplo de la Unión Soviética de Repúblicas Socialistas, que la tierra era del Estado, mientras en los países que no pertenecían a este nuevo imperio socialista, afianzaban el derecho de propiedad en sus fronteras. Actualmente cada país del mundo se rige por normas jurídicas que organizan, reconocen, y protegen la propiedad y el derecho de dominio sobre ella



## **1.5 DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO**

### **1.5.1 DELIMITACIÓN ESPACIAL**

Este trabajo de investigación se realiza en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención departamento del Cusco, el cual cuenta con muchos casos de copropiedad las cuales se han incrementado por el crecimiento poblacional que viene aconteciendo en nuestra colectividad.

### **1.5.2 DELIMITACIÓN TEMPORAL**

Este trabajo de investigación que realizo comprende el periodo de 2016-2017.



## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 LA PROPIEDAD

##### 2.1.1 ANTECEDENTE HISTÓRICO

Los antecedentes más remotos se encuentran en el derecho romano.

Luego los germanos partían del concepto del dominio colectivo y levantaron por consiguiente un sistema más sólido, lógico e integral que identificaron como la propiedad en mano común

En esta época es donde se forja la idea básica de la propiedad se desarrolló por etapas.

#### A. ETAPA ANTIGUA

En este periodo es la Familia o Gens la que tenía la titularidad sobre un primitivo derecho sobre el suelo, teniendo al frente de ella la PATER FAMILIS, quien era el que tenía la potestad, la plenitud de sus derechos civiles (SUI IURIS). Por lo tanto, hubo una propiedad colectiva, pero privada y no pública, en el primer caso una propiedad individual en el segundo una propiedad colectiva.

La propiedad individual es más un "poder" que una propiedad, propiamente dicha.



Desde el principio de la República, Roma ve crecer sus dominios a merced de las conquistas lo cual permitirá confiscar las tierras y dárselas a particulares, contra el pago de una tasa anual. Esta situación de hecho, se denomina POSSESIO, poco a poco atribuye un verdadero derecho a quien consigue la ocupación o posesión, de forma que cada vez más el derecho de propiedad del Estado se dibuja como un señorío teórico, un dominio eminente.

## **B. CLÁSICO**

En primer lugar, podemos señalar la denominada "Propiedad Quiritaria" o plena propiedad romana, donde los únicos que la ejercían eran los ciudadanos romanos

La posesión se considera como una relación de hecho, pero adaptada a las necesidades, la práctica y asimilada unas veces a la posesión material y otras al derecho de poseer.

## **C. BAJO IMPERIO**

Encontramos aquí que la única propiedad existente es la reconocida por el derecho civil romano. En esta época la posesión adquiere su mayor evolución, al señalarse que la posesión por excelencia es el POSSESIO CIVILES o posesión del propietario o del que cree serlo, en virtud, de un justo título de adquisición, para lo cual debía demostrar buena fe, justo título y duración.

## **D. ETAPA MEDIA**

Después de la caída del Imperio, la autoridad de los grandes propietarios se convierte en más de hecho que de derecho, la crisis del Estado convierte al gran propietario en un dueño todo poderoso y hace de su propiedad una "dominación".

El número de pequeños propietarios libres disminuye quedan sujetos a la Ley "Potens" o bien a solicitar la protección de un establecimiento eclesiástico.



La aparición de los señoríos marca la aparición de una especie de "Jefes Rurales" que gozan de casi total autonomía, llevándolos a confundir soberanía y propiedad.

Es así que el régimen de los feudos interesa más al derecho privado que al público. Se convierte así en un régimen concreto de propiedad que subsistiría hasta 1,789, año en que la Revolución Francesa pondría fin radicalmente al feudalismo, como afirma TOCQUEVILLE "Terminando de abatir el feudalismo fue que se hizo notar la revolución". Fue la Revolución, que a través de varias leyes, suprimió los títulos nobiliarios, las deudas contraídas con los nobles y los juicios nacidos por delitos cometidos contra ellos, pero quizá la Ley más importante fue la de exigir a los nobles la presentación de sus títulos de propiedad sobre la tierra para poder conservarla o rescatarla, lo que en la práctica fue una abrogación pura y simple, a favor de los burgueses. Es la declaración de 1789 la que daría a la propiedad un carácter inviolable y sagrado que se reflejaría en el Código Civil Francés de 1804.

#### **E. ETAPA CONTEMPORÁNEA**

Es durante el siglo XIX, como señalamos anteriormente que surge la tesis de la propiedad como función social, la tesis que rompería con el carácter "sagrado e imprescriptible" que pretendió darle el Liberalismo a la propiedad, podemos señalar la Constitución de WEIMAR de 1919 que en su artículo 153 señala que "La Propiedad será amparada por la Constitución. Su contenido y límites son fijadas por las Leyes. La propiedad obliga. Su uso debe estar a la vez al servicio del bien común" . Es decir, a partir de este momento el derecho sirve como freno a las facultades del propietario.

Esta orientación es recogida por la legislación positiva peruana, señalándose "Que la propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social" o en armonía con el bien común conforme a los dictados de la nueva Constitución (Art. 79)

## 2.1.2 LA PROPIEDAD EN EL PERÚ

Lo desarrollaremos por épocas para poder apreciar su evolución.

### a. EPOCA PREINCA

Los datos sobre el período pre inca en materia de propiedad son todavía incompletos; sin embargo, en el Perú como en los demás pueblos, la propiedad ha sido colectiva en su origen. En el caso peruano. La célula social primitiva es la comunidad agraria o AYLLU. Esta comunidad se nos aparece como resultado de una evolución secular; su nacimiento se pierde en la historia y la volvemos a encontrar todavía hoy en varias regiones de América sin que su fisonomía haya sido sensiblemente alterada (Baudin).

La plena existencia de la propiedad privada corresponde, en general, a una etapa histórica en que las agrupaciones clánicas y gentilicias se derrumban, las familias se emancipan y aíslan, y se impone una capa señorial dividida en familias que tienen esclavos y servidores. Coincide, por esos, dicha etapa con el despotismo organizado y la creación de funcionarios oficiales, es decir del Estado Pre inca

### b. EPOCA INCAICA

Respecto a la naturaleza de la propiedad del suelo, se considera al Incario como un sistema colectivista socialista, donde se llega a advertir determinadas huellas de propiedad individual y colectiva que fue defendida por la aplicación del sistema incaico, y la "cuasi propiedad", consistente en donaciones, era una excepción".

Una Sociedad colectiva así erigida lleva a considerar, jurídicamente, una propiedad colectiva bastante vigorizada.

Pero hay otros autores como Jorge Basadre, que admite un derecho privado y comercial bastante empobrecido. Parte del hecho que si bien la propiedad inmobiliaria no podía ser, al



menos mayoritariamente, objeto de venta, luego, cuando se produce una relativa "asimilación" de las tierras a los bienes muebles, haciéndose ella intercambiable, el Derecho de cosas (reales), obligaciones y sucesiones, cobra relevancia.

### **c. EPOCA DE LA CONQUISTA Y EL COLONIAJE**

El colectivismo es sustituido por el individualismo. En cuanto a la propiedad, el AYLLU es reemplazado por la propiedad privada de corte feudal. Este derecho indiano jugó un rol importantísimo, pues tan pronto América fue descubierta, la corona española trata de obtener los títulos que "prueben", que legitimen sus derechos sobre las regiones del Nuevo Mundo. Esto cobra todavía más importancia en la medida que la empresa de la colonia está íntimamente vinculada a la apropiación de bienes (minerales, tierras, etc.).

Aparentemente, fue el papado el que vino a formalizar la dominación real española, vía la institución de las bulas. La corona obviamente tenía el dominio sobre las tierras americanas; tales tierras eran conferidas no sólo a los descubridores y colonizadores, sino también a las iglesias, municipios, conventos, etc. Y, por oposición, en todo lo que no era entregado o concedido por la corona, evidentemente le pertenecía a esta. (Así lo estableció la Ley XIV del 20 de octubre de 1578).

Este Período se caracteriza, pues, por la heroica resistencia de la comunidad agraria (Perú profundo), frente a las constantes agresiones por desaparecerla e implantar absoluta y totalmente la propiedad feudal (Perú oficial).

### **d. EPOCA DE LA REPÚBLICA**

Al iniciarse la época republicana, los legisladores - al igual que en la colonia- trasplantan las ideas jurídicas- políticas europeas heredadas de la revolución francesa: división de poderes, derechos civiles, libertades ciudadanas y democráticas, etc., Y la concepción revolucionaria francesa no era otra cosa que una vuelta a la concepción romana llevada al extremo.



La concepción subjetivista de la propiedad- que la considera como una proyección o prolongación de la personalidad humana sobre los bienes, lleva a considerarla como un derecho absoluto e ilimitado, de suerte que se procede a la eliminación de todo tipo de vinculaciones y privilegios. Por ello, la primera de nuestras Constituciones (1823), garantizaba la inviolabilidad del derecho de propiedad (Art.193 Inc. 3). Ejemplo que han seguido todas las subsiguientes Constituciones, aunque ya las de este siglo introducen las nuevas corrientes relativas a la materia.

### **2.1.3 LA REGULACIÓN CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD**

A lo largo de la historia peruana el tratamiento del derecho de propiedad no ha sido del todo acertada, pues en cada época ha tomado rumbos distintos. La razón es que la propiedad ha sido y seguirá siendo un presupuesto de la libertad económica y por ende, de la libertad política sin olvidarnos de la estrecha relación con la libertad individual y con la dignidad de la persona.

La primera Constitución del Perú de 1812 aprobada el 19 de marzo del mismo año, fue el primer Texto Constitucional liberal que resultó siendo muy célebre en su tiempo por los principios que introdujo, a pesar de que el Perú aún no era una República, entre ellos tenemos a la soberanía nacional, el derecho de representación y la igualdad de los ciudadanos ante la ley, pues de lo que se trataba era de romper con la condición de un reino, es decir, establecer límites a la monarquía de modo que, se convirtiera en una monarquía constitucional. Cfr. CHANDUVI CORNEJO, 2006, p. 87

Lo dicho es importante pues en su artículo 4 de la Constitución, ya se observaban estos esfuerzos que se manifestaban en un reconocimiento de derechos individuales tales como: a la educación, la libertad de imprenta, inviolabilidad de domicilio, a la libertad y, no menos importante, a la propiedad. Cfr. ACOSTA IPARRAQUIRRE 2003, p. 5.





La nación estaba obligada a conservar y proteger por leyes sabias el derecho de propiedad, y esto constituye una manifestación de que ha existido desde siempre un derecho, incluso, anterior a la Constitución, estamos refiriéndonos al derecho de propiedad, el mismo que, si bien en ese momento no fue dotado de las garantías necesarias mínimas para su protección debido a que aún la igualdad no llegaba a todos los ciudadanos, se le reconoció su existencia.

#### **A.- EL SISTEMA CONSTITUCIONAL DE 1933**

La normatividad positiva en el texto constitucional peruano de 1933, en materia dominal, era bastante deficiente. Incluía la propiedad dentro de las Garantías Constitucionales – nacionales y sociales.

La Constitución del 1933, siguiendo la corriente de sus contemporáneos ya establecía por otra parte, la subordinación o condicionamiento de la propiedad al cumplimiento de la función social.

De una forma muy sintética, podemos resumir sus notas más características.

- a. Defendía, en vía de principio, la propiedad privada, siempre y cuando contribuyera a la realización de las necesidades de la nación y del bien común, esto es en el entendido de que se subordine al cumplimiento de la función social.
- b. Aunque disponía la inviolabilidad de la propiedad, admitía la privación de la misma, cuando se tratase de un caso de utilidad pública y que viniera precedida de la indemnización justipreciada

Conforme lo previsto en esa Norma Fundamental la persona ya no podía ser despojada de su propiedad por cualquier causa, sino específicamente por causa de utilidad pública, cabe resaltar que aquí el concepto de utilidad pública no es susceptible de definición precisa, sino que más bien tiene un acentuado carácter evolutivo, por cuyas razones su alcance varía según las épocas



y según los países, y permite una interpretación flexible adecuada a los requerimientos sociales, políticos y culturales. Cfr. VIGNOLO CUEVA 2012, p. 275.

La Constitución de 1933 tuvo una trayectoria accidentada debido a los vaivenes políticos característicos de esta etapa republicana, que se desarrolló entre dictaduras militares y democracias representativas. La normatividad positiva en materia dominal, era un tanto deficiente, nuevamente incluía la propiedad dentro de las garantías Constitucionales, no le da un tratamiento especial y diferenciado, máxime si tenemos en cuenta que se trata del instituto que determina el carácter del Estado. Cabe resaltar que ya disponía la subordinación o condicionamiento de la propiedad al cumplimiento de un interés social. Por ello, decimos que lo que se hizo fue defender la propiedad privada siempre y cuando contribuyera a la realización de las necesidades de la nación, es decir, siempre que se subordine al cumplimiento de un interés social; y la inviolabilidad de este derecho admitía la privación de la misma, cuando se tratara de un caso de utilidad pública “probada legalmente” y que viniere precedida de una indemnización justipreciada. Cfr. RAMIREZ CRUZ, 2004, p. 69.

#### **2.1.4 CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD**

La Constitución profundizó más abiertamente la orientación por una Filosofía nítidamente liberal. Ha desaparecido el rol social que debía cumplir, la expropiación es prácticamente imposible de aplicar; los recursos naturales pueden ser concedidos a particulares. Desde esa perspectiva, el dominio presenta algunas innovaciones en cuanto a sus características.

El derecho de propiedad está suficientemente tutelado, pues con posterioridad a la formulación de este precepto constitucional establece la procedencia de la acción de amparo.



## **A. LA PROPIEDAD COMO DERECHO PERSONAL**

En principio a la propiedad era considerada como un derecho personal, al disponer que toda persona tiene derecho a la propiedad. Pues considera a la Propiedad como inherente a la personalidad del hombre, como una continuación o proyección de este. La propiedad privada implica quizás un bien o una ventaja que ha de ser accesible a todos. Por cuanto envuelve incluso en el actual estadio político – social un valor de libertad, si bien de libertad económica. En el orden del derecho civil esto supone que el titular tiene derecho o facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien que le pertenece. Naturalmente ella deberá ejercer con arreglo a las limitaciones que establecen las leyes.

## **B. INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD**

En vía de principio la propiedad privada. Incluso es considerada inviolable siguiendo aquí la más rancia tradición liberal que viene desde la declaración de los Derechos y Deberes del Ciudadano. Esta propiedad no obstante debe estar orientada al bien común a beneficiar a la colectividad. En consecuencia el propietario continúa teniendo derecho más completo sobre un bien.

En cuanto al contenido esencial de la propiedad tenemos que la Constitución reconoce el derecho a la propiedad como un derecho fundamental de los ciudadanos, la delimitación de su contenido correrá a cargo de las leyes ordinarias teniendo en cuenta en algunos casos el bien común eliminándose la alusión al carácter social. Estas leyes no podrán disminuir su contenido esencial, pues caerían dentro del ámbito inconstitucional. CHANAMÉ ORBE, 2009, p.154

El contenido esencial del derecho de propiedad constituye el límite a la intervención del Estado y el criterio que nos ha de permitir la distinción entre configuración de los derechos y la privación o ablación de los mismos. En la actual Constitución el derecho de propiedad se caracterizará por ser exclusivo y perpetuo; exclusivo, porque pertenece a una sola persona con



exclusión de otro individuo lo cual conlleva a que el dominio al ser exclusivo atribuye la titularidad sobre el todo del bien a una sola persona y “perpetuo, en el sentido de que no se pierde este derecho por el transcurso del tiempo y con prescindencia que de él haga su titular, siendo que el simple paso del tiempo no hace perder la propiedad”. BAEZA, Carlos 2006, pp. 283-284

### **C. LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1852**

Conforme ha evolucionado el derecho de propiedad a lo largo de las constituciones, es importante también desarrollar cuales han sido sus efectos a lo largo de toda la evolución del Código Civil. El Código Civil de 1852 estuvo influenciado eminentemente por el Código de Napoleón, el cual considera que solo el consentimiento “consensus” era necesario para poder transferir la propiedad inmueble. Al celebrarse un contrato de compraventa simple con el solo consentimiento de las partes, y al operar en aquella la transferencia de propiedad de la cosa aún antes de su entrega y pago del precio, debemos entender por hecha la transferencia de la propiedad. En los contratos de compraventa simple, operaba automáticamente, al momento del nacimiento de la obligación de enajenar, surgida de su celebración. Lo dicho anteriormente se vio reflejado en su artículo 571 el cual disponía que por la enajenación se transfiere a otro el dominio de una cosa, o a título gratuito, como en la donación, o a título oneroso, como en la venta y la permuta. Por ello, “contemplaba como efecto del dominio el derecho que tiene el propietario de usar de la cosa y de hacer suyo los frutos y todo lo accesorio a ella; a su vez el de recuperarla si se haya fuera de su poder, disponer libremente de ella y finalmente el de excluir a otros de la posesión o uso de la cosa” RAMOS NUÑEZ 2003, p. 110.



#### **D. LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1936**

El Código Civil de 1936 decía que el propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, percibir sus frutos, reivindicarlo, y disponer de él dentro de los límites de la ley. . Cfr. SCHREIBER PEZET, 2006, p.189.

De este modo, aquí no se define a la propiedad sino solo se enumeran los atributos del propietario y tal definición decisión no aparece con el “fin de evitar escollos de carácter doctrinal y posible inexactitud” RAMIREZ CRUZ, 2004, p.40

Ello porque su redacción despertó la más ardua discusión respecto al sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria que debía recoger este Código. Con relación a los bienes muebles, la cuestión no origina mayores dudas, se optó por seguir con el sistema español o romano esto es, la tradición o entrega de la cosa. Y respecto de los bienes inmuebles se decide mantener el sistema consensual, así se establece en el Libro de las Obligaciones, artículo 1172: “la obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario” ESPINOZA ESPINOZA, Juan, 2005, p. 205

#### **E. LA SUPERACIÓN DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984**

Este código se caracteriza porque en el artículo 923 sí define a la propiedad y lo hace de la siguiente manera “la propiedad es poder jurídico que permite usar disfrutar disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. Código Civil, 2014, p.234

Entonces la propiedad es entendida como un poder total, pleno que tiene una persona sobre un bien y que ha pasado de ser una titularidad a una atribución. El referido aspecto social no implica que la propiedad privada individual no continúe siendo reconocida y protegida; la propiedad es conservada como poder de uso, disfrute, disposición y reivindicación; y sigue



siendo como tal la piedra angular del ordenamiento jurídico. Cfr. RAMIREZ CRUZ, Cit., p. 60.

El Código Civil vigente refleja mejor el concepto de propiedad actual al establecer que “se trata de un poder jurídico que permite la aplicación de un conjunto de atributos a favor del titular de dicho poder. Se nota una vez más la filosofía humanista del código, pues la noción de poder jurídico del dueño sobre el bien constituye la reiteración del concepto de que los bienes no son sino instrumentos al servicio de la persona”. DODERO ALVARADO, Fausto, 2003, p. 120

### **2.1.5 CONCEPTO**

#### **A. DEFINICIONES CLÁSICAS Y MODERNAS DE LA PROPIEDAD**

##### **LA PROPIEDAD**

El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley" (Art. 923 del Código Civil). La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia,

El doctor AVENDAÑO nos ilustra de la siguiente manera:

Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con el de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella.

Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades.



Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato.

Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. La disposición es la facultad de transferir la propiedad, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia.

La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge, Ed. 2003-Lima. pp. 187-188.

Creemos que la reivindicación se podrá ejercer cuando exista una amenaza o agresión al derecho de propiedad o cuando se discuta su titularidad, como en la prescripción adquisitiva o los interdictos de recobrar o de retener que se manifiestan en la defensa posesoria, de lo contrario el propietario no podrá ejercer la reivindicación, ya que solo genera persecutoriedad sobre cualquier persona que atenta (habitante precario o poseedor ilegítimo) contra el derecho de propiedad, se ejercita la reivindicación en el momento preciso que el propietario se sienta o crea que es amenazado, por un sujeto ajeno a la situación jurídica entre el titular y la propiedad y por último si el propietario no se ve en la necesidad de defender su propiedad ante la amenaza de un tercero creemos que no será necesario considerar como atributo de la propiedad a la reivindicación debido a que este atributo (reivindicación) no sería constante y que solo se



perfeccionaría en los momentos de ejercer la persecución del bien considerándole un atributo relativo y no absoluto.

Un sector de La doctrina nacional no comparte los atributos clásicos de la propiedad: el uso, disfrute, disposición y reivindicación (Jorge Avendaño sostiene que la reivindicación no es un atributo de la propiedad) FREDDY ESCOBAR ROZAS nos indica que el derecho de propiedad tiene un contenido extenso, que le permite a su titular efectuar una amplia variedad de comportamientos sobre la cosa. Solo a través de un proceso de abstracción tales comportamientos pueden ser agrupados y comprendidos por facultades específicas. Teniendo presente esto último, se puede afirmar que únicamente forman parte del contenido del derecho de propiedad las facultades de usar, disfrutar y modificar la cosa. ESCOBAR ROZAS, XI N° 22, pp

La Doctrina nos señala cuatro características de la propiedad: es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo. Todo sistema de derechos de propiedad debe cumplir tres características para desarrollar la función a la que ha sido llamado

Universalidad: todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que sean tan abundantes que puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás (como sería, por ejemplo el caso del aire). En otras palabras, todos los recursos con consumo real deben quedar bajo un derecho de propiedad.

Exclusividad: se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Así, los derechos de propiedad solo aparecen cuando los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera.

Transferibilidad: se requiere que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos.





## B. CONCEPTO DE DERECHO DE PROPIEDAD

La definición tradicional del derecho de propiedad se basa en la enumeración de las principales facultades que integran su contenido.

Así se observa en la más famosa de las definiciones nacida en Bizancio DOMINIUM EST IUS UTENDI ET ABUTENDI RE SUA QUATENU IURIS RATIO PATITUR. Esta forma de definir la propiedad paso al Código Francés de 1804 que en su artículo 544 señala que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos un uso prohibido por la Ley o los reglamentos" y luego a todos los Códigos Latinos que lo imitan, teniendo entre nosotros, como vimos anteriormente, una norma de este tipo (artículo 923 del Código Civil).

Esta clase de definición de por sí, ya señalan la casi imposibilidad de definir la propiedad ya que no es posible indicar todas las posibilidades que la voluntad del dueño tiene respecto a la cosa.

La doctrina moderna considera al derecho de propiedad (como a todo derecho subjetivo), como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino que son solo aspectos parciales del señorío total que este es. En este sentido Manuel Albaladejo define a la propiedad como "el máximo poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud, está en principio queda sometida directa y totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo" De igual manera Wolf dice que "la propiedad es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa"; y en el rumbo de estas ideas Jorge Eugenio Castañeda define la propiedad como "El poder o señorío que una persona tiene sobre una cosa de modo exclusivamente y exclusivo".



Debemos señalar a modo de explicación que, al referirnos al poder pleno, no queremos decir ilimitado ya que es la misma Ley que le pone límites al derecho de propiedad; por eso compartimos la idea de Albaladejo cuando dice que: " el poder pleno es poder total, dentro de los límites en los que la Ley lo concede sobre la cosa, o si se quiere, dentro de los límites máximos que la Ley admite que alcance el señorío sobre las cosas" o como dice Pugliatti,

Quien comentando el artículo 832 del Código Civil Italiano indica que la propiedad no tiene límites y tiende a absorber totalmente todas las posibilidades de utilización de la cosa, lo cual nos lleva a señalar que el derecho de propiedad no pierde su carácter de poder total, aunque las facultades del propietario estén reducidas, al tener otra persona algún otro derecho sobre el mismo bien. Lo que existiría es una limitación por recaer sobre la cosa el derecho de un tercero (Derecho Real sobre bien ajeno), el cual se recuperaría apenas se extinga ese derecho.

### **C. LA PROPIEDAD COMO CONCEPTO FUNDAMENTAL DE LOS DERECHOS REALES**

El tipo fundamental, el tipo dominante de los derechos reales es la propiedad. No solo la propiedad material - como creen los alemanes – sino también la llamada propiedad inmaterial (incorporal). Algunos seres humanos nunca han tenido que ver con una hipoteca o un usufructo, pero no hay probablemente uno solo a quien le sea extraña la propiedad. Como sostiene Justus Wilhelm Hedemann, "el mismo mendigo es dueño de los harapos que lo cubren y del cayado en que se apoya". Para comprender el significado profundamente humano de los derechos reales-agrega el jurista alemán – "nos basta pensar en la propiedad, como en una forma elemental, referida a lo cual es aquel un concepto vulgar".



### 2.1.6 PROPIEDAD HORIZONTAL

Se trata de una modalidad particular de propiedad que se produce cuando el dominio de los diferentes pisos, o las secciones, departamentos o locales en que se divide cada edificio o modalidad multifamiliar, puede pertenecer o corresponder a varias personas.

Evidentemente, cada piso, sección o departamento de él, pertenecerá a un propietario diferente.

Se parte de la idea de que "así como un edificio puede pertenecer entero en propiedad a una persona, cabe también que sus diferentes pisos correspondan a sendas personas" (ALBALADEJO).

La legislación peruana no la define aunque da una cobertura más amplia – y que corresponde al auge de este instituto- comprendiendo no solo a los departamentos ubicados en los edificios, sino también quintas, centros y galerías comerciales, campos fériaes y las mal llamadas "casa en copropiedad" (Art. 1°).

En la propiedad horizontal, en cambio, cada dueño de un departamento o piso es el propietario absoluto; por consiguiente, podrá arrendarlo, hipotecarlo, venderlo y, en general gravarlo libremente

Actualmente rige en el Perú la nueva ley de PROPIEDAD HORIZONTAL (si bien no con ese nombre), Ley N 27157, publicada en El Peruano el 20 de Julio de 1999. El objeto de la ley especial es el saneamiento de la titulación y la declaración de fábrica de las "unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común", tales como son departamentos en edificios, quintas, casa en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos fériaes, entre otras. Como puede verse, el primigenio concepto circunscrito a los edificios ha sido, pues, notoriamente ampliado, si bien creemos que la enumeración es diferente. Así por ejemplo,



## LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD

### 1. DIFERENCIAS ENTRE LÍMITES Y LIMITACIONES

Antes de continuar con el desarrollo de este punto, es importante que distingamos entre lo que es un "límite" y una "limitación", ya que sin su previo conocimiento, podemos incurrir en errores de interpretación.

Al respecto, siguiendo a Albaladejo, diremos que los límites del derecho de propiedad son "las fronteras, el punto normal hasta donde llega el poder del dueño, o sea el régimen ordinario de restricciones a que está sometido tal poder", lo que nos indica que es característico de los límites, estar determinados por la Ley.

Con respecto a las limitaciones, que nuestra Legislación conoce como "restricciones", podemos señalar que ellas "reducen el poder que normalmente tiene el dueño sobre su bien"; y en esa línea acorde a nuestra legislación, estas limitaciones (restricciones) se pueden originar por causa de necesidad, utilidad o interés social y en segundo caso, por la propia voluntad de las partes.

### 2. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

Como señalamos anteriormente, la limitación reduce el poder que normalmente tiene el dueño sobre un bien: como dijimos, éstas pueden establecerse por necesidad, por su utilidad pública o interés social y también por la propia voluntad de las partes.

Así, cuando el Estado dicta una norma que restrinja el derecho de propiedad y su ejercicio, la cual tampoco debe ser arbitraria, lo que está haciendo es aplicar el IUS IMPERIUM, lo cual evita que pueda existir un pacto en contrario contra esa norma de orden público.



De igual manera, para que las restricciones al derecho de propiedad realizada entre las partes puedan ser oponibles a terceros, debe cumplir con inscribirse en el registro respectivo, sea bien mueble o inmueble para evitar así cualquier tipo de fraude o simulación frente a terceros.

Las limitaciones más importantes son:

### **3. PROHIBICIÓN DE DISPONER**

El estudio del artículo 926 del Código Civil nos coloca frente a una figura a través de la cual, las partes pueden mediante pacto, limitar el derecho a disponer que tiene el propietario sobre su bien, el cual para poder surtir efecto frente a terceros debe inscribirse en el registro respectivo.

En la exposición de motivos y comentarios del Código, se señala que esta norma no tiene antecedentes en la legislación anterior y se dice que está destinada a resolver el problema de la impunidad de terceros de las restricciones de la propiedad acordadas con pacto.

Si por restricciones se entiende conforme a lo que indica Guillermo Caballeros, disminución de facultades y derechos debe entenderse entonces que las partes podrían acordar limitaciones al derecho de propiedad o a su ejercicio, pero creemos que esta limitación no debe contravenir lo dispuesto por el artículo 882 del Código, ya que si tuviera que imponerse la limitación a la libertad de enajenar, significaría una severa limitación del IUS ABUTENDI que es "el principal atributo de la propiedad" lo cual conllevaría a una desnaturalización de este derecho.

En consecuencia, creemos que por pacto no puede rebasarse la ley, por cuanto el artículo 882, consagra la libertad de la persona para enajenar. La excepción que señala este artículo tiene que aflorar en forma nítida de la ley, por razones de interés social o necesidad pública, pudiendo inferirse entonces que las restricciones que señala el artículo 926 del Código serán de otra naturaleza.



#### **4. SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA**

Gustavo Baca Corzo señala que: "Toda servidumbre es jurídicamente una carga impuesta a una propiedad predial inmueble, considerando si ésta es civil o administrativa".

Debemos señalar que la servidumbre administrativa es un gravamen que consiste en una sujeción parcial de la propiedad a alguna utilización en uso o en beneficio no de su dueño, pero que a diferencia de la servidumbre civil, se establece en beneficio de la comunidad.

Es importante señalar que sobre este punto es la Ley General de Aguas (Dec. Ley 17752), la norma que más estrictamente señala la implantación de servidumbres necesarias para el uso, conservación y preservación de las aguas, considerando que las propiedades aledañas a la faja marginal de terrenos necesarios para el camino o para el uso de agua, navegación, tránsito, la pesca u otros servicios se mantendrán libres en una o ambas márgenes, siendo la autoridad la que fije la zona sujeta a servidumbre.

En estos casos no hay lugar a indemnización por la servidumbre, pero quienes la usen quedan obligados a indemnizar los daños que causaren, tanto en las propiedades sirvientes como en los cauces públicos o en las obras (artículo 79).

Estas servidumbres, así como sus modificaciones y las que se implanten, son forzosas y se establecen como tal.

#### **5. LIMITACIÓN EN FUNCIÓN A LOS ALQUILERES**

Debemos señalar que el D. Ley N° 21938 y su reglamento creaban limitaciones al derecho que podía tener el propietario para fijar los montos de la merced conductiva a cobrar por el arrendamiento de un determinado predio.



El Art. 9 del referido Decreto Ley señalaba que el monto máximo por el que podía alquilarse predios sujetos a su régimen no podía exceder de la cantidad resultante de la división entre el valor del auto valúo entre 120.

Actualmente con la promulgación del Decreto Legislativo 709 (08-11-91), los contratos de arrendamientos se registrarán exclusivamente por las normas del Código Civil, el cual no contempla ninguna fórmula especial para el cálculo de la merced conductiva sino que la deja al libre acuerdo entre las partes, de tal manera que a partir de la fecha va a ser un contrato tipo regulado por el Código Civil.

## **6. EL DERECHO DE RETRACTO**

El derecho de retracto señalado en el Art. 1549 del Código Civil, a excepción del Inc. 1 derogado por el D. Ley antes citada, también constituye una limitación, puesto que de configurarse algunas de las hipótesis señaladas en el numeral acotado podrían algunas de las personas a que se refiere, sustituirse al comprador reembolsando el valor del precio del bien, gastos notariales y registrales propias de la compra venta; por lo que algunos tratadistas consideran que el RETRACTO es una forma de adquirir la propiedad cuando obviamente se declare fundada la demanda.

## **7. AMBITO DE LA PROPIEDAD PREDIAL**

A modo de no incurrir en errores de interpretación, es necesario, antes de concluir este capítulo, que distingamos entre los "límites legales" de la propiedad, desarrollados anteriormente y los "confines del objeto" materia del derecho de propiedad, ya que éstas son cosas muy distintas.

Así como señalamos que los límites legales son el punto normal donde llega el poder del dueño y las limitaciones serán las que reducen el poder que tiene normalmente el dueño el sobre su bien, diremos que los confines del objeto "circunscriben la extensión física del bien objeto del



derecho", distinción fácil de señalar cuando se trata de un bien mueble, pero muy problemático, si se trata de delimitar un inmueble.

Nuestra Legislación Civil, al referirse a la propiedad predial, señala en su artículo 954 que: "La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales".

Esta norma es un gran avance frente al Art. 954 del Código Civil anterior y que sólo excluía del ámbito de la propiedad a las trinas y aguas. Actualmente, tanto el artículo 36 y 118 de la Constitución se refieren a la conservación del patrimonio cultural de la nación, además este último artículo considera que todos los recursos naturales son de propiedad del Estado.

## **2.1.7 EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD**

### **2.1.7.1. ADQUISICIÓN DEL BIEN POR OTRA PERSONA**

A través de esta forma se encierra la denominada Enajenación que por su carácter de acto esencialmente traslativo es modo de perder la propiedad como de adquirirla.

La extinción es un acto voluntario que comprende la transmisión por un acto unilateral o bilateral o el abandono o renuncia cuando se trata de bienes muebles.

### **2.1.7.2. DESTRUCCIÓN O PÉRDIDA TOTAL O CONSUMO DEL BIEN**

Esta forma de extinción de la propiedad exige:

- a. La destrucción total del bien.- Pues si hay únicamente destrucción parcial, el derecho se conserva sobre la parte subsistente.





- b. Efectiva.- No debiendo confundirse con la mera responsabilidad de usarla en que podemos encontrarnos en algún momento, porque dicen que hay un simple obstáculo al ejercicio del derecho real que no afecta a la extinción de este derecho.
- c. Forma.- La desaparición debe traer como consecuencia que el bien deje de ser lo que era antes; en resumen se trata pues de un caso en el que el bien ha dejado de existir física y jurídicamente

### 2.1.7.3. LA EXPROPIACIÓN

Aquí se señala que nadie puede ser privado de su propiedad, sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que constituye o que incluya la compensación por el eventual perjuicio.

- a. Acto Administrativo.- En el sentido que solo la autoridad competente puede realizarla. El procedimiento está regulado por el Código Civil ante la autoridad judicial no tiene posibilidad de discutir la improcedencia de la expropiación en el trámite, solo puede objetarse la valorización y la Litis circunstancia a la determinación del cuantun.
- b. La indemnización Justipreciada. Comprende el valor del bien y la reparación cuando se acredite fehacientemente daños y perjuicios para el sujeto pasivo, originada inmediata, directa y exclusivamente por naturaleza forzosa de la transferencia. La valorización objetiva se fijara de acuerdo al reglamento general de tasaciones a la fecha en que se dispone la ejecución de la expropiación.
- c. La reparación de daños y perjuicios será fijada por el Poder Judicial dentro del procedimiento judicial de expropiación.

Abandono del bien por 20 años en cuyo caso pasa el Predio al Dominio del Estado.-



Esta es la forma de extinción de la propiedad bastante discutible, la regla es que no hay, si los bienes muebles o inmuebles no son de los particulares, son del Estado. Si se trata de un bien de propiedad de un particular y a su muerte no aparece nadie con votación hereditaria, como en nuestro País no existe la figura de la herencia vacante, obviamente este será del Estado.

#### **2.1.7.4. LA COPROPIEDAD**

##### **CONCEPTO**

Lo primero que hay que decir es que la copropiedad es una modalidad del derecho de propiedad. Es el mismo derecho real de propiedad que hemos estudiado pero que se presenta en una modalidad muy particular. ¿Dónde está la particularidad de esa modalidad? En que hay más de un propietario del mismo bien. Hay, entonces, una pluralidad de sujetos activos en la misma relación real

Siempre en una relación real tiene que haber un sujeto activo en relación directa con el bien. Y esa relación real puede ser de propiedad, usufructo, uso, habitación, etc. En la copropiedad, sobre ese bien hay una relación real directa pero hay por lo menos un sujeto activo 1 y un sujeto activo 2. Puede haber tres, cuatro, cinco hasta cuarenta copropietarios; no hay un límite. La presencia de dos sujetos activos en relación con el mismo bien lo hace especial. Estos sujetos comparten derechos y deberes. De aquí surge que, si hablamos de derechos, hay dos tipos de derechos: Hay un derecho individual del sujeto activo 1 y un derecho individual del sujeto activo 2. Ese derecho individual puede representarse matemáticamente. ¿De qué forma es? Ese derecho individual es un porcentaje; una alícuota. Por lo tanto, si García Montufar y su hermano quieren comprar un Código Civil a medias y cada uno pone S. - 20, ambos son copropietarios de ese Código. Pero eso no significa que a García Montufar le toque un derecho de propiedad sobre la página 250 hasta el final y a su hermano de la Pág. 1 a la Pág. 250. Ambos son



copropietarios del íntegro de las 400 páginas pero cómo cada uno puso S.-20, García Montufar tiene un derecho individual sobre el 50% de ese Código.

Existen entonces dos tipos de derechos en la copropiedad:

**a) Derecho Individual del Sujeto:** Es una cuota ideal; un porcentaje del todo. Matemáticamente podría decirse que la sumatoria de todas las cuotas ideales es siempre el 100%. Cada copropietario tiene parte de ese 100%. En el ejemplo visto, cada uno de los hermanos García Montufar tiene el 50% de participación en el bien común. Los porcentajes pueden ser absolutamente diversos; lo importante es que cuando yo sumo todas y cada una de las cuotas siempre me va a arrojar el 100%.

Cuando hay un señor propietario en relación directa con el bien, podría decir que tiene el 100% de cuotas; el 100% de los derechos sobre ese bien pero no necesita decirlo. Simplemente dice que es propietario. Sin embargo cuando hablamos de Juan y Guillermo García Montufar como propietarios de un bien es indispensable establecer cuál es el porcentaje de cuota ideal que le corresponde a cada uno. La ley peruana – como la de todos los Códigos Civiles del mundo – permita que sobre ese derecho individual se ejerciten facultades exclusivas. Eso es lo que hace tan particular a la copropiedad. Por lo tanto yo puedo vender, regalar y en general enajenar el 50% de mi cuota ideal. Es parte de mi derecho individual. Y no sólo puedo enajenarlo, sino gravarlo. Puedo constituir derechos reales de garantía sobre mi cuota. Sobre esa cuota ideal, cada copropietario puede ejercer facultades exclusivas sobre el bien que recaen directamente sobre su porcentaje ideal; no sobre el bien.

Ejemplo: Enrique y Luis son copropietarios en 50% de una casa ubicada en San Isidro. Sobre este bien recae un derecho de copropiedad. Enrique y Luis tienen un derecho individual sobre la casa. Ese derecho individual le permite a cada uno enajenar o gravar su 50% sobre la casa. Enrique recurre al Banco de Crédito porque quiere hacer un negocio y le aprueban su crédito



pero dado el monto, le piden una garantía – llamada colateral - que respalde la operación crediticia. Enrique le dice al Banco que es copropietario de una casa ubicada en San Isidro y que ofrece entregarles en garantía su cuota ideal; su porcentaje de copropiedad sobre la casa. La operación crediticia es de \$100 mil dólares. El banco necesita garantías sobre el bien que valgan \$100 mil dólares porque se pone en la hipótesis de que si Enrique no paga, tiene que ejecutar la garantía mediante remate judicial. La cuota de Enrique vale – según el tasador - \$150 mil dólares. El departamento legal va a hacer lo que los abogados denominan un estudio de títulos para ver si el derecho de propiedad está acreditado. Pasado el tamiz legal, viene la aprobación y se procede a entregar la garantía. Enrique entonces va a grabar su cuota ideal. Se va a celebrar un contrato de mutuo o préstamo entre Enrique y el banco y además como colateral de esa operación se va constituir hipoteca sobre el 50% de cuota ideal que tiene Enrique sobre la casa. Por lo tanto, si Enrique no puede cumplir con sus obligaciones y el banco no tiene otro remedio que acudir a su departamento legal para iniciar los procedimientos judiciales respectivos de cobranza, lo que los abogados del banco van a hacer es la ejecución de la garantía real de hipoteca. ¿Qué se hipotecó? No la casa de San Isidro, sino un derecho sobre el inmueble. Si vamos al art. 885 CC, en su inciso 10 se dice que son bienes inmuebles los derechos sobre inmuebles inscribibles en registros. Para la ley peruana todo derecho sobre un inmueble que se puede inscribir, es un inmueble también. Los derechos reales ya no recaen sobre el inmueble mismo sino sobre los derechos. Este es uno de esos casos. ¿Qué está inscrito en el Registro? Un derecho de copropiedad.

El Registro va a decir que en la casa de San Isidro hay un régimen de copropiedad y que a cada uno de ellos le corresponde un 50% de la cuota ideal. Llegado el momento de la ejecución de la garantía, el bien que se va a rematar no es la casa, es el 50% de Enrique sobre la casa; ese es el derecho sobre el inmueble. Posteriormente el proceso de remate se lleva a cabo, va a haber un adjudicatario del remate. ¿Ese señor se va a ganar con la casa? No, solamente adquiere una



cuota ideal sobre la casa; el 50% que Enrique en un momento hipotecó, que ahora el Banco le quitó. No hay que confundir el bien con las cuotas ideales sobre el bien. Todo copropietario puede enajenar su cuota o gravarla. Es parte de los derechos individuales.

**b) Derecho Colectivo:** Son aquellos que ya afectan directamente al bien. Si, por ejemplo, esa casa quiere ser alquilada entonces ya no estamos hablando de un tema de derecho individual sino de derecho colectivo porque ya tiene que ver con la casa misma. Si el banco dice que no quiere recibir en hipoteca cuotas ideales sino que quiere recibir en hipoteca la casa, ya estamos hablando de un derecho colectivo.

Todo derecho que afecte directamente al bien es colectivo. Todo derecho que afecte a la cuota es individual. No confundir los derechos sobre la cuota con los derechos sobre el bien. Si hablamos de usar, disfrutar, disponer de la casa, todo eso es parte de los derechos colectivos. Si hablamos de disponer de la cuota hablamos de derecho individual.

Los ponentes del código de 1984 decían que la copropiedad es el derecho real de propiedad que varias personas tienen simultáneamente según las cuotas partes sobre un bien mueble o inmueble que no está materialmente dividido.

Este concepto es acorde a la que señalan George Ripert y Jean Boulanger "la cosa permanece entera en su materialidad, es el derecho que se fracciona. Las partes de cada uno en la propiedad común pueden ser iguales o desiguales. Si hay desigualdad puede ser todo lo grande que se quiera". En esta misma línea de pensamiento Planiol-Ripert y Picard señalan "Cuando una cosa pertenece a varios co-propietarios se halla en indivisión si el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno no será, por tanto, una parte material sino una cuota-parte; una parte alícuota proporcional, que no sufre más limitaciones que las impuestas por el estado de copropiedad, confiriendo a los interesados



derecho a los frutos, rendimientos de la cosa común y obligándolos a los gastos de conservación de ella en proporción a la cuota ideal de cada uno".

Para algunos autores la co-propiedad debe ser pasajera y transitoria, porque riñe con el carácter exclusivo y excluyente del derecho de propiedad; por cuanto el sujeto del derecho no es un individuo, sino dos o más, que lo ejercen simultáneamente; sin embargo, cada co-propietario es el señor de una cuota ideal de la cosa.

Estos criterios lo encontramos en el artículo 969 del Código Civil al establecer que existe co-propiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. De esta norma se refiere que la co-propiedad exige:

- a. La existencia de un bien, mueble o inmueble.
- b. Dos o más personas que ejerzan un derecho de propiedad sobre él.
- c. Que los co-propietarios sean simultáneamente propietarios de la cosa común y de una parte ideal, proporcional de ella.

#### **A. CONSTITUCIÓN DE LA CO-PROPIEDAD**

El Dr. Jorge Eugenio Castañedas señalaba que la co-propiedad nace:

- a. Por los contratos. Dos o más personas compran un bien sin constituir entre ellas sociedad.
- b. Por la adjudicación en una participación. El juicio de partición, la subasta de un bien, por ejemplo, y en esta diligencia se adjudica a dos o más personas. Estas son co-partícipes en el bien que se les ha adjudicado.
- c. Por adjudicación enjuicio ejecutivo. Lo mismo si la adjudicación se hace a dos o más personas. No es el caso de instituciones de herederos, porque con ella se crea un estado de comunidad o pro-indivisión que nace de la herencia. Sin embargo, puede ocurrir que los coherederos solo sean de un bien determinado por lo que entre ellos existirá co-propiedad y comunidad.



- d. Por actos de última voluntad. Así, si se llega un bien a dos o más conjuntamente.
- e. También nace el estado de co-propiedad de la unión o mezcla de bienes muebles (2da. parte del artículo 937 del Código Civil)
- f. Nace asimismo por la disolución de una sociedad mercantil; en concordancia con el inciso 2 del artículo 378 de la Ley General de Sociedades, cuyo texto es el siguiente: "El activo resultante se repartirá entre los socios en la forma prevista en el estatuto o en su defecto en proporción al importe nominal de las acciones".
  1. Se trataría de una co-propiedad con indivisión forzosa no siendo factible la división.
  2. Aquel que ha obtenido la medianería de la pared deberá pagar al vecino "La mitad del valor actual de la obra" de tal manera que la constitución de esta forma de co-propiedad es onerosa y no gratuita como lo prescribe el Art. 995 del Código Civil. Para el mecanismo de valorización podrían asesorarse por peritos tasadores. El Dr. Jorge Eugenio Castañedas Código Civil.
  3. También habrá que pagar la mitad del valor actual del suelo ocupado en donde se levantó la pared, disposición contenida en el artículo 995 del Código Civil. Esta valoración también tiene que ser del valor actual del precio de terreno, aplicando los criterios anteriormente señalados para obtener la compensación económica correspondiente.
  4. Constituida la co-propiedad en la forma descrita, habría que suprimir todo lo que sea incompatible con el uso común de la pared; o lo que es lo mismo, clausurar puertas y/o ventanas a fin de resguardar la privacidad de sus titulares en el uso de la pared. Esta regla está en el artículo 995 del Código Civil.
  5. A nuestro criterio la co-propiedad también podría nacer transfiriendo el 50% de la pared propia construido por el vecino que separa los predios de acuerdo al artículo 995 del Código Civil "Si la pared que separa los predios se ha levantado en terreno de uno de ellos, el vecino puede obtener la medianería "en cuyo supuesto la pared se convierte en una co-

propiedad o lo que es lo mismo, en un patrimonio de los propietarios vecinos, obviamente si aquel consiente en conferir a favor del otro la constitución de este derecho. No se trata de una enajenación compulsiva. Tiene que haber un consentimiento del que se levantó la pared. De existir una convención o concierto de voluntades, la constitución de esta forma de co-propiedad está sujeto, además, a las siguientes reglas:

6. Los artículos 996 y 997 del Código Civil prescriben "Todo colindante puede colocar tirantes y vigas y puede levantar la pared medianera".

Esta facultad a nuestro criterio tiene cuatro limitaciones:

- a. Que no se destruya la pared.
- b. No abrir en ellas ventanas o claraboyas para no romper el principio de la privacidad que hablamos.
- c. Que los gastos de quien haga uso de los derechos anteriormente señalados serán de su responsabilidad incluyendo aquellos de conservación, de reparación y cualquier otro que exija la mayor altura de la pared.
- d. Que los co-propietarios colindantes contribuyan a prorrata a los gastos de conservación, reparación o construcción de la pared medianera, salvo que renuncien a ella o no hagan uso de ellas en concordancia con el artículo 998 del Código civil.

#### **2.1.7.5. PRESUNCIÓN DE MEDIANERÍA**

Art. 994.- "Las paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario".

Se trata de una presunción *juris tantum*, es decir, admite prueba en contrario. El propietario que ha levantado la pared que lo separa de otro predio debe hacerlo constar en la declaración de fábrica del bien. De tal manera que si éste inscribiera su derecho, deviene inmovible frente a terceros porque está sustentado en la fe registral.



Max Arias Schreiber Pezet agrega que la prueba también podría girar en torno a "signos físicos acreditados mediante inspección judicial que permitan verificar que el elemento demarcatorio se encuentra dentro del terreno de quien afirma ser el propietario exclusivo de la pared" ().

Si no estuviéramos frente a la hipótesis desarrollada en el acápite anterior la pared-cerco o zanja situadas entre dos predios - sería común a ambos propietarios pero con una particularidad especial de naturaleza jurídica indivisible o, lo que es lo mismo, impedidos y/o suspendidos de impetrar la partición por la seguridad y material del bien.

#### **2.1.7.6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS**

##### **A. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS**

###### **A.1 DERECHO DE USO**

El Artículo 974 del Código Civil dice: "Cada co-propietario tiene derecho a servirse del bien común siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás.

El derecho de usar el bien común corresponde a cada co-propietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes".

El antecedente inmediato de esta norma lo encontramos en el artículo 985 del Código Civil de 1936 "En la propiedad común indivisa cada propietario puede ejercer los derechos inherentes a la propiedad compatibles con la indivisión del bien".

Si comparamos ambas normas apreciamos lo siguiente:

Aflora una mayor precisión técnica jurídica en el artículo 974 del Código Civil vigente apreciable en la siguiente explicación:



En el Código Civil de 1936 se decía "cada propietario" lo que importaba una desfiguración conceptual. Debió decirse cada co-propietario El nuevo texto del Código establece

a.2.-El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario.

En el artículo 895 del C. Civil de 1936 se decía que cada copropietario "podía ejercer los derechos inherentes a la propiedad", es decir aquellos atributos substanciales reivindicar, usar, gozar y disponer compatible con la participación en el bien. El Código decía "compatible con la indivisión del bien" o en otras palabras en la porción equivalente a la parte alícuota proporcional

Esta es la premisa, nadie entonces en principio podría ser marginado del uso del bien admitiéndose en la doctrina que este derecho del co-propietario podría ejercerse sin la autorización de los demás, porque no rompe la regla objeto del inc. 1ro. del artículo 971 pudiendo incluso cederlo a otro co-propietario o a un tercero.

Este derecho de uso del bien común según el artículo 974 del Código Civil está sujeto a dos limitaciones, que no estaba previsto en el artículo 895 del Código Civil de 1936.

El Primero. Por la naturaleza del bien, que el uso no "altere" el "destino" del bien, En efecto, si el bien por su naturaleza es una casa vivienda no podría usarse como local industrial ya que estaría alterándose su "destino".

El Segundo. No perjudique el interés de los demás. Albaladejo, comentando esta limitación, que obviamente ya no es por la naturaleza del bien, sino por razón de los co-propietarios para evitar ser marginados dice: "al servirse del bien, no "perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los co-partícipes utilizarlos según su derecho"; de tal manera que "si todos desean usar a la vez y lo hacen, el uso deberá ser proporcional a cada cuota" y "cuando no hay suficiente para atender el uso que necesitan entre los co-dueños habría que atenerse al acuerdo de la mayoría, cabiendo siempre el camino de pedir la división" (Albaladejo sostiene además



que los co-propietarios podrían regular el uso común del bien mediante pacto. Sin embargo: dice "no puede imponerse por mayoría un uso diferente del que establece la ley" (), un co-dueño que no esté conforme, en todo caso tiene, la posibilidad de recurrir al Juez para resolver la discrepancia, observándose las reglas procesales que establece el nuevo Código Procesal Civil, sin perjuicio de impetrar la división.

Finalmente, el artículo 975 del Código Civil señala que "el copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les correspondan; salvo lo dispuesto en el artículo 731". Esta norma tiene un carácter complementario con relación al artículo 974, por cuanto supone, contrario a las reglas de la copropiedad, que si uno de ellos usa el bien excluyendo a los demás, surge la necesidad de retribuir a los demás el equivalente a la parte proporcional, cuyo monto podría fijarse de mutuo acuerdo o en caso de inconformidad recurrir al juez o a un arbitraje para establecer el pago y evitar que se genere un menoscabo patrimonial en perjuicio de los demás copropietarios.

La excepción de esta regla la constituye el artículo 731 del Código Civil que ha establecido en favor del cónyuge sobreviviente el usufructo legal sobre la casa habitación que ha servido de hogar conyugal, mientras no contraiga nuevo matrimonio, viva en concubinato o muera, en cuyo supuesto se extingue este derecho de carácter eminentemente humanista.

## **A.2 DERECHO DE DISFRUTE**

El Art. 976 del C. Civil, dice: "El derecho de disfrutar corresponde a cada co-propietario. Estos están obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien".

El artículo en comentario tiene dos partes:

En la primera parte, se consagra el "ius-fruendi" extensivo a todos los que tienen este derecho, sin exclusión de ninguno.



En la segunda parte, se establece que si algún co-propietario no disfruta del bien se le compensará en proporción a los provechos del bien observándose los principios que regulan la obtención de éstos, siguiendo los dictados de los arts. 890-891-892-893-894 y 895, que hemos comentado en la primera parte de los derechos reales a cuyo texto nos remitimos.

### **A.3. DERECHO A EMPRENDER LA EXPLOTACIÓN**

Este derecho está consagrado en el artículo 973 del Código Civil. Si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada por alguno de ellos, "cualquiera de los co-propietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien".

Para justificar este derecho en favor de cualquier co-propietario debe tratarse de un bien o bienes susceptibles de una explotación económica continuada. El maestro Jorge Eugenio Castañeda, al tratar este punto señala que podría tratarse de "un fundo, nave o negocio industrial".

Se debe señalar que estos bienes valen sólo como ejemplo porque la norma es clara y genérica: se refiere a toda clase de bienes cuya paralización empresarial podría dañar patrimonialmente a los co-propietarios en cuyo supuesto el sujeto que asume esta función no es un simple gestor de negocios, sino como dice el Código, "un Administrador Judicial", con obligaciones inherentes a esta función y, por lo tanto, asumir el patrimonio que administra depositar los ingresos que genere en una entidad financiera para mantener la transparencia que exige la importancia de la Administración, razón por la cual sus servicios serán retribuidos siempre y cuando esto devenga rentable porque así lo exige la Ley: "Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad fijada por el Juez siguiendo el trámite del proceso sumarísimo, contrario sensu, sino hubiera utilidades se difiere el pago, lo que también es razonable para no debilitar el patrimonio



de la co-propiedad o empobrecer a los co-propietarios bajo pretexto de una explotación económica no justificable.

#### **A. 4. DERECHO DE REIVINDICACIÓN**

El artículo 979 del Código Civil precisa "cualquier co-propietario puede reivindicar el bien común. Asimismo puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley".

En esta norma se reconoce en favor de cualquier co-propietario ejecutar la acción reivindicatoria, derecho inherente a la propiedad para recuperar la posesión, objeto de este derecho real.

De prosperar esta acción las consecuencias jurídicas de la sentencia aprovechan a todos los otros co-propietarios desde que esta acción, como dice Jorge Eugenio Castañeda, "no es en provecho propio".

Inherente a la co-propiedad también es que cualquiera de ellos puede ejercer los interdictos de retener o recobrar, que son las acciones posesorias por excelencia, para hacer cesar la perturbación, o inquietación de la posesión o recuperarla si se hubiera configurado un despojo. En cuyos supuestos los beneficios también son extensivos a los demás co-propietarios.

En cuanto a la acción de desalojo, la norma procesal dice que "la ejecute el propietario"; como la co-propiedad es una forma de ella, consideramos que esta acción podría hacerla valer también cualquiera de ellos.

#### **A.5. DERECHO DE DISPOSICIÓN DE LA CUOTA IDEAL**

El artículo 977 del Código Civil prescribe "Cada propietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos".

La norma tiene tres puntos:



Disponerla parte alícuota proporcional o acciones y derechos.

Disponer solamente de los frutos.

Comentaremos cada uno de estos derechos del copropietario:

La copropiedad es una forma co propiedad. Nosotros sabemos que una de las facultades del propietario es disponer del bien a título oneroso o gratuito; por lo tanto, el copropietario puede disponer de su parte libremente sin ninguna limitación ni necesidad de ofertar primero a los demás copropietarios. No está sujeto a esta restricción; mejor, no existe en favor del copropietario(s) ningún derecho de preferencia.

Si por alguna razón el copropietario realiza actos de disposición de propiedad exclusiva, la transferencia quedará condicionada a que en el acto de participación judicial o extrajudicial se le adjudique al copropietario el bien que enajenó. Contrario sensu, si este hecho no se opera, el acto jurídico de compraventa será rescindible a solicitud del comprador porque no hablaría nacido el contrato por falta del bien objeto de la relación jurídica conforme a los artículos 1370 concordante con el artículo 1539 del Código Civil

El copropietario puede disponer sólo de los frutos (el concepto de fruto está ampliamente desarrollado en el primer tomo de esta obra). En el ejercicio de su derecho de propiedad dispone de los frutos que producen el bien o los bienes. Podría por ejemplo vender las crías que le adjudique de una explotación ganadera.

Gravar sus acciones y derechos. En el ejercicio de sus actos de disposición sobre el bien también puede afectarla con una carga real prendaria o hipotecaria. Si por alguna razón el copropietario deudor no cumpliera la obligación principal, el acreedor para hacer efectivo su crédito tuviera que demandar previamente a los demás copropietarios la partición o persuadirles para una partición extrajudicial; de tal manera que identificada la parte alícuota proporcional se traslada el monto de las deudas al bien y se ejecutará la garantía real. El artículo



984 del Código Civil desarrolla esta tesis al prescribir que la participación la puede solicitar el acreedor, la norma dice: Los copropietarios están obligados hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida salvo los casos de Indivisión forzada, de acto jurídico o la Ley que fije plazo para la partición.

Gravar sus acciones y derechos

#### **A.6. DERECHO DE RETRACTO**

El inciso 2 del artículo 1599 señala que tiene derecho de retracto "el co-propietario en la venta a tercero de las porciones indivisas".

Antes de comentar este derecho conviene recordar lo que enseñaba la Dra. Lucrecia Maisch Von Humboldt cuando expresaba "que se habrá omitido el derecho preferencial de los otros co-propietarios para evitar la venta a terceros y que ha debido haber olvido o inadvertencia, pues se trata de un derecho consagrado por la doctrina universal y por todos los códigos".

En base a este principio de la doctrina citada por la Dra. Maisch, ya no hubiera sido necesario consignar este derecho de retracto, asegurándose la unidad en la titularidad del bien sin interferencia o participación de terceros.

Se considera el retracto como el derecho que la Ley concede a algunas personas para dejar sin efecto una venta hecha y sustituirse en lugar del comprador tomando para sí la cosa vendida por el precio y bajo las condiciones acordadas en la venta.

En el artículo 1592 del Código Civil se encuentra este concepto señalándose que es un derecho amparado por la Ley para subrogar al comprador en todas las estipulaciones del contrato de compra venta.



El artículo 1595 del Código Civil señala que la acción de retracto debe ser iniciada por el co-propietario y no puede ser transmitida a un tercero a título oneroso o gratuito para que este inicie la acción.

#### **A.7. EL DERECHO DE PREFERENCIA**

El artículo 989 prescribe que "los co-propietarios tienen el derecho de preferencia" para evitarla subasta y adquirir su propiedad, pagando en dinero el precio de la tasación en las partes que correspondan a los demás co-partícipes".

Al artículo 988 a su vez dice para un mejor análisis lo siguiente:

"Los bienes comunes que no son susceptibles de división material pueden ser adjudicados, en común, a dos o más co-propietarios que convengan en ello, o se venderán por acuerdo de todos ellos y se dividirá el precio. Si los co-propietarios no estuvieran de acuerdo con la adjudicación en común o en la venta contractual, se venderán en pública subasta.

El derecho de preferencia de que gozan los co-propietarios se ejercita antes de la subasta y sólo procede en los juicios de división y partición en que se va a efectuar la subasta del bien, sea por no admitir ninguna división, sea porque alguno de los co-propietarios no conviene con la partición material que proponen los otros, constituyendo como dice Jorge Eugenio Castañeda "un medio semejante al retracto para unificar la propiedad" y agrega "no es, sin embargo, lo mismo porque el retracto se ejercita una vez consumada la venta y el derecho de preferencia antes de la subasta y solo por la integridad de la cosa; no en cualquier venta, ni siquiera en el remate de una de las cuotas del co-propietario". Se debe agregar que se paga el valor de la tasación del bien y no aquel que podría haber servido de base para promover el remate de éste.

La doctrina es uniforme al sostener que la equidad, al decir de Aristóteles, "Dichosa, rectificación de lo rigurosamente legal" es el sustento de este derecho, pues es justo reconocer





que el copropietario tiene un interés más cercano del bien que un tercero y "debe merecer la oportunidad de evitarla subasta" como dice Max Arias Schreiber.

## **B. OBLIGACIÓN DE LOS COPROPIETARIOS**

### **B.1. OBLIGACIÓN DE RESPONDER POR LAS MEJORAS**

El artículo 980 del C. Civil prescribe "Las mejoras necesarias y útiles pertenecen a todos los co-propietarios con la obligación de responder proporcionalmente por los gastos". Como se aprecia, la norma no regula la situación jurídica de las mejoras de recreo, porque éstas incluso no son reembolsadas, pueden ser retiradas por aquél que las ha efectuado.

Las mejoras necesarias y útiles conservan o incrementan el valor del bien, en esa línea beneficia a todos si es realizada por un copropietario; obviamente con la obligación de reembolsar la parte alícuota proporcional por parte de aquellos.

Si las mejoras necesarias o útiles han sido introducidas por un tercero, la obligación de reembolso corresponde a cada co-propietario en armonía a su participación en el bien, salvo que por acto contractual se haya convenido lo contrario.

### **B.2. OBLIGACIÓN DE PAGAR GASTOS DE CONSERVACIÓN, TRIBUTOS, CARGAS Y GRAVÁMENES**

El artículo 981 del Código Civil señala "que todos los co-propietarios están obligados a concurrir en proporción a su parte a los gastos de conservación y al pago de tributos, cargas y gravámenes que afecten el bien común".

Esta es una obligación consecuente con el uso y disfrute del bien, razón por la cual Albaladejo dice: "En lo relativo a soportar la carga y gastos que la cosa ocasione rige el principio de proporcionalidad en las cuotas" o lo que es lo mismo, concurrir de acuerdo con su cuota de participación en el bien; salvo, dice el mismo Albaladejo, que por pacto alguno de ellos



convenga en pagar una mayor proporción, porque habría renunciado en favor de otro copropietario el derecho a usar y gozar una mayor proporción del bien común.

Las obligaciones de carácter crediticio que afecte el bien, sumado a los intereses que el servicio conlleve, serán pagadas por todos los co-partícipes, ya que actos de esta naturaleza requiere la participación unánime de los co-propietarios conforme la Inc. 14 del artículo 971 del Código Civil.

### **B.3. OBLIGACIÓN DE NO PRACTICAR ACTOS QUE IMPORTEN EL EJERCICIO DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA**

El artículo 978 del Código Civil señala:

«Si un co-propietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto".

Esta norma es muy similar al del artículo 901 del C. Civil de 1936.

Nótese, sin embargo, que el acto no es rescindible, sino que su validez está subordinada a la condición de que el co-propietario adquiera el bien por efecto de la participación.

Finalmente, la venta de lo ajeno no es nula, sino rescindible como lo regula el artículo 1539 del Código Civil.

El co-propietario no puede enajenar una cosa determinada o una parte de una cuota materializada porque su derecho es indiviso y se encuentra sujeto a la eventualidad de la participación en la que puede o no corresponderle la parte de la cosa o la cosa misma que ha transferido.



#### **B.4. EVICCIÓN Y SANEAMIENTO DESPUÉS DE LA PARTICIÓN**

El artículo 982 dice:

"Los co-propietarios están recíprocamente obligados al saneamiento en caso de evicción, en proporción a la parte de cada uno".

En idéntico sentido existía el Art. 921 en el Código Civil de 1,936.

Se trata de una obligación posterior a la partición cuando ya, dejaron de ser co-propietarios, garantizándose los unos a los otros el acto de la adjudicación.

La figura podría presentarse por ejemplo cuando al adjudicarse un bien al co-propietario en compensación por otros equivalentes que hayan recibido, aparece un tercero incoando contra alguno de ellos una acción reivindicatoria. De prosperar la acción se privaría al vencido del bien o su valor, en cuyo caso éste debe ser indemnizado a prorrata por sus expropietarios, y si uno de estos podría resultar insolvente, la responsabilidad se reparte entre los solventes. Sin embargo, esta obligación podría disiparse si el copropietario renuncia al saneamiento en ejercicio de su derecho.

Siempre que exista la obligación de saneamiento por evicción, el eviccionado contribuye a la indemnización como los demás. Castañeda dice "Esto es claramente comprensible ya que se incluyeron en la masa de bienes y derechos que eran ajenos y por lo mismo tienen en definitiva que excluirse y rebajar dicha masa. Es obvio entonces que al disminuir el capital partible tiene necesariamente que reducirse cada una de las adjudicaciones.

La pérdida se reparte entre todos incluyendo al eviccionado y estos abonarán a aquél en metálico el valor que corresponde sin tener necesidad de recurrir a una nueva partición.

Obviamente no hay obligación de saneamiento por evicción, cuando el juicio proviene por causa posterior a la partición.

### 2.1.7.7. DECISIONES SOBRE EL BIEN COMÚN

El artículo 971 del C. Civil regla:

"Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental".

La norma regula la situación del bien o bienes comunes, no de la parte alícuota de cada copropietario, que en forma independiente como ya señalamos puede enajenar o gravar su parte alícuota proporcional.

El artículo en comentario tiene dos partes:

a) El primer inc. del artículo 971 del C. Civil:

Unanimidad de los porcionistas o co-propietarios para los siguientes actos jurídicos:

Disponer del bien.- Transfiriendo todas las cuotas partes, a uno de ellos, transformándose éste en un solo propietario o enajenándolo a un tercero.

Gravar el bien.- Los gravámenes se crean para garantizar el cumplimiento de la prestación; puede ser de naturaleza personal (fianza) o real (prenda o hipoteca). Si el bien tiene que gravarse tendría que ser aceptada por todos los co-dueños para que tenga relevancia jurídica con valor erga-omnes

Arrendar el bien.- El arrendamiento no es un acto de disposición, ni tampoco un gravamen. El beneficio que genera es un fruto civil. Sin embargo, aparta a su titular del uso del bien y



teniendo los co-propietarios derecho a servirse de la cosa común, es obvio que convengan todos en transferir esta ventaja a un tercero por el plazo que se acuerde en el contrato de arrendamiento.

Darlo en comodato. El contrato de comodato se diferencia substancialmente del contrato de arrendamiento por su carácter gratuito.

Introducir modificaciones en el bien.- Albaladejo nos trae algunos criterios.

1. "Ninguno de los co-dueños podría, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa comun aunque de ellos pudiera resultar ventajas para todos".

2. Constituyen modificaciones en el bien la "roturación de terrenos dedicados a pastos y leños para destinarlos al cultivo"; "Obras consistentes en sustituir los balcones por ventanas, cambiar la distribución de las plantas destruyendo algunas dependencias y construyendo otras nuevas" o aquella que "modifica la configuración del bien"

b) La segunda parte del artículo 971:

"Mayoría absoluta para los actos de administración ordinarios. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de conflicto decide el juez por la vía incidental".

Debemos comenzar tratando de precisar qué se debe entender por actos de Administración Ordinaria.

Contestando podríamos decir en virtud al principio de la exclusión conceptual, todo aquello que no esta considerada en la primera parte del artículo en comentario. Por ejemplo, realizar trabajos de reparación, pintar, reparar conexiones de fluido eléctrico. Fijando el concepto, la administración se lleva a cabo por el régimen de mayoría de participaciones y no de comuneros.

Por ejemplo, si en el bien los porcionistas son A, B, C, y éste último ha premuerto



representando su derecho C'C''C''', estos últimos excederían un número de votos a: A y B. Sin embargo, aquellos aún siendo numéricamente más, votan por una sola porción, y serán decisivos entonces los votos de A y B porque estarían representando la mayoría absoluta.

La Ley prevé en la última parte la hipótesis en que la votación no obtenga la mayoría absoluta, sino un empate, en este caso, el juez decide según los dictados del proceso sumarísimo.

En este caso el juez actúa o debería hacerlo como un árbitro cuidando no dañar o ahondar las diferencias.

#### **2.1.7.8. ADMINISTRACIÓN JUDICIAL**

El artículo 972 del C. Civil señala "La Administración Judicial de los bienes comunes se rige por el Código Procesal Civil".

El cargo de administrador puede proveerse por todos los copropietarios de común acuerdo. Si aquellos no se pusieran de acuerdo el Código Procesal Civil ha previsto la figura de la "Administración Judicial de Bienes".

En el artículo 769 y siguientes del Código Procesal Civil se regula la procedencia del petitorio, objeto, nombramiento, atribuciones y remuneración, resultando en esta línea trascendente para los efectos de esta institución civil el artículo 780 del Código Procesal Civil, por cuanto en él se faculta al "administrador judicial" vender los frutos que recolecte y celebrar contratos sobre los bienes que administra, que no importe su enajenación, lo que quiere decir, por ejemplo, que este administrador podría arrendar, ceder en comodato los bienes y en un supuesto de emergencia hasta disponer del bien si el juez lo autoriza, pudiendo conceder de plano este derecho o con audiencia de los interesados. Lo que importa incorporar normas complementarias a las decisiones sobre el bien común contenidas en el artículo 971 del Código Civil.

### 2.1.7.9. LA PARTICIÓN

Consiste en convertir la cuota ideal o abstracta de cada propietario en un bien material. Es una operación conmutativa entre los distintos interesados análogos a una permuta.

El Código Civil de 1852 en el artículo 2157 decía en esa misma línea de pensamiento: "Por la partición permutan los condóminos - hoy copropietarios - cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se, le adjudican en cambio del derecho que les ceden en los que se le adjudica" importando obviamente una transferencia de dominio de tal manera que la permuta "no será declarativa, sino constitutiva del derecho de propiedad".

Esta posición está consagrada en el artículo 983 del Código Civil cuando señala: "Por la partición permutan los copropietarios objetos equivalentes cediéndose mutuamente "bienes que no se le adjudican, a cambio del derecho que le ceden en lo que se adjudican".

La participación es un atributo del co-propietario, es inherente a su naturaleza porque a nadie en principio se le podría obligar a vivir en comunidad y por que se considera además que la copropiedad es incompatible con la propiedad, que genera un derecho real, exclusivo y excluyente sobre el bien.

Acorde con este planteamiento las reglas de nuestro Código Civil son las siguientes:

a) Art. 984. Los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida".

Esta regla es clara y tiene carácter imperativo orientado a lograr el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

El artículo 984 regula algunas excepciones:

1. La existencia de un pacto de indivisión, celebrado entre los copropietarios.



2. La indivisión forzosa.

3. Indivisión por testamento

## **1. INDIVISIÓN FORZOSA**

En el tratamiento de esta institución señalamos algunos casos de co-propiedad de carácter indivisibles. Los ejemplos notorios son los casos de la pared propia que separan dos predios y que por convenio entre los propietarios vecinos se transforma en común.

Esta co-propiedad es indivisible.

## **2. LA EXISTENCIA DE UN PACTO:**

El artículo 993 del Código Civil regula el pacto de indivisión. "Los co-propietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años y renovarlo todas las veces que lo juzguen conveniente".

El pacto de indivisión que no consigne plazo se presume que es por cuatro años.

Para que produzca efecto contra terceros el pacto de indivisión debe inscribirse en el registro correspondiente.

"Si median circunstancias graves el juez puede ordenar la partición antes del vencimiento del plazo".

Esta es una norma inmersa en nuestro Código Civil a efecto de que los co-propietarios, apreciando las circunstancias del mercado inmobiliario difieran la partición, no pudiendo excederse del plazo de cuatro años. Sin perjuicio de poderlo renovar por un período igual o menor, pero nunca mayor de cuatro años.

La norma prescribe que este pacto para que surta efecto frente a terceros debe inscribirse en el registro respectivo, de tal manera que si afecta inmuebles, debe inscribirse en el Registro de la





Propiedad Inmueble de los Registros Públicos. Finalmente la norma describe que si mediaran circunstancias graves, el juez ordena la partición resolviendo el pacto de indivisión.

Estas circunstancias graves tienen que ser apreciadas por el juez en el curso de la litis, que por su naturaleza creemos que tendría que ser un juicio de conocimiento.

### **3. INDIVISIÓN POR TESTAMENTO:**

El testador conforme al artículo 846 del Código Civil aplicable también a este caso, podría imponer a sus herederos una cláusula de indivisión hasta por un plazo de cuatro años por ejemplo, si una empresa es materia de la herencia para asegurar su continuidad sin perjuicio de que los herederos se distribuyan las utilidades.

b) La acción de partición es imprescriptible.

El artículo 985 del Código Civil dice:

"La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes".

La acción de partición no prescribe ni se extingue en el tiempo y puede solicitarse en cualquier tiempo y por cualquier co-propietario consecuencia de la obligatoriedad para poner fin a la indivisión.

c) Ningún co-propietario ni sus herederos podrán adquirir por prescripción los bienes comunes.

La razón es que el co-propietario que posee un bien lo hace también para los demás, por lo tanto no puede operarse a su favor esta forma de adquirir la propiedad.

a) Formas de hacer la partición.

La partición puede realizarse:

1. Extrajudicialmente.



2. Judicialmente.

#### **2.1.7.10. PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL**

El artículo 986 del Código Civil sostiene que los co-propietarios pueden hacer partición por convenio. La partición convencional puede ser hecha también mediante sorteo.

#### **2.1.7.11. REQUISITOS PARA ESTA FORMA DE PARTICIÓN:**

1. Que todos los co-propietarios tengan capacidad para contratar.
2. Que exista acuerdo unánime. En cuanto a la formalidad, debemos precisar que el Código Civil no ha establecido una forma, pudiendo las partes en esa línea optar libremente; sin embargo, para asegurar el derecho frente a terceros con fe registral, debe optarse por la escritura pública cuando se trate de bienes inmuebles. Para facilitar este tipo de partición, la norma agrega que "puede ser hecha también mediante sorteo", modelo que puede aplicarse cuando lo que debe partirse es un terreno factible de poderse dividir. Entendiéndose que cada parcela, mantiene una unidad económica sorteándose los lotes entre los co-partícipes, pudiendo incluso hacer constar este hecho -en la escritura mutuamente otorgada.

Esta forma de partición admite una excepción lo que algunos llaman "partición convencional especial" prescrita en el artículo 987 del Código Civil, cuando participan en él, incapaces o ausentes exigiéndose una formalidad procedimental supe dimensionada no acorde a la realidad jurídica del País, con un exceso de pases como para hacerlo imposible, inaccesible al común de las partes, complicando la partición en un exceso de proteccionismo jurídico en una sociedad que quiere romper con las ortodoxias y el ropaje. La opinión de Max Arias Schreiber es que "habría bastado con la previa tasación y el dictamen del Ministerio Público, además de la aprobación del juez".



## 1. Partición Judicial

Es la que se lleva a cabo por el juez. La acción la puede incoar cualquier co-propietario o acreedor de éste. La sentencia que ampara la pretensión no adjudica los bienes, simplemente declara el porcentaje de partición de cada co-propietario rente al bien o la masa de bienes factibles de división.

### 1.1. Cuando procede la participación judicial:

- Un primer caso: será cuando los co-propietarios no se han puesto de acuerdo unánimemente para una partición convencional.
- Segundo caso: incapacidad de uno de los co-propietarios.
- Tercer caso: Cuando uno de los co-propietarios esté ausente y no ha dejado representante con poder suficiente.
- En estos dos últimos casos el juez velará por la tutela de sus derechos procurándoles una curaduría o defensor del ausente.

En Ejecución de Sentencia del proceso de partición puede presentarse varios supuestos:

- a. Los bienes comunes no susceptibles de división material pueden adjudicarse por su parte alícuota proporcional a dos o más co-propietarios naciendo una nueva copropiedad sobre el bien que se les adjudica. Se entiende si conviene en esta forma de participación justificable por las ventajas apreciables por aquellos.
- b. Se vende directa y contractualmente el bien por acuerdo de los co-propietarios, dividiéndose el precio. Entendemos que esta forma está orientada a extinguir la copropiedad.
- c. Si los co-propietarios no estuvieran de acuerdo con una venta contractual mente convenida se venderá el bien en pública subasta.

En este último caso habría que proceder, en el proceso de partición, a la valorización pericial del bien o bienes. Cumpliría esta etapa se procederá a la subasta en la forma reglada por el Código Procesal Civil pudiéndose hacer valer hasta antes del remate el derecho de preferencia por parte de cualquier propietario para evitar el remate y adjudicarse el bien, pagando el precio de tasación deducida su parte alícuota como ya lo hemos expuesto abundantemente.

#### **2.1.7.12. EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD**

El artículo 992 del Código Civil señala los actos causales: "La copropiedad se extingue por:

1. División y partición del bien común.
  2. Reunión de todas las cuotas partes de un solo propietario.
  3. Destrucción total o pérdida del bien.
  4. Enajenación del bien a un tercero.
  5. Pérdida del derecho de propiedad de los co- propietarios".
- El caso del inc. 14 ha sido comentado al hablarse de la partición.
  - El caso del inc. 2° supone que un co-propietario adquiere las porciones de los demás. convirtiéndose en propietario del bien o bienes.
  - Destrucción total o pérdida del bien: En cualquiera de los dos supuestos habría desaparecido física y jurídicamente el bien o bienes.
  - Enajenación del bien a tercero.

Supone que los co-propietarios unánimemente han transferido el bien a un tercero y se han repartido el precio

El último inciso "Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios". Supone la existencia de una resolución judicial, que ha privado a los co-propietarios de la titularidad del bien, extinguiéndose el derecho de aquellos en favor de un tercero; o revertido el derecho en favor de un ente público

### **2.1.7.13. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES**

Según Pedro Flores Polo. Respecto al término transferencia sostiene: Enajenación. // Acto por el cual una persona transmite a otra un derecho. En materia comercial remisión de fondos de una cuenta a otra, ya sea del mismo titular o de otras personas

Es decir se debe considerar transferencia al traslado, enajenación, entrega, cesión, traspaso, transmisión de la propiedad o posesión de cualquier tipo de bien en forma gratuita o a cambio de una contraprestación. En cuanto a la transferencia de los inmuebles, existen diversas forma de ser trasferidas, en el presente caso, teniendo en cuenta la contraprestación o precio, puede ser a titulo gratuito (donación, anticipo de legitima, legados) o a titulo oneroso ( la Compra venta, la dación en pago, la permuta y otros ).

### **2.1.7.14. HABILITACIONES URBANAS.-**

Es el proceso de convertir un terreno rustico o eriazo mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución de agua y de recolección de desagüe de distribución de energía e iluminación pública pistas y veredas

Articulo 6 sujeciones a planes urbanos ley 29090

Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y acondicionamiento territorial o planeamiento integral

### **2.1.7.15. SU DIVISIÓN ARTICULO 29 REGLAMENTO**

Es todo proceso de partición de tierras además se denomina subdivisión de tierras sin cambio de uso a la partición de terrenos habilitados en fracciones que serán destinadas al mismo uso que la matriz

### **2.1.7.16. SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO**

El Capítulo XII del derogado Reglamento Nacional de Construcciones define a la subdivisión de tierras como la partición de terrenos urbanos, ya sea con cambio de uso o sin cambio de uso asignado al suelo. En ese mismo sentido el actual reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) define: “La partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz”. Cabe indicar que la subdivisión solo será factible si se encuentra en concordancia con el Plan Regulador de la Ciudad y exista la factibilidad técnica para la instalación de los servicios.

### **2.1.7.17. ¿SUBDIVISIÓN O INDEPENDIZACIÓN?**

De la definición reseñada podría colegirse que el término “subdivisión” solo resulta aplicable a la partición de terrenos, es decir, de suelo no edificado (GONZALES BARRON, Ghunter. “Estudio Crítico de la Legislación Inmobiliaria sobre Predios Urbanos”. 1era. Edición. Ediciones Legales. Pág. 289), mientras que la independización sería aplicable a las unidades inmobiliarias sobre las que se levanten edificaciones. Sin embargo, en la práctica registral, la independización procede respecto de la desmembración de un lote de un terreno matriz habilitado, se levante o no una fábrica sobre el lote a independizar. La subdivisión, por su parte, será procedente respecto de lotes de terrenos ya independizados y sobre los cuales no exista edificación alguna. Así, el artículo 73 del Reglamento de las Inscripciones, al referirse a la desmembración de inmuebles inscritos, está regulando la independización de lotes y no la subdivisión de predios urbanos, para lo cual se precisa de los requisitos señalados en el D.S. N° 002-89-JUS.

La correcta delimitación de los conceptos de subdivisión e independización no es una discusión baldía; por el contrario, es trascendental conocer a ciencia cierta los alcances de cada institución. La Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, sin embargo, emplean



indistintamente ambos términos, concluyéndose que los términos “subdivisión” e “independización”, para la aplicación de dichas normas, son sinónimos.

#### **2.1.7.18. EL RECONOCIMIENTO LEGAL DE LA SUBDIVISIÓN**

Como se indicó la subdivisión es segregar un predio matriz en dos o más predios denominados sub lotes o como quiera que se denomine.

Ahora bien, la subdivisión no basta que se efectuó en el predio o terreno sino que para que tenga efecto legal es necesario su aprobación por la municipalidad del sector, sea por municipalidad provincial o distrital según sea el caso, y su inscripción en el registro de predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Para ello es necesario cumplir ciertos requisitos que se encuentra contemplados en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), el TUPA de la Municipalidad respectiva, Directiva N° 03-SUNARP/SN, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN, en esta última se establece los requisitos técnicos que deben contener los planos y memoria descriptiva, y Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN.

#### **2.1.7.19. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ANTE LA MUNICIPALIDAD**

Además de los requisitos especificados en el TUPA de la Municipalidad, que es necesario su revisión, el D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, establece los requisitos básicos para iniciar el procedimiento de



subdivisión ante la Municipalidad. Así precisa que se deberá preparar y presentar la siguiente documentación, que deberán ser por triplicado:

Documentación Administrativa - legal:

- FUHU - Licencia, debidamente llenado y suscrito.
- Anexo “F” del FUHU, debidamente llenado y suscrito.
- Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.
- Declaración jurada de habilitación de los profesionales que intervienen en el proyecto de encontrarse hábiles para suscribir la documentación técnica.
- Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.

Nota: En caso que el solicitante no sea el propietario del predio, se deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a habilitar. Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.

Documentación técnica:

- Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión
- Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales.
- Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante.
- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sublotes propuestos resultantes.





Nota: Los documentos a que se refiere deben estar firmados por el solicitante y el profesional responsable del proyecto.

Presentada la documentación a la Municipalidad respectiva, según el Art. 30 del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, esta cuenta con un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la presentación del expediente, para la verificación administrativa, elaboración del Informe respectivo y la emisión de la resolución que autoriza o deniega la subdivisión materia de trámite.

En caso que exista observaciones en la verificación administrativa y técnica de ser el caso, se comunica al solicitante para que subsane de los defectos advertidos.

Subsanada y de ser conforme, el número de la resolución se consignara en el FUHU.

El FUHU, su anexo “F” y los documentos técnicos respectivos debidamente sellados y visados, por duplicado, serán entregados al interesados para su inscripción en el Registro de Predios.

#### **2.1.7.20.-EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL ANTE LA SUNARP**

A nivel del registro se efectúa la independización del predio por subdivisión.

La independización es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria de una desmembración de terreno.

Como regla general. Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembrar y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Los requisitos que dan merito a la independización de predios urbano se encuentra regulado en el artículo 60 del Reglamento de inscripciones del registro de predios. Así indica: “La



independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

- a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;
- b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;
- c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad”.

Como se aprecia además del FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, se presentara los planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso; para ello el administrado previamente debe tramitarlos ante la Municipalidad del Sector. Y de corresponder el documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión.

Con dicha documentación, previo pago de los derechos correspondiente, son presentados a la SUNARP para su evaluación técnica y jurídica.

Dentro del plazo que establece el Reglamento General de los Registros Públicos, la SUNARP deberá emitir la constancia de inscripción o la denegatoria, sea estas subsanables, como son la observación o liquidación, o insubsanables, como la tacha.



Con la inscripción registral el registrador apertura partida registral para cada predio independizado, consignado en el asiento de la partida registral la información que indica el artículo 5 del reglamento de inscripciones del registro de predios, como los el antecedente dominical, descripción del predio, títulos de dominio, cargas y gravámenes, que debe ser trasladados de la partida matriz si los hubiere, cancelaciones y otros.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, se tendrá presente el Artículo 50 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos que indica: “Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación”.

**a) TERRENO URBANO.-** Es el que cuenta con todos los servicios generales propios de la población en que se ubica o los establecidos por los reglamentos correspondientes en ambos casos el terreno debe haber sido habilitado como urbano con sujeción a las respectivas disposiciones legales o reglamentarias

**b) TERRENO RUSTICO.-** Todo aquel no comprendido en la definición anterior

**c) TERRENO ERIAZO.-** Los no cultivados por falta o exceso de agua y demás terrenos improductivos exceptuándose los de forestación o reforestación las lomas con pastos naturales dedicados a la ganadería los terrenos urbanos y los usados con fines domésticos o industriales

### **2.1.7.21.- LOS PROCEDIMIENTOS DE HABILITACIONES URBANAS**

Para desarrollar la regulación de las habilitaciones urbanas en el registro de inscripciones de registros de predios es necesario entender de modo bastante general como la regula la ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y su reglamento la misma que considera procedimientos

- Habilitaciones urbanas nuevas
- Habilitaciones urbanas regularizadas
- Habilitaciones de oficio

### **2.1.7.22.- PROCEDIMIENTO PARA HABILITACIONES URBANAS NUEVAS**

Este procedimiento tiene dos etapas:

Etapas de aprobación del proyecto

Modalidades ABCD art 17 reglamento definición de habilitaciones y de edificaciones

Las licencias de habilitaciones urbanas constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana

Art 16 en todo el procedimiento de habilitación urbana podrá solicitar la autorización de ejecución de obras con construcción simultánea en los cuatro tipos previstos en el art 21 de la ley

En cuanto al procedimiento se ha establecido una serie de trámites y plazos y de los que podemos resaltar que se tramita ante la Municipalidad Distrital o Provincial en su instancia única si se tramita ante una Municipalidad Distrital la resolución que esta emitida será remitida



a la Municipalidad Provincial para su conocimiento y a las entidades públicas titulares de los aportes

#### **2.1.7.23.- ART 16 REQUISITOS**

Los requisitos que conforman el expediente para solicitar una licencia de habilitación urbana son los siguientes:

Formulario único debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables en el que se indica el número de recibo de pago del trámite de la licencia y fecha de pago

Copia literal de dominio expedida por el registro de predios en original y copia factibilidad de servicios planos certificado z y v de impacto ambiental inexistencia de restos arqueológicos

#### **2.1.7.24.- ETAPA DE RECEPCIÓN DE OBRAS**

En esta etapa debemos ver dos supuestos el primero es que luego de la solicitud de recepción de obras y de fiscalización por la Municipalidad correspondiente las obras ejecutadas se ajusten a la resoluciones expedida en la etapa de aprobación de la habilitación urbana en cuyo caso será admitida vía resolución FUHU el segundo es que se hayan realizado modificaciones y las resoluciones de la Municipalidad Distrital sea favorable entonces se emitirá la resolución FUHU

### **1.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA HABILITACION URBANAS EJECUTADAS**

Art 38 mediante la resolución de la Municipalidad Distrital o Provincial según corresponda podrán aprobarse en vía de regularización la habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la ley de ser el caso la recesión de las obras solo podrán ser regularizadas las habilitaciones ejecutadas hasta el 25 de septiembre 2007 debiendo acreditarse con documento de fecha cierta



## CAPÍTULO III

### 3.1 FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

#### 3.1.1 HIPÓTESIS PRINCIPAL

Determinar el saneamiento registral se ve limitado por la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de santa Ana –la Convención

#### 3.1.2. HIPÓTESIS DERIVADAS

- Analizar las limitaciones del saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni sub división en el distrito de Santa Ana – La Convención
- Identificar que el origen de los conflictos en los casos de limitaciones en el saneamiento registral que conlleva la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión que se encuentra en la vulneración de los derechos de propiedad privada por naturaleza.



### **3.2 DEFINICIÓN OPERACIONAL DE LAS VARIABLES:**

#### **3.2.1. VARIABLE INDEPENDIENTE**

Limitaciones del saneamiento registral de predios y el reconocimiento al derecho de propiedad privada la propiedad y la copropiedad: aplicar las diferentes normas establecidas en el Perú

Indicadores:

- Constitución Política del Perú.
- Derecho registral peruano.
- Código Civil.
- Código Procesal Civil.

#### **3.2.2 VARIABLE DEPENDIENTE**

La generación de conflictos en el Saneamiento registral de Predios rústicos y urbanos que hayan sido transferidos por porcentajes ideales y proponer soluciones para su mejor tratamiento registral

Indicadores:

- Normatividad registral
- Derecho registral notarial

#### **3.2.3 DISEÑO OPERACIONAL**

Cualitativo

### **3.3. TIPO DE INVESTIGACIÓN.**

Método mixto.- Descriptiva y Explicativa. Descriptiva se optó por este tipo de investigación porque el análisis a realizar es eminentemente cualitativo en base a bibliografía , hemerografía



además porque plantea propuestas de explicación al problema causal se incluyó la realización de un trabajo de tipo operacional en base empírica y naturaleza cuantitativa puesto que se incluyó entrevistas y encuestas .

### **3.4 POBLACIÓN Y MUESTRA.**

#### **3.4.1 POBLACIÓN**

La población o universo de la investigación son los conflictos y casos de copropiedad registrados en SUNARP en el distrito de Santa Ana Provincia de la Convención la presente investigación se consolida anexando un pequeño estudio de campo el mismo que no desnaturaliza sino más bien consolida la hipótesis, objetivos señalados y conclusiones arribadas así como el trabajo de investigación

#### **3.4.2 MUESTRA**

Las copropiedades inscritas por porcentajes ideales en la súper intendencia de los registros públicos de Santa Ana – La convención

### **3.5 DESCRIPCIÓN DE LA TÉCNICA QUE SE UTILIZA EN LA INVESTIGACIÓN**

Es una técnica para estudiar y analizar la información de manera objetiva sistemática y cualitativa y hacer inferencias válidas y confiables de los datos con respecto a su contexto.

### **3.6 TÉCNICAS PARA RECOLECTAR INFORMACIÓN**

1. Material Bibliográfico.
2. Normatividad vigente.
3. Partidas electrónicas inscritas en SUNARP

Técnicas instrumentos de recolección de datos





Las técnicas utilizadas para la recolección de datos

### **3.6.1 ENCUESTA Y ENTREVISTAS**

- Entrevista Registrador público :
- WILDEN PERES PAGAN
- ANA MARIA BUSTAMANTE MUÑIZ
- IVAN PALIZA SILVA
- EULER E. CARRILLO CRUZ.
- Encuesta :
- Trabajo de campo en la provincia de La Convención distrito de Santa Ana (anexo)
- Gráficos (anexo )
- Recopilación y análisis de datos

### **3.7 CRONOGRAMA**

#### **3.7.1 RECURSOS HUMANOS.**

El investigador, asesor y personal asistente.

#### **3.7.2 RECURSOS MATERIALES.**

- Material Bibliográfico.
- Útiles de escritorio.
- Impresión de Material.
- Movilidad.
- Otros Imprevistos



### 3.7.3 TRABAJO DE CAMPO

Interpretación cualitativa.-

En las entrevistas realizadas a los registradores se observa una disconformidad con las normas, ello se evidencia en relación del origen del problema esto es el tema del saneamiento de predios en copropiedad, transferencia de predios por porcentajes ideales sumado a ello la ausencia de la propiedad privada. Entonces es preciso reafirmar que el carácter de la propiedad es ser estrictamente individual y así en conclusión la propiedad debe ser esencialmente una noción privada y así lograr que sea individual con un tratamiento normativo que facilite el saneamiento registral de estas propiedades que han sido transferidas por porcentajes. Sin embargo una vez expuestas las hipótesis de solución al problema se advierte una respuesta efectiva de los actores intervinientes en el problema social

En las encuestas se aprecia que el saneamiento registral de predios transferidos por porcentajes ideales se ven limitados lo cual generan un detrimento objetivo en las personas que ven restringido su actuación y sus derechos y sus necesidades de saneamiento registral lo cual busca lograr una reforma de la normatividad donde se facilite y sea eficiente y no genere molestias en los propietarios lo cual generaría una respuesta favorable y que llegue a reconocer el derecho de propiedad individual entiéndase por privado.

Interpretación cualitativa se tiene que el reconocimiento del derecho privado en la formalidad de una fracción determinada que haya seguido el saneamiento registral dese a entender por habilitación urbana, sub división e independización deben ser requisitos indispensables para ser transferidos lo cual generaría una alternativa favorable para no crear más copropiedad y que para los predios que estén en copropiedad se modifique el reglamento y ser más eficiente para su saneamiento, donde se vería sumamente beneficiado el propietario.



### 3.8 PROYECTO DE LEY:

QUE MODIFICA EL ARTICULO 992° DEL CODIGO CIVIL PERUANO EN EL QUE SE ESTABLECE LA EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD,

ARTICULO 992° DEL CODIGO CIVIL PERUANO (VIGENTE)

1. División y partición del bien común.
2. Reunión de todas las cuotas partes de un solo propietario.
3. Destrucción total o pérdida del bien.
4. Enajenación del bien a un tercero.
5. Pérdida del derecho de propiedad de los co- propietarios".

Artículo 1°.- Objeto de la Ley

INCORPORA EL INCISO 6 AL ARTÍCULO 992 DEL CODIGO CIVIL PERUANO EN LA FORMA SIGUIENTE.

ARTICULO 992° DEL CODIGO CIVIL PERUANO

1. División y partición del bien común.
2. Reunión de todas las cuotas partes de un solo propietario.
3. Destrucción total o pérdida del bien.
4. Enajenación del bien a un tercero.
5. Pérdida del derecho de propiedad de los co- propietarios".
6. **Consolidación directa de independización**



## Artículo 2°.- Exposición de motivos

El presente Proyecto de Ley, propone la Reforma del artículo 992 del Código Civil del Perú, que regula la extinción de la copropiedad es evidente para nosotros, la serie de eventos lamentables por las que propietarios se ven limitados con el sistema existente.

En consecuencia el sistema de copropiedad actual no es sostenible en el tiempo, por tanto requiere de intervención institucional para su reforma. Garantizando así un eficiente aprovechamiento del costo de oportunidad más aún en momentos actuales dónde la reactivación económica mundial es evidente pero la nacional se encuentra inerte en razón a la ausencia de inversión por los conflictos sociales.

La propuesta legislativa, tiene base constitucional, ya que la misma se encuentra contemplada en el artículo 107 y 206 de la Constitución Política del Perú, que señalan; el Presidente de la República y los congresistas de la República, tienen derecho a iniciativa en la formación de leyes concordante con el artículo 206; La iniciativa de reforma constitucional corresponde al Presidente de la República, con aprobación de Consejo de Ministros.

De acuerdo a los objetivos de nuestro trabajo de investigación, Entonces es preciso reafirmarme que el carácter de la propiedad es ser estrictamente individual y así en conclusión la propiedad debe ser esencialmente una noción privada y así lograr que sea individual con un tratamiento normativo que facilite el saneamiento registral de estas propiedades que han sido transferidas por porcentajes y así no limite ni vulnere la libertad,

Considerando en cuanto a los modos de extinguir la copropiedad debiéndose incorporar la teoría de la consolidación de tal forma que aun cuando se haya adquirido en derechos y acciones pero en realidad se tenga una fracción determinada consolidada, el Estado a través de COFOPRI las Municipalidades o quizás el verificador catastral, luego de la previa constatación física, pueda sin necesidad de una división y partición (en la que tengan que intervenir todos



los propietarios de derechos y acciones ) pueda permitir la independización directa de esa fracción determinada consolidada , lo que ayudaría enormemente a la formalización de este tipo de adquisiciones.

**ANALISIS COSTO BENEFICIO:** Entonces, el análisis del costo para la promulgación del presente Proyecto de Ley, no acarreará ningún costo económico, sino la voluntad de la mayoría parlamentaria o congresal para su aprobación. La implementación de esta alternativa, acarrea la exigencia perentoria de formalizar las propiedades de todos los peruanos y así quizás a largo plazo la extinción de la copropiedad

#### **EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL**

El presente proyecto de ley de aprobarse incorpora al artículo 992 del Código Civil el numeral 6.



## CONCLUSIONES

**Primera.-** Estas limitaciones en el saneamiento registral de predios es importante pues nos permite como sociedad civilizada examinar el origen del problema el cual no debe dirigirse al fenómeno o ver las consecuencias externas que se producen sino abarcar el porqué de su acaecimiento en tal sentido es importante que recapitulemos debates anteriores para solucionar problemas actuales también es importante distinguir las limitaciones que estas ocasionan en el trabajo del notario, quien es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico, pues el notario debe verifica en cuanto a la transferencia de predios rústicos la formalidad de una habilitación urbana y sud división como requisitos primordiales para su transferencia y no llegar al facilismos de compra venta por porcentajes y que esto conlleva a la copropiedad y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica y a la luz de las evidencias prácticas y teóricas es evidente que el aprovechamiento, eficiencia y conservación se da en la propiedad privada más la copropiedad es la excepción en razón a ley en tal sentido su detrimento es en manifiesto en atención a su titularidad difusa

**Segundo.-** De las normas que regulan el saneamiento registral de predios se presenta la misma situación pues por un lado se reconoce el derecho a la propiedad privada estrictamente individual y al mismo tiempo se establece acepciones como la copropiedad por lo tanto cabe preguntarnos cuántos casos de copropiedad han llegado a tener problemas y limitaciones en el saneamiento registral es por eso que la norma no está acorde a la actualidad en que vivimos hoy en día y a las nuevas exigencias de los propietarios Las transferencias sobre bienes inmuebles se perfeccionan con su inscripción en el registro respectivo; es decir, necesitamos contar con un registro constitutivo, lo cual va a llevar a la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias en la formalidad de predio determinado, solidez y consolidación de un verdadero



sistema registral peruano, mayor inversión de capital nacional por la seguridad de los propietarios, consolidación de la publicidad registral , y finalmente descongestionar el Poder Judicial y que el establecimiento de un nuevo Sistema Registral en materia de transferencias y saneamiento registral de bienes inmuebles, si nos ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro Sistema registral como son: la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre prescripción y diversos fraudes procesales

**Tercero.-** Esto desde luego es un problema que desvaloriza la propiedad inmobiliaria y genera informalidad dentro de cuyas consecuencias esta por ejemplo la falta de acceso al crédito y a nivel registral el congestionamiento de las partidas registrales que no permite prestar una publicidad útil y comprensible para el público usuario.

Otro problema derivado de ello, ocurre cuando, habiéndose adquirido derechos y acciones, luego el interesado busca independizar la fracción consolidada, porque debe realizar una escritura pública de división y partición con la intervención de todos los compradores de derechos y acciones que tenga el predio matriz, lo que en gran parte de ocasiones es tan dificultoso que termina por ahogar sus intenciones de formalización

**Cuarto.-** La importancia del saneamiento registral en el derecho de propiedad o más estrictamente propiedad privada (individual) es que sólo a través de ella se consolida la importancia de la libertad y consiguientemente el respeto al proyecto de vida de las personas por ello el reconocimiento al derecho de propiedad debe ser estrictamente individual lo cual genera y garantiza la paz social. El fin primordial del Estado es la persona humana y la propiedad inviolable se erige la intención colectiva de disposición respecto a la propiedad lo cual genera contradicción con la naturaleza de la propiedad privada en cuanto que la disposición está limitada puesto que en copropiedad son varios los dueños y para su



saneamiento subdivisión e independización es un problema de nunca acabar por lo tanto seguirá generando discrepancia y conflicto.



## RECOMENDACIONES

**Primera.-** Hace falta adoptar medidas que permitan la simplificación administrativa de los procedimientos de habilitación urbana, subdivisión, desmembración que se tramitan ante los entes competentes del Estado y Simplificar el trámite ante los Municipios, haciendo más rápido y menos oneroso el procedimiento. También hace falta se adopten medidas de control y fiscalización afectiva al tráfico inmobiliario, haciendo que en caso se quiera habilitar tierras rurales con fines urbanos si o si se debe transmitir por los procedimientos encaminados a la independización de las fracciones y así se evita la utilización abusiva y desproporcionada de la figura de derechos y acciones.

**Segundo.** Considerando también que debe revisarse el Código Civil en cuanto a los modos de extinguir la copropiedad debiéndose incorporar la teoría de la consolidación, de tal forma que aun cuando se haya adquirido en derechos y acciones pero en realidad se tenga una fracción determinada y consolidada, el estado a través de COFOPRI las Municipalidades o quizás el Verificador Catastral , luego de la previa constatación física, pueda sin necesidad de una división y partición (en la que tengan que intervenir todos los propietarios de derechos y acciones ) pueda permitir la independización directa de esa fracción determinada y consolidada, lo que ayudaría enormemente a la formalización de este tipo de adquisiciones.

**Tercero.** – Proponer la realización de un Código Inmobiliario con el objeto de asumir totalmente un sistema nuevo y acorde a las nuevas exigencias a partir de una elaboración de normas acordes a la problemática actual estableciendo que, quien es propietario de un predio determinado es ser estrictamente individual y así, en conclusión, la propiedad debe ser esencialmente una noción privada y es así mismo sin restricción alguna y por ende con plena capacidad de goce en el derecho de disposición uso y disfrute de la propiedad en sus tres dimensiones, su debido saneamiento registral y prohibir la venta de derechos y acciones en



predios que no cuenten con obras de saneamiento (agua, luz, desagüe, pistas y veredas) porque los derechos y acciones que se venden y que son lotes y no cuentan con dichos servicios

**Cuarto.-** Debería ser requisito indispensable que un predio rústico se transfiera en la formalidad de habilitación urbana y desmembración y en predios urbanos en la formalidad de una subdivisión e independización la normatividad debería inducir a que los particulares se vean obligados a transferir el predio con todo lo necesario para la apertura de una partida registral independiente, no obstante se debe trabajar en que los distintos procedimientos administrativos, vinculados a la habilitación urbana, la subdivisión, desmembración, etc. sean más sencillos y menos gravosos de tal forma que optar por la formalidad sea una solución conveniente y no desventajosa como ocurre en la actualidad, ahora bien esas ventajas se reflejan también en el registro, puesto que se va propiciar la aplicación del principio de especialidad, es decir la apertura de una partida independiente en el cual se van a publicitar todos los actos vinculados al inmueble de manera descongestionada, ordenada.

**Quinto.-** El Notario deberá realizar la inscripción correspondiente en los Registros Públicos de la escritura pública de una transferencia celebrada sobre un bien en la formalidad de un inmueble determinado, con el fin de obtener seguridad jurídica y publicidad, respecto del derecho de propiedad y así no generar más copropiedad y recomendar a los usuarios no suscribir contratos de transferencias por porcentajes ideales sobre un bien inmueble, porque estos generan copropiedad y porque no brinda la correspondiente protección del derecho de propiedad y al no ser un instrumento eficiente y que posteriormente limite el saneamiento registral

**BIBLIOGRAFÍA**

- ACOSTA IPARRAQUIRRE, Vicente. (2003) “*La constitución económica en el Perú y en el derecho comparado*”, Tesis para optar el grado de Doctor, Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, , p. 5.
- ALBADALEJO, Manuel: (1994) “*Derecho Civil – Derecho de Bienes*”, Tomo III, Vol. Primero; José María Bosh Editor; Barcelona-España; 514 pp.
- ARIAS SCHEIBER PEZET, Max: (1997) “*Exégesis Tomo IV, Derechos Reales*”; Editorial Gaceta Jurídica; Lima -Perú.
- ARIAS SCHEIBER PEZET, Max: (2001) “*Exégesis Tomo X, Registros Públicos*”; Editorial Gaceta Jurídica; Lima –Perú.
- ARRUÑADA, Benito: (2004) “*Sistemas de Titulación de la Propiedad*”, primera edición, Palestra editores, España, , 398 Págs.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. (1 Ed. 2003) “*Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas*”, tomo V, Gaceta Jurídica, -Lima. pp. 187-188.
- BAEZA, Carlos. (2006) “*Derecho Constitucional*”, sexta edición, Buenos Aires, Editorial Abaco de Rodolfo De Palma, , pp. 283-284.
- BAEZA, Carlos. (2006) “*Derecho Constitucional*”, sexta edición, Buenos Aires, Editorial Abaco de Rodolfo De Palma, , p. 281
- BERNALES BALLESTEROS, Enrique: (1999) “*La Constitución de 1993, Análisis Comparado*”, quinta edición, editora RAO S.R.L., Lima,.
- BULLARD GONZALES, Alfredo: (2006 ) “*Derecho y Economía*” el análisis económico de las instituciones legales, segunda edición, Palestra editores, Lima, , 1305 Págs.



- CARDENAS QUIROS, Carlos: (2000) “*Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la Propiedad del Código Civil de 1852 a la reforma (del código civil del Perú de 1984)*”, Academia nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Argentina, , 46 Págs.
- CARRETERO GARCIA, Tirso: (1965) “*Retornos al Código Civil*”, capítulo II, Revista Critica de Derecho Inmobiliario, Numero 440-441, España,.
- CASTAÑEDA, Jorge Eugenio: (1973) “*Curso de Derechos Reales*”, editorial Cuzco, Lima, , 581 Pág
- CHANAMÉ ORBE, Raúl. (2009) “*Comentarios a la Constitución, cuarta edición*”, Perú, Jurista Editores, p.154.
- CHANDUVI CORNEJO, Víctor Hugo. (2006) “*Las Cortes de Cádiz y su aporte al Constitucionalismo Peruano*”, Trujillo, Curatorium de Doctores del Perú, , p. 87.
- Código Civil, marzo, Lima, Jurista Editores E.I.R.L., 2014 p.234.
- DODERO ALVARADO, Fausto. (2003) “*La Constitución política del Perú*”, primera edición, Lima, Editora Perú: Ministerio de Justicia, Dirección Nacional de Asuntos Jurídicos, p. 120
- ESCOBAR ROZAS, Freddy. Mitos en Torno al contenido del derecho de Propiedad, En: Ius Et Veritas, revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XI N° 22, pp
- ESPINOZA ESPINOZA, Juan; MURO ROJO, Manuel y otros; (2005) “*El Código Civil*”, treceava edición, Perú, Jurista Editores., p. 205.
- GUZMÁN BRITO, ALEJANDRO, (1997) “*Derecho privado romano*”, Santiago,
- HERNÁNDEZ-TEJERO, FRANCISCO, (1969) “*Estudios de terminología jurídica latina*”, pp. 113-122,



- RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. (2004) “*Tratado de Derechos Reales, segunda edición*”, Perú, Editorial Rodhas, , p. 69.
- RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. (2004) “*Tratado de derechos reales, segunda edición*”, Perú, editorial Rodhas, , p.40.
- RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. Op. Cit., p. 60.
- RAMOS NUÑEZ, Carlos. (2003) “*La Historia del Derecho Civil Peruano*”, Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú, , p. 110.
- SCHREIBER PEZET, Max Arias. (2006) “*Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*”. Tomo III. Derechos Reales, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, , p.189.
- VIGNOLO CUEVA, Orlando; JIMENEZ MURILLO, Roberto (Coordinadores). (2012) “*Comentarios a la Jurisprudencia del Derecho Administrativo del Tribunal Constitucional Peruano*”, primera edición, Perú, Editorial IUS ET VERITAS, , p. 275.



# ANEXOS



ANEXO N° 1

**ENTREVISTA AL REGISTRADOR PÚBLICO CUSCO**

Dr. IVAN PALIZA SILVA - 25 de mayo del dos mil diecisiete.

**1.- ¿Qué diferencias encuentra usted Entre las transferencias de un inmueble realizado como derechos y acciones y aquella realizada como fracción determinada?**

La transferencia de cuotas ideales es sólo una apariencia por cuanto posteriormente requiere del saneamiento de actos previos como la división y partición.

Por otro lado la transferencia de predios determinados es concreta y definida por lo que es más segura

**2.- ¿Desde su experiencia ¿cuál resulta ser más ventajosa para el interesado y por qué?**

Es más ventajosa la transferencia de fracción determinada por cuanto al estar independizada e identificada otorga mayor seguridad

**3.- ¿Nos puede explicar ¿cuál es el procedimiento a seguir para la inscripción de una transferencia de cuotas ideales y cuál es el de fracción determinada?**

Para la transferencia de cuotas ideales solo se requiere la escritura pública de transferencia emitida por el notario sin cumplimiento de requisitos previos.

En cambio para la transferencia de fracción determinada el predio esta independizado por haber cumplido los requisitos previos formales.



**4.- ¿Es cierto que normativamente es más complicado realizar una transferencia del derecho de propiedad en forma de fracción determinada y por qué?**

Aparentemente es más complicado por cuanto se refiere a requisitos previos como la subdivisión o parcelación, empero ésta simplifica la transferencia por ser un bien debidamente identificado y que no genera problemas posteriores.

**5.- ¿Considera si el tema en comentario da lugar a una problemática jurídica social que merece la atención del Estado por qué?**

Sí considero que es un tema muy importante porque es un problema actual que varios propietarios padecen

**6.- ¿Qué propuestas normativas considera usted se necesitan para facilitar la inscripción de las transferencias de la propiedad en forma de fracción determinada?**

Debe regularse las limitaciones a las transferencias de cuotas ideales a casos concretos de generación originaria de derechos y acciones y no aparentar ventas de fracciones

**7.- ¿Cree usted que debería ser requisito indispensable que un predio rústico se transfiera en la formalidad de habilitación urbana y desmembración y en predios urbanos en la formalidad de una sub división e independización?**

Sí. Y necesariamente es un requisito previo el fraccionamiento para transferencias como F-D

El propósito de la entrevista, fue ubicar el problema central, la génesis de donde brota el conflicto social lo cual según usted es el tema de la transferencia de predios en cuotas ideales puesto que la naturaleza de La propiedad es ser individual, agradezco su tiempo y permítame llevar esa voz a la comunidad intelectual de la Universidad Andina del Cusco a efecto de cambiar esta situación de hecho que provoca el conflicto, de nuestros hermanos pobladores.





## ANEXO N° 2

## ENTREVISTA AL REGISTRADOR PÚBLICO CUSCO

Dr. WIDERT J. PEREZ PAGAN. 25 de mayo del dos mil diecisiete.

**1.- ¿Qué diferencias encuentra Ud. entre las transferencias de un inmueble realizado como derechos y acciones y aquella realizada como fracción determinada?**

La transferencia de derechos y acciones o cuota ideal corresponde a una participación sobre la integridad del predio la cual se expresa en porcentajes, es una manifestación del régimen jurídico de copropiedad de un predio que aun pese a la transferencia se mantiene indiviso.

Por otro lado, una transferencia de fracción determinada responde a una previa o concurrente delimitación espacial del predio transferido, es decir el comprador adquiere un inmueble catastralmente identificado en cuanto al área perímetro y colindancias, dando lugar con ello a la apertura de una nueva partida registral.

**2.- Desde su experiencia ¿cual resulta ser más ventajosa para el interesado y por qué?**

Desde luego que la venta de una fracción determinada es más ventajosa, puesto que le permite al comprador, desligarse completamente de su transferente toda vez que no hay participación pendiente de ejecutar con este, como ocurre con la adquisición de una cuota ideal, además que con ello va a poder ejercitar mejor los atributos inherentes a la propiedad que consagra el art. 923 del código civil especialmente en cuanto al acceso al crédito inmobiliario o en cuanto a la valorización de su derecho de propiedad puesto que va poder exigir un mejor precio en caso de venta por ejemplo

Ahora bien esas ventajas se reflejan también en el registro, puesto que se va propiciar la aplicación del principio de especialidad, es decir la apertura de una partida independiente en el



cual se van a publicitar todo los actos vinculados al inmueble de manera descongestionada, ordenada

**3.- Nos puede explicar ¿cuál es el procedimiento a seguir para la inscripción de una transferencia de cuotas ideales y cuál es el de fracción determinada?**

Para la inscripción de la transferencia de derechos y acciones bastará la presentación de la escritura pública extendida ante notario.

Para la inscripción de la transferencia de una fracción determinada el procedimiento es más complejo, los interesados deben agotar los actos previos que resulten necesarios tales como la desmembración subdivisión municipal en algunos casos declaración de fábrica y reglamento interno , etc.

debe tenerse en cuenta que toda modificación física de un predio inscrito exige que se presente información catastral la cual deba estar aprobada por un ente generador de catastro (municipalidades ,COFOPRI, gobiernos regionales ) , al interior de registros , se exige un previo informe técnico el cual está a cargo de la oficina de catastro de la correspondiente zona registral.

Como se verá entonces la venta de una fracción determinada en la medida que brinda mayores ventajas al adquirente exige también el cumplimiento de mayores requisitos y de un procedimiento un tanto más complejo y dilatado

**4.- ¿Es cierto que normativamente es más complicado realizar una transferencia del derecho de propiedad en forma de fracción determinada y por qué?**

Sí normativamente lo es , existen bienes jurídicos que el Estado pretende tutelar tales como , el crecimiento ordenado y seguro de la ciudades, la conservación del entorno paisajístico, la destugurizacion, la existencia de espacios recreativos de servicios públicos de vialización y



transitabilidad, etc. Bajo esas premisas está redactada por ejemplo la ley de habilitaciones urbanas y edificaciones.

Normativamente por ello es más complejo lograr fraccionar un predio matriz eso de alguna manera objetivamente hablando hace que los propietarios eviten realizar los procedimientos de subdivisión o habilitación urbana y recurran a una solución facilista de fraccionar el inmueble utilizando un simple plano particular y vender como derecho y acciones a fin de que dichas ventas se inscriban causando con ello una completa distorsión de la realidad con lo que publicita el registro de predios.

**5.- ¿Considera si el tema en comentario da lugar a una problemática jurídica social que merece la atención del Estado?**

Creo que si la venta indiscriminada de derechos y acciones ha traído como consecuencia una creciente informalidad predial en el caso del Cusco por ejemplo tenemos extensas partidas plagadas con más de mil asientos de compras ventas de derechos y acciones algunas de ellas en teoría sobre territorios comunales sin embargo cuando uno constata la realidad se da con la sorpresa que se trata de habilitaciones urbanas consolidadas con calles manzanas y lotes.

Esto desde luego es un problema que desvaloriza la propiedad inmobiliaria y genera informalidad dentro de cuyas consecuencias esta por ejemplo la falta de acceso al crédito la propiedad de las construcciones el crecimiento tugurizado y congestionado de las ciudades, etc. y a nivel registral el congestionamiento de las partidas registrales que no permite prestar una publicidad útil y comprensible para el público usuario.

Otro problema derivado de ello, ocurre cuando, habiéndose adquirido derechos y acciones , luego el interesado busca independizar la fracción consolidada, porque debe realizar una escritura pública de división y partición con la intervención de todos los compradores de derechos y acciones que tenga el predio matriz, lo que en gran parte de ocasiones es tan



difícil que termina por ahogar sus intenciones de formalización así ocurre por ejemplo con la partida electrónica número 11041487 que durante mucho tiempo varios de sus copropietarios han realizado trámites de independización de su compra venta sin éxito puesto que para ello se requiere la división y partición es decir la intervención de más de 800 propietarios de derechos y acciones algo literalmente imposible.

**6.- ¿Qué propuestas normativas considera usted se necesitan para facilitar la inscripción de las transferencias de la propiedad en forma de fracción determinada?**

Hace falta adoptar medidas que permitan la simplificación administrativa de los procedimientos de habilitación urbana subdivisión desmembración que se tramitan ante los entes competentes del Estado haciendo más rápido y menos oneroso el procedimiento. También hace falta se adopten medidas de control y fiscalización afectiva al tráfico inmobiliario, haciendo que en caso se quiera habilitar tierras rurales con fines urbanos si o si se deba transmitir por los procedimientos encaminados a la independización de las fracciones y así se evite la utilización abusiva y desproporcionada de la figura de derechos y acciones.

Considerando también que deba revisarse el Código Civil en cuanto a los modos de extinguir la copropiedad debiéndose incorporar la teoría de la consolidación de tal forma que aun cuando se haya adquirido en derechos y acciones pero en realidad se tenga una fracción determinada consolidada, el estado a través de COFOPRI las municipalidades o quizás el verificador catastral, luego de la previa constatación física, pueda sin necesidad de una división y partición (en la que tengan que intervenir todos los propietarios de derechos y acciones) pueda permitir la independización directa de esa fracción determinada consolidada, lo que ayudaría enormemente a la formalización de este tipo de adquisiciones.



**7.- ¿Cree usted que debería ser requisito indispensable que un predio rustico se transfiera en la formalidad de habilitación urbana y desmembración y en predios urbanos en la formalidad de una sub división e independización?**

Sí lo creo, la normatividad debería inducir a que los particulares se vean obligados a transferir el predio con todo lo necesario para la apertura de una partida registral independiente , no obstante que se debe trabajar en que los distintos procedimientos administrativos , vinculados a la habilitación urbana , la subdivisión , desmembración , etc. sean más sencillos y menos gravosos de tal forma que optar por la formalidad sea una solución conveniente y no desventajosa como ocurre en la actualidad .

El propósito de la entrevista, fue ubicar el problema central, la génesis de donde brota el conflicto social lo cual según usted es el tema de la transferencia de predios en cuotas ideales y que estos generan copropiedad puesto que la naturaleza de La propiedad es ser individual, quiero agradecer el tiempo dado y permítame llevar esa voz a la comunidad intelectual de la Universidad Andina del Cusco a efecto de cambiar esta situación de hecho que provoca el conflicto, de nuestros hermanos pobladores.



**ANEXO N° 3**

**ENTREVISTA AL REGISTRADOR PUBLICO CUSCO**

Dr. EULER E. CARRILLO CRUZ. 25 de mayo del dos mil diecisiete.

**1.- ¿Qué diferencias encuentra Ud. que existan entre las transferencias de un inmueble realizado como derechos y acciones y aquella realizada como fracción determinada?**

Con respecto a derechos y acciones con referencia a cuota ideal no tiene área determinada o área exacta y no ha pasado por procedimiento de urbanización

Con referencia a fracción determinada tiene ya determinado el área exacta y ya paso por procedimiento de urbanización.

**2.- Desde su experiencia ¿cual resulta ser más ventajosa para el interesado y por qué?**

Es más ventajosa la transferencia de fracción determinada por cuanto ya se tiene determinado los procedimientos legales la identificación y características del predio que se va adquirir.

**3.- Nos puede explicar ¿cuál es el procedimiento a seguir para la inscripción de una transferencia de cuotas ideales y cuál es el de fracción determinada?**

En derechos y acciones la presentación de la escritura pública verificar el antecedente registral de la matriz y determinar bien el porcentaje.

En fracción determinada ÍDEM partida independizada y tener la habitación urbana.



**4.- ¿Es cierto que normativamente es más complicado realizar una transferencia del derecho de propiedad en forma de fracción determinada y por qué?**

En partes sí, porque está sujeto a procedimientos administrativos previos en sede municipal u otros organismos del Estado como son COFOPRI, gobiernos regionales, ministerio de agricultura.

**5.- ¿Considera si el tema en comentario da lugar a una problemática jurídica social que merece la atención del Estado por qué?**

No es problema emitiendo los trámites en las entidades antes mencionadas es más bien burocrático

**6.- ¿Qué propuestas normativas considera usted se necesitan para facilitar la inscripción de las transferencias de la propiedad en forma de fracción determinada?**

Realizar un código inmobiliario.

**7.- ¿Cree usted que debería ser requisito indispensable que un predio rustico se transfiera en la formalidad de habilitación urbana y desmembración y en predios urbanos en la formalidad de una sub división e independización?**

Sí. Porque están sujetos a programas de urbanización que se deben de cumplir en forma efectiva casi contándose creando más informalidad en las zonas de expiación urbana

El propósito de la presente entrevista, ubicar el problema central, la génesis de donde brota el conflicto social lo cual según el entrevistado es el tema de las transferencias de predios en cuotas ideales en vez de realizarlos por fracción determinada y de seguir con el formalismo en consecuencia, se agradece el tiempo dado para entrevista y permítaseme llevar esa voz a la comunidad intelectual de la Universidad Andina del Cusco a efecto de cambiar esta situación de hecho que provoca el conflicto, de nuestros hermanos pobladores.

## ANEXO N° 4

## ENTREVISTA AL REGISTRADOR PUBLICO CUSCO

Dr. ANA MARIA BUSTAMANTE. 25 de mayo del dos mil diecisiete.

**1.- ¿Qué diferencias encuentra Ud. que existan entre las transferencias de un inmueble realizado como derechos y acciones y aquella realizada como fracción determinada?**

En derechos y acciones.- es una cuota ideal donde no es posible establecer físicamente o legalmente la parte física que corresponde a la cuota ideal sin que previamente no se efectuó la partición física y división y partición del predio

No está prohibido otorgar en hipoteca los derechos y acciones, sin embargo para las entidades financieras se hace difícil e imposible ejecutar o adjudicar el inmueble con el proceso ejecutivo

Fracción determinada.- nos permite identificar y delimitar nuestra propiedad de tal manera permite hacer uso de todas las facultades y atribuciones del art 923 del Código Civil

No existe problema porque el bien reúne todos los requisitos del Código Civil

Identificación del inmueble y su ejecución y remate.

**2.- Desde su experiencia ¿cual resulta ser más ventajosa para el interesado y por qué?**

Ejecutar el saneamiento físico legal del inmueble matriz (el predio de mayor área del cual se pretende vender fracciones de menor tamaño) porque permite ejecutar obras de habilitación urbana y saneamiento en forma ordenada , como por ejemplo vías amplias y reglamentarias veredas, jardines, áreas de estacionamiento lo cual no se prevé cuando se vende en derechos y acciones pues el propietario que vende de esta manera tratara de solo obtener beneficios económicos sin que le interese crear y ordenar una urbanización o espacio urbanizable con todo los beneficios que implica una habilitación urbana correcta





**3.- Nos puede explicar ¿cuál es el procedimiento a seguir para la inscripción de una transferencia de cuotas ideales y cuál es el de fracción determinada?**

Considero importante dar una lectura a los siguientes artículos:

Reglamento de inscripciones del registro de predios art 96 con relación a derechos y acciones

El art. 3 al 49 habilitaciones urbanas para individualizar predios y lotes

Art 957 del Código Civil

**4.- ¿Es cierto que normativamente es más complicado realizar una transferencia del derecho de propiedad en forma de fracción determinada y por qué?**

No es cierto no es complicado, tal vez oneroso puesto que ahora se ha otorgado normas que agilizan bastante el trámite ante los municipios para lograr la subdivisión y habilitación urbana

Sugiero leer

DS. 006 - 2017 VIVIENDA TUO DE LA LEY 29090

DS. 011 – 2017 VIVIENDA REGLAMENTO

**5.- ¿Considera si el tema en comentario da lugar a una problemática jurídica social que merece la atención del Estado por qué?**

Por supuesto, pues al vender solamente un predio como derechos y acciones se evade seguir trámites de saneamiento físico, lo cual genera problemas de delimitación de terrenos entre los copropietarios, etc.



**6.- ¿Qué propuestas normativas considera usted se necesitan para facilitar la inscripción de las transferencias de la propiedad en forma de fracción determinada?**

Simplificar el trámite ante los municipios

Prohibir la venta de derechos y acciones en predios que no cuenten con obras de saneamiento (agua, luz, desagüe, pistas y veredas) porque los derechos y acciones que se venden y que son lotes y no cuentan con dichos servicios

**7.- ¿Cree usted que debería ser requisito indispensable que un predio Rustico se transfiera en la formalidad de habilitación urbana y desmembración y en predios urbanos en la formalidad de una sub división e independización?**

Por su puesto es muy importante.

El propósito de la presente entrevista, fue ubicar el problema central, la génesis de donde brota el conflicto social lo cual según la entrevistada es el tema de las transferencias de predios en cuotas ideales en vez de realizarlos por fracción determinada y de seguir con el formalismo en consecuencia, agradezco el tiempo dado y permítaseme llevar dicha voz a la comunidad intelectual de la Universidad Andina del Cusco a efecto de cambiar esta situación de hecho que provoca el conflicto, de nuestros hermanos pobladores.



## ANEXO N° 5

**TRABAJO DE CAMPO ENCUESTA DE OPINIÓN PRACTICADO EN EL  
DISTRITO DE SANTA ANA- PROVINCIA DE LA CONVENCION - CUSCO****Presentación**

La presente encuesta se realizó a 40 personas entre abogados y público en general.

La normatividad registral en nuestro país con respecto a transferencias, sean sobre la formalidad de una habilitación urbana o de una sub división está debe ser requisito fundamental para la compra venta de predios rurales, lo que hacen es compra venta de derechos acciones el cual es deficiente, norma que los propietarios de predios rurales y urbanos que hayan sido adquiridos por cuotas ideales se encuentran limitados en sus derechos a ejercer el dominio sobre el suelo, usted no puede disponer de ellos porque estos se encuentran sin un debido saneamiento registral el cual está en porcentajes ideales lo cual no especifica algo definido sino está generando copropiedad.

**LUGAR SANTA ANA - LA CONVENCION – CUSCO**

NOMBRE: \_\_\_\_\_ocupacion\_\_\_\_\_

1.- ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Sí
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2.- ¿Usted cree que el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad?



- a. Sí
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3.- ¿Usted cree que la transferencia de predios por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Sí limita
- b. No limita
- c. No sabe

4.- ¿Cree usted que el problema que genera la adquisición de predios por porcentajes es que sea una fracción indeterminada el cual genera una limitación para hacer uso o disponer?

- a. Sí
- b. No
- c. No sabe

5.- ¿Usted cree que hacer la habilitación urbana y las sub división son un problema cuando hay varios copropietarios?

- a. Sí
- b. No
- c. No sabe

6.- ¿Cree que debería ser un requisito para las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización y así disminuir la copropiedad?

- a. Sí
- b. No



c. No sabe

7.- ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes menos complicadas para las personas que hayan adquirido predios por porcentajes y quieran sub dividir e independizar?

a. Sí

b. No

c. No sabe

8.- ¿Está enterado que hacer una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado?

a. Sí

b. No

c. No sabe

9.- ¿Usted sabe que es una subdivisión e independización y que esto con lleva a ser un predio determinado?

a. Sí

b. No

c. No sabe

10.- ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la norma para que el propietario de un predio que haya comprado en porcentajes ideales realice su saneamiento registral de una manera más rápida y eficiente?

a. Sí

b. No

c. No sabe



**ANEXO N° 6**

**RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO**

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de La Convención – Cusco.

Sobre la pregunta uno

**1.- ¿Conoce usted que es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?**

Los resultados son los siguientes Cuadro uno

detalle	cantidad	porcentajes
Sí	15	37.5%
No	5	12.5%
No sabe no opina	5	12.5%
Es copropietaria	15	37.5%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

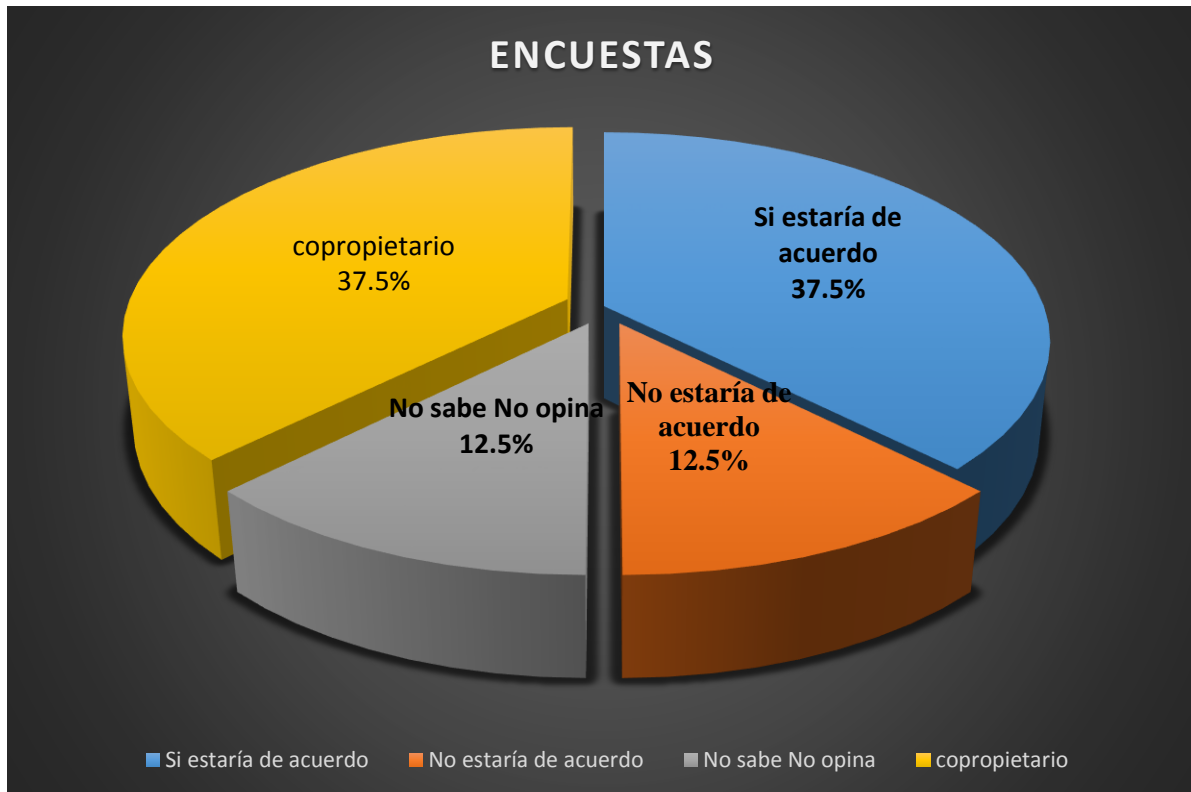
Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

Fecha de aplicación: 20 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión

**INTERPRETACIÓN:**

Como se observa sobre la pregunta uno el 37.5% de los encuestados opinan que si conocen que es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad 12.5% opinan que no conocen del tema 37.5% opinan que son copropietarios 12.5% opinan que no saben del tema Así como se puede observar en el siguiente gráfico:





## RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención – Cusco.

Sobre la pregunta dos

### **2.-¿Usted cree que el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad?**

Los resultados son los siguientes Cuadro dos

detalle	cantidad	porcentajes
Sí cree que es el principal problema	24	60%
No cree que es el principal problema	8	20%
No sabe no opina	8	20%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

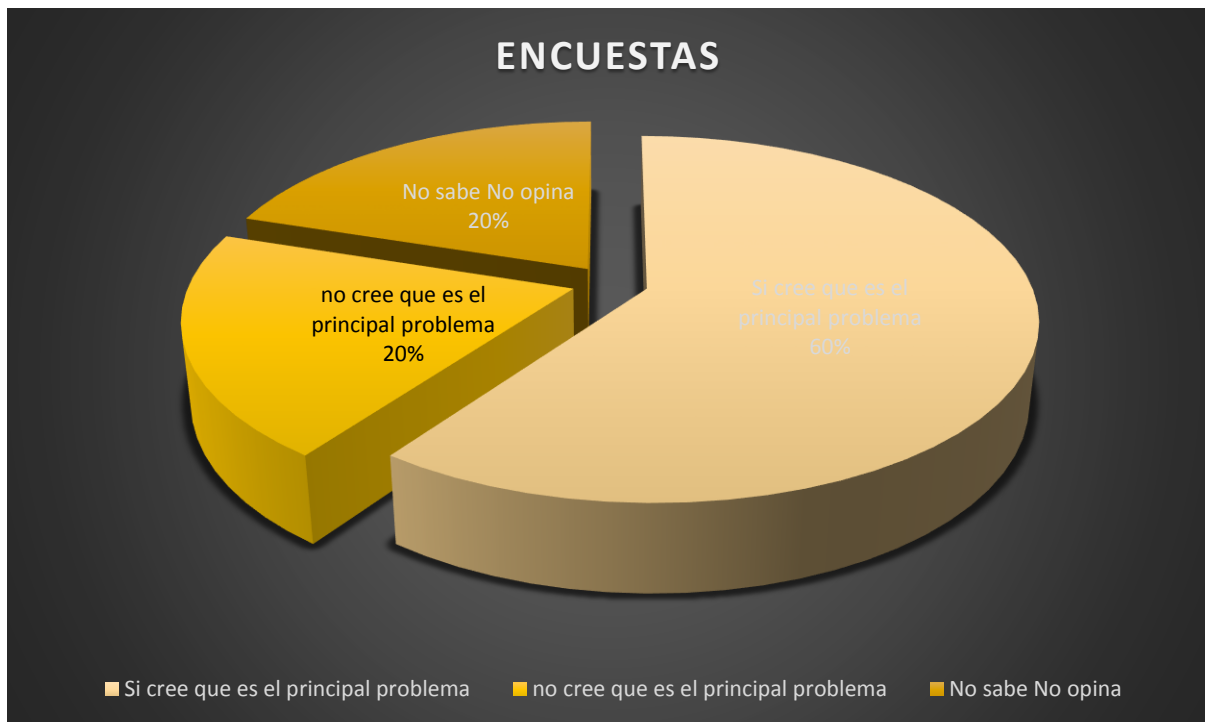
Fecha de aplicación: 10 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión



### INTERPRETACIÓN

Como se observa en los resultados de la pregunta dos el 60 % de los encuestados opinan que si es el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad 20 % Opinan que no es el principal problema y un 20% que no sabe ni opina al respecto, así como se puede observar en el siguiente gráfico:





### RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención – Cusco.

Sobre la pregunta tres

### 3.- ¿Usted cree que la transferencia de predios por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

Los resultados son los siguientes Cuadro tres

detalle	cantidad	porcentajes
Sí limita	25	62.5%
No limita	10	25%
No sabe	5	12.5%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

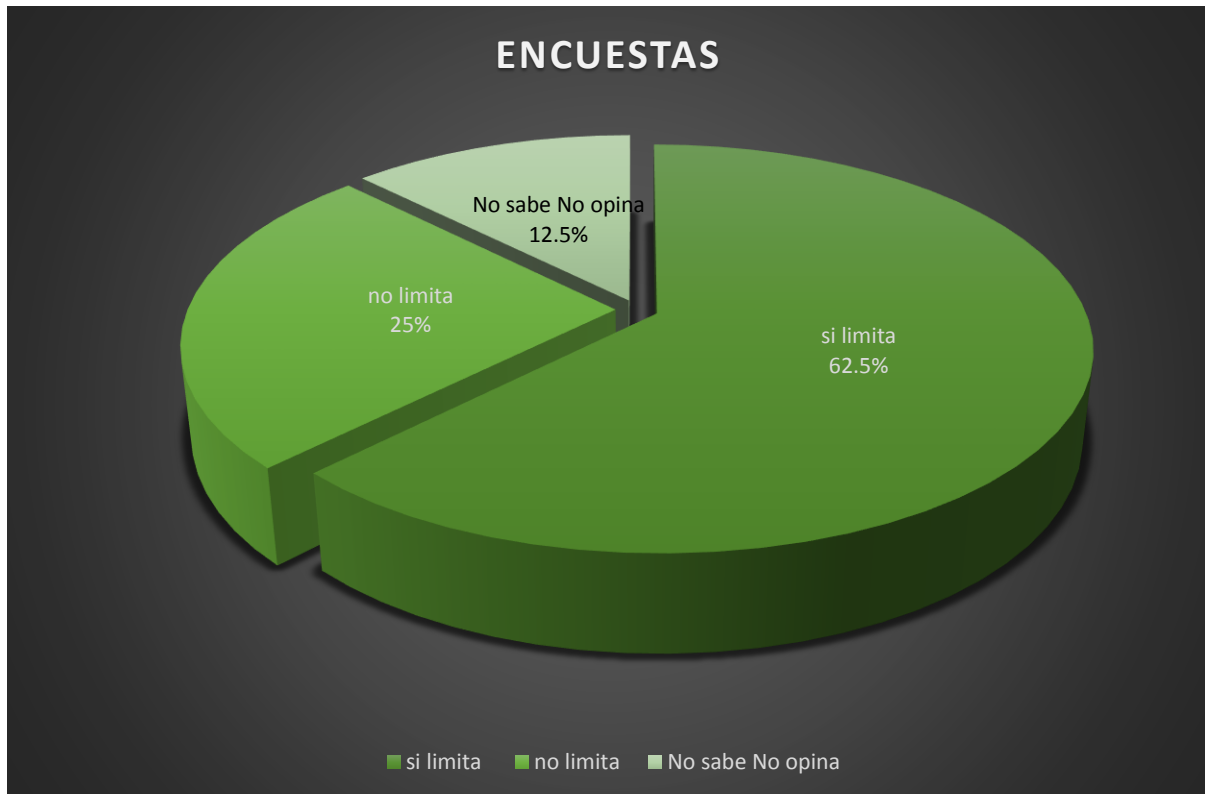
Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

Fecha de aplicación: 20 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión

### INTERPRETACIÓN

Como se observa en las respuestas de la pregunta tres el 62.5% de los encuestados opinan que si creen que la transferencia de predios por porcentajes ideales limita el saneamiento registral 25% Opinan que no limita las transferencias 12.5% no sabe no opina .así como se puede observar en el siguiente gráfico:





**RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO**

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención – Cusco.

Sobre la pregunta cuatro

**4.- ¿Cree usted que el problema que genera la adquisición de predios por porcentajes es que sea una fracción indeterminada el cual genera una limitación para para su debido saneamiento?**

Los resultados son los siguientes Cuadro cuatro

detalle	cantidad	porcentajes
Sí cree	24	60%
No cree	9	22.5%
No sabe no opina	7	17.5%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

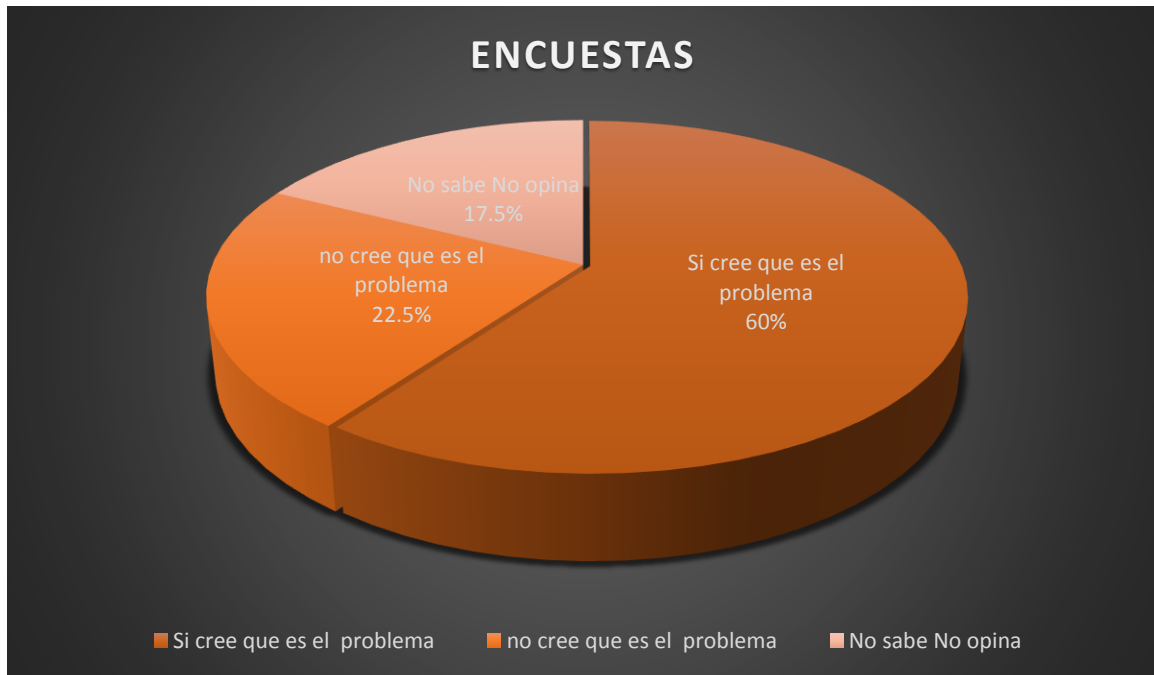
Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

Fecha de aplicación: 20 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión

### INTERPRETACIÓN

Como se observa en las respuestas de la pregunta cuatro el 60% de los encuestados opinan que si es un problema la adquisición de predios por porcentajes es que sea una fracción indeterminada el cual genera una limitación para su debido saneamiento 22.5% Opinan que no es un problema 17.5% opinan que no saben así como se puede observar en el siguiente gráfico:



**RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO**

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención – Cusco.

Sobre la pregunta cinco

**5.- ¿Usted sabe que hacer la habilitación urbana y las sub división son un problema cuando hay varios copropietarios?**

Los resultados son los siguientes Cuadro cinco

detalle	cantidad	porcentajes
Sí	30	75%
No	8	20%
No sabe	2	5%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

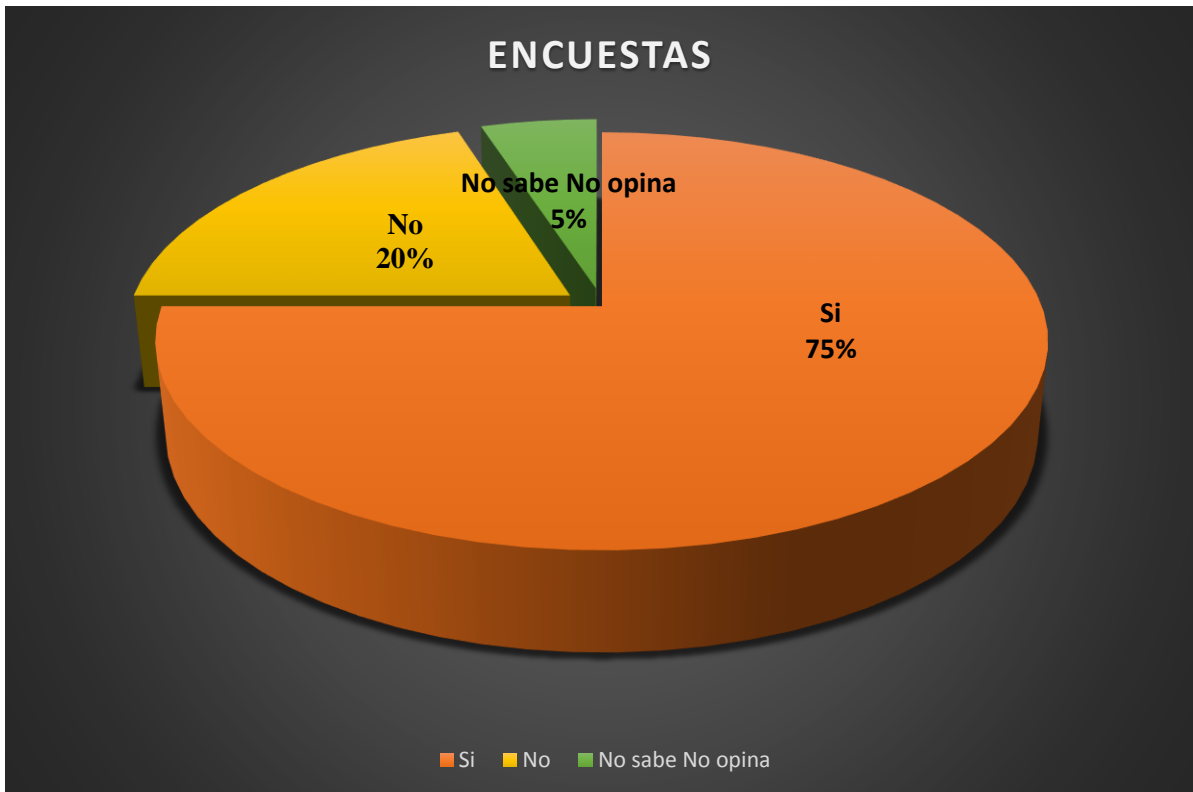
Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

Fecha de aplicación: 10 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión

### INTERPRETACIÓN

Como se observa en las respuestas de la pregunta cinco el 75% de los encuestados opinan que si creen que hacer la habilitación urbana y las sub división son un problema cuando hay varios copropietarios 20% Opinan que no es un problema 5% opinan que no saben .así como se puede observar en el siguiente gráfico:





RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención – Cusco.

Sobre la pregunta seis

**6.- ¿Cree que debería ser un requisito para las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización y así disminuir la copropiedad?**

Los resultados son los siguientes Cuadro seis

detalle	cantidad	porcentajes
Sí cree	26	65%
No cree	9	22.5%
No sabe no opina	5	12.5%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

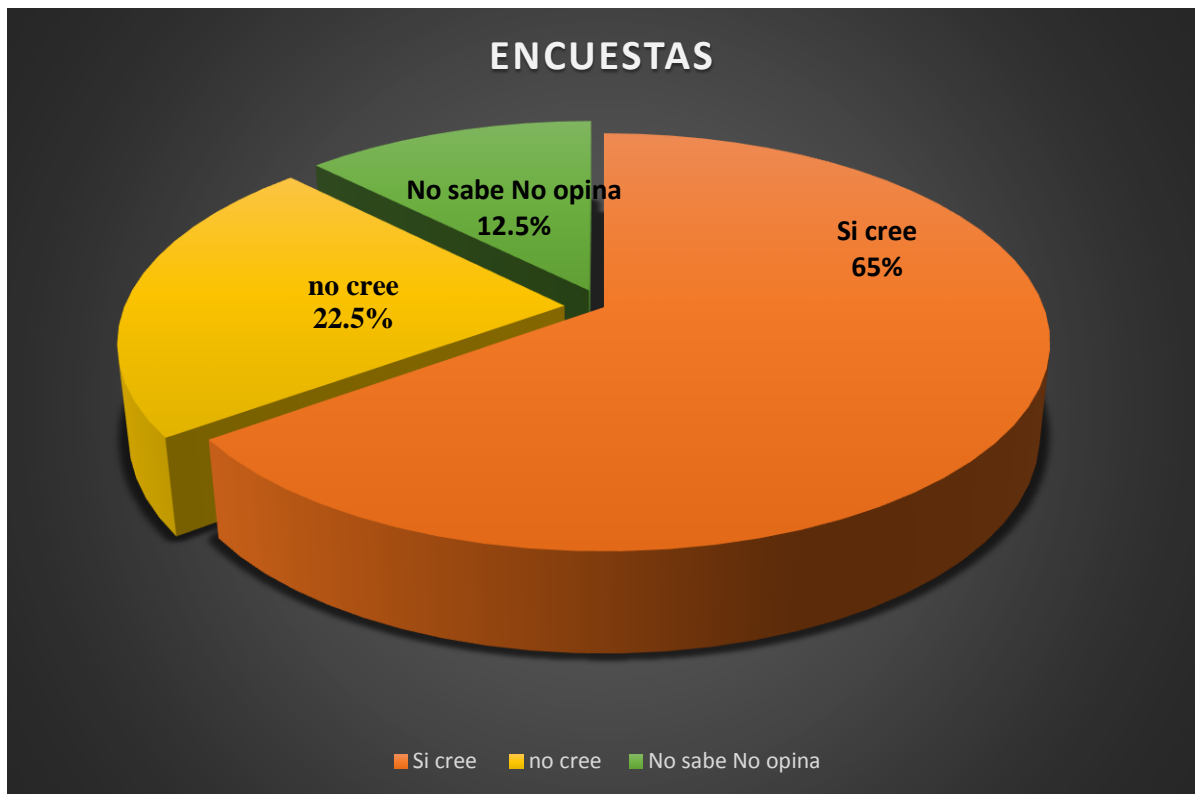
Fecha de aplicación: 10 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión



### INTERPRETACIÓN

Como se observa en las respuestas de la pregunta seis el 65% de los encuestados opinan que si creen que debería ser un requisito para las transferencias de predios la formalidad de habitación urbana desmembración subdivisión e independización y así disminuir la copropiedad 22.5% opinan que no debería ser un requisito 12.5% no saben no opinan así como se puede observar en el siguiente gráfico:





### RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención – Cusco

Sobre la pregunta siete

**7.- ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes menos complicadas para las personas que hayan adquirido predios por porcentajes y quieran sub dividir e independizar?**

Los resultados son los siguientes Cuadro siete

detalle	cantidad	porcentajes
Sí	27	67.5%
No	10	25%
No sabe	3	7.5%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

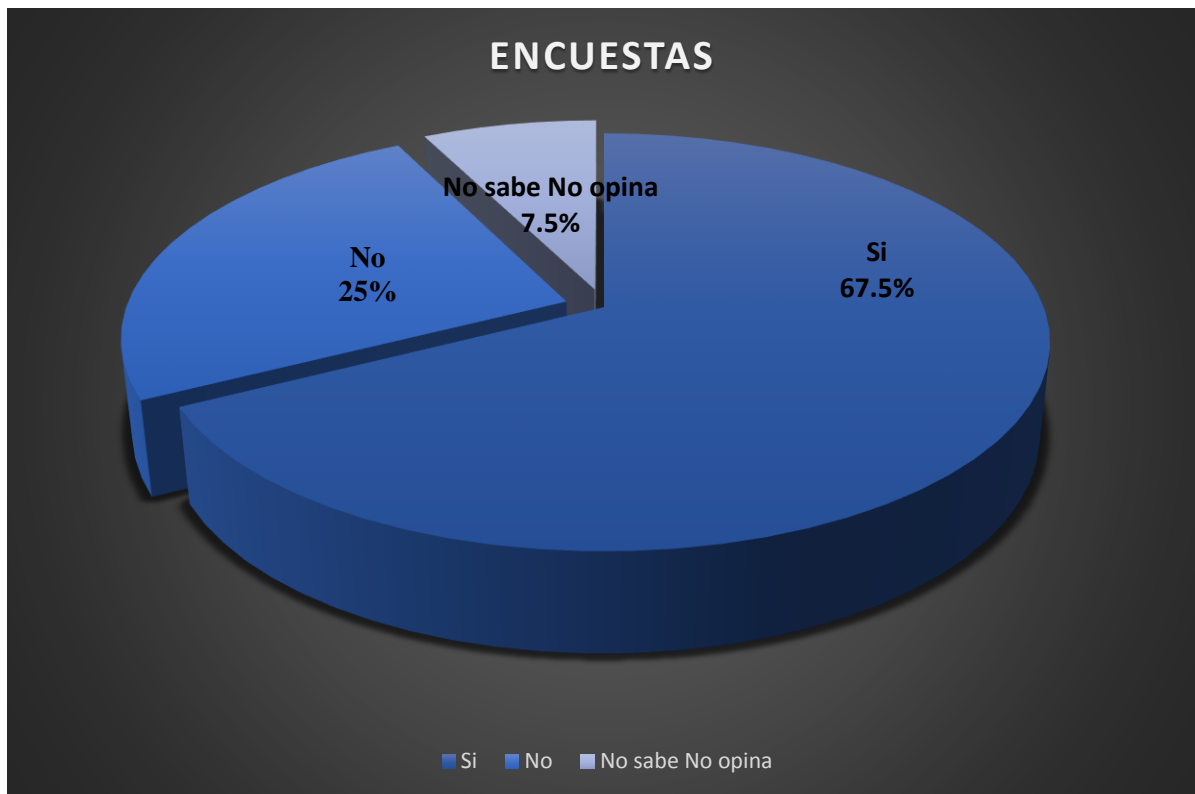
Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

Fecha de aplicación: 10 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión

### INTERPRETACIÓN

Como se observa en las respuestas de la pregunta siete el 67.5% de los encuestados opinan que si creen que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes menos complicadas para las personas que hayan adquirido predios por porcentajes y quieran sub dividir e independizar 25% Opinan que no 7.5% no saben no opinan así como se puede observar en el siguiente gráfico:





### RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención – Cusco

Sobre la pregunta ocho

**8.- ¿está enterado que hacer una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado?**

Los resultados son los siguientes Cuadro ocho

detalle	cantidad	porcentajes
Sí está enterado	23	57.5%
No está enterado	11	27.5%
No sabe	6	15%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

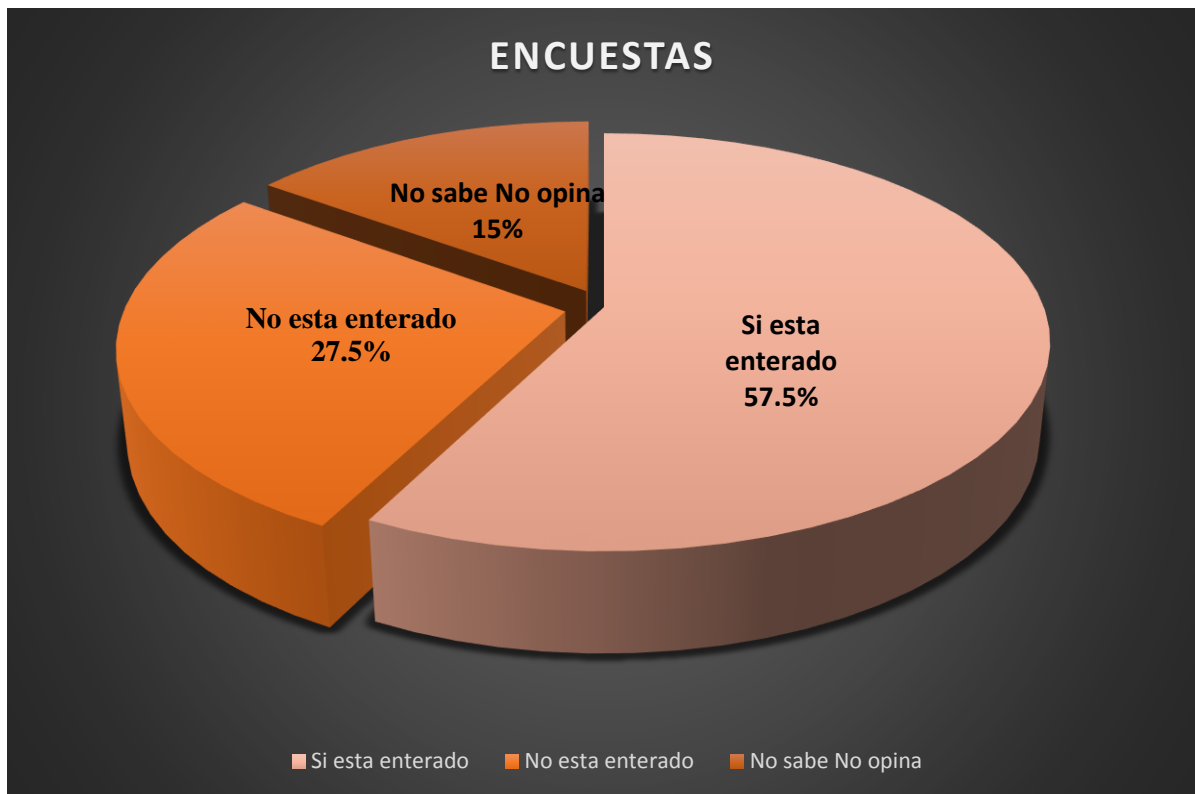
Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

Fecha de aplicación: 10 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión

### INTERPRETACIÓN

Como se observa en las respuestas de la pregunta ocho el 57.5% de los encuestados opinan que si están enterados que hacer una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado 27.5% que no están enterados 15% no saben no opinan así como se puede observar en el siguiente gráfico:





**RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO**

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención – Cusco

Sobre la pregunta nueve

**9.- ¿usted sabe que es una subdivisión e independización y que esto con lleva a ser un predio determinado?**

Los resultados son los siguientes Cuadro nueve

detalle	cantidad	porcentajes
Sí	21	52.5%
No	11	27.5%
No sabe no opina	8	20%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

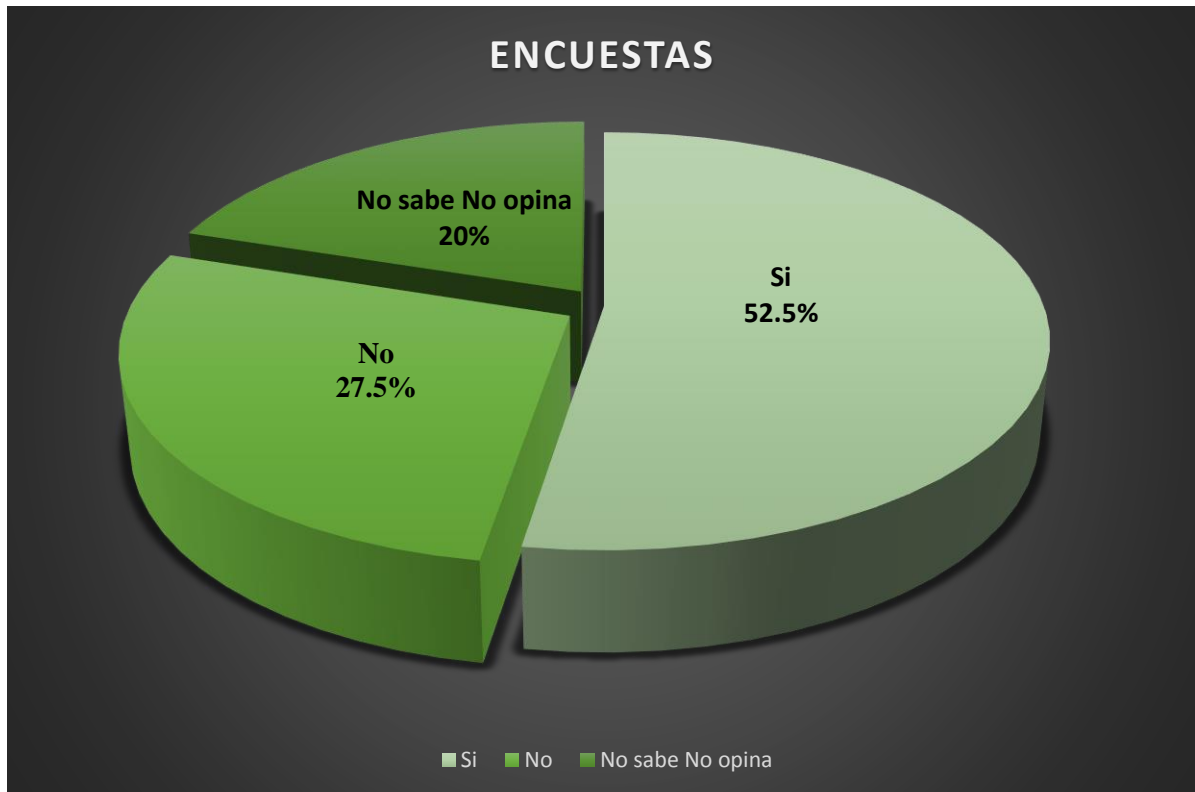
Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

Fecha de aplicación: 10 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión

### INTERPRETACIÓN

Como se observa en las respuestas de la pregunta nueve el 52.5% de los encuestados opinan que si saben que es una subdivisión e independización y que esto con lleva a ser un predio determinado 27.5% no saben que es una subdivisión e independización 20% no opinan así como se puede observar en el siguiente gráfico:





**RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO**

A continuación presentamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el distrito de Santa Ana provincia de la Convención – Cusco

Sobre la pregunta diez

**10.- ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la norma para que el propietario de un predio que haya comprado en porcentajes ideales realice su saneamiento registral de una manera más rápida y eficiente?**

Los resultados son los siguientes Cuadro diez

detalle	cantidad	porcentajes
Sí estaría de acuerdo	32	80%
No estaría de acuerdo	6	15%
No sabe no opina	2	5%
TOTAL	40	100%

Elaboración propia fte: encuesta de campo

Fuente: encuesta realizada a 40 personas del distrito de Santa Ana – La Convención – Cusco.

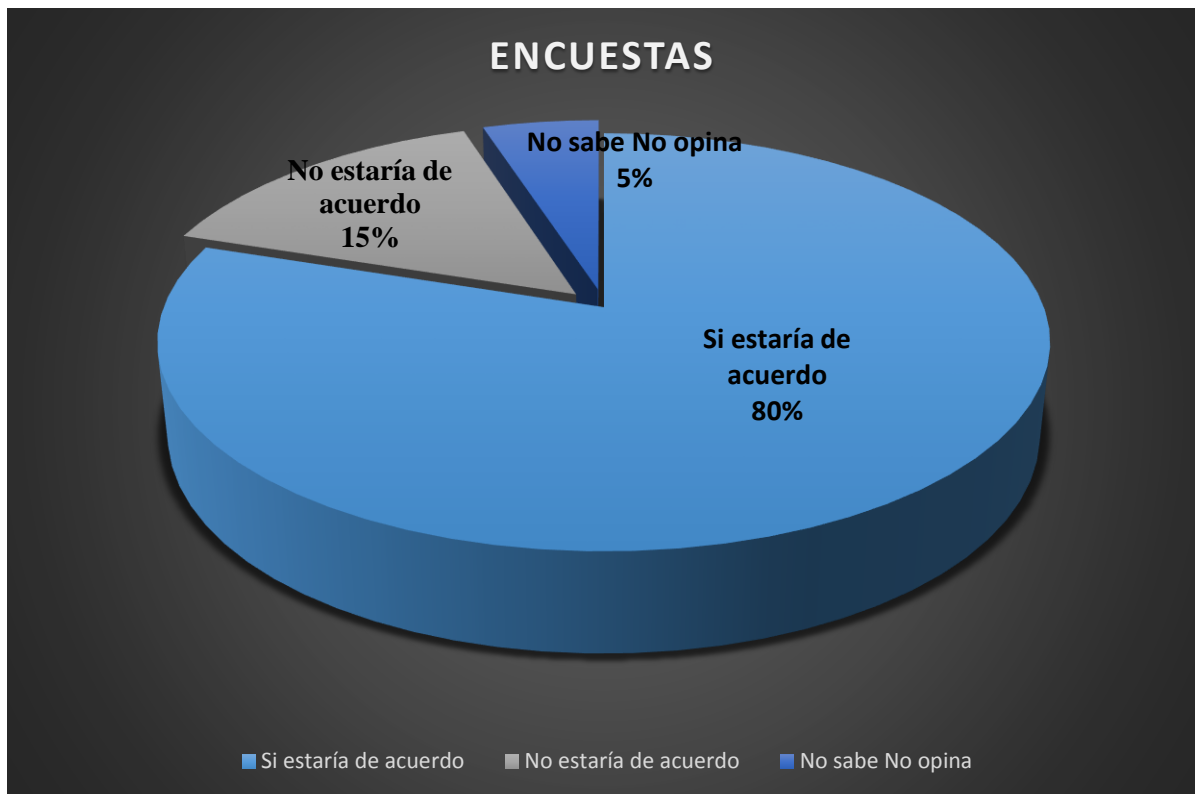
Fecha de aplicación: 10 de mayo 2017

Elaborado por: Jorge Fernando Delgado Carrión



### INTERPRETACIÓN

Como se observa en las respuestas de la pregunta diez el 80% de los encuestados opinan que Si estarían de acuerdo con que se reforme la norma para que el propietario de un predio que haya comprado en porcentajes ideales realice su saneamiento registral de una manera más rápida y eficiente 15% No están de acuerdo 5% no saben no opinan así como se puede observar en el siguiente gráfico:





**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLE	METODOLOGIA
<p><b>PROBLEMA PRINCIPAL</b></p> <p>¿Cuáles son las limitaciones que genera la normatividad en el saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana – Provincia de la Convención, departamento del Cusco?</p> <p><b>PROBLEMA SECUNDARIO</b></p> <p>¿Cuáles son las normas jurídicas que limitan el saneamiento registral en la compra y venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana - La Convención, departamento del Cusco?</p> <p>¿Cuál es el origen de los conflictos en los casos de limitaciones en el saneamiento registral que con lleva la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión se encuentra en la vulneración de los derechos de propiedad privada. ?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL.</b></p> <p>Determinar las limitaciones que genera la normatividad en el saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana - La Convención, departamento del Cusco.</p> <p><b>2.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Determinar cuáles son las normas jurídicas que limitan el saneamiento registral en la compra y venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana - La Convención, departamento del Cusco.</li> <li>Precisar cuál es el origen de los conflictos en los casos de limitaciones en el saneamiento registral que con lleva la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión se encuentra en la vulneración de los derechos de propiedad privada.</li> </ul>	<p><b>HIPÓTESIS PRINCIPAL</b></p> <p>Determinar que el saneamiento registral se ve limitado por la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de santa Ana –la Convención</p> <p><b>10.2.-HIPÓTESIS DERIVADAS</b></p> <p>Analizar las limitaciones del saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni sub división en el distrito de santa Ana–la Convención</p> <p>Identificar que el origen de los conflictos en los casos de limitaciones en el saneamiento registral que con lleva la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión que Se encuentra en la vulneración delos derechos de propiedad privada por naturaleza</p>	<p><b>Variable Independiente</b></p> <p>Limitaciones del saneamiento registral de predios y el reconocimiento al derecho de propiedad privada La propiedad y la copropiedad: aplicar las diferentes normas establecidas en el Perú</p> <p><b>Indicadores:</b> Constitución Política del Perú. Derecho registral peruano. Código Civil. Código Procesal Civil.</p> <p><b>11.2.- Variable Dependiente</b></p> <p>La generación de conflictos en el Saneamiento registral de Predios rústicos y urbanos que hayan sido transferidos por porcentajes ideales y proponer soluciones para su mejor tratamiento registral</p> <p><b>Indicadores:</b> Normatividad registral Derecho registral notarial</p>	<p><b>12. DISEÑO OPERACIONAL:</b></p> <p>Cualitativo y cuantitativo</p> <p><b>12.1.- TIPO DE INVESTIGACIÓN.</b> Método mixto.- Descriptiva y Explicativa. Descriptiva se optó por este tipo de investigación por que el análisis a realizar es eminentemente cualitativo y cuantitativo en base a bibliografía , hemerografía lincografía además por que plantea propuestas de explicación al problema causal se incluyó la realización de un trabajo de tipo operacional en base empírica y naturaleza cuantitativa puesto que se incluyó entrevistas y encuestas .</p> <p><b>13.-POBLACION Y MUESTRA.</b></p> <p>POBLACION.-la población o universo de mi investigación son los conflictos y Casos de copropiedad registrados en SUNARP en el distrito de Santa Ana la presente investigación se consolida anexando un pequeño estudio de campo el mismo que no desnaturaliza sino más bien consolida la hipótesis objetivos señalados y conclusiones arribadas así como el trabajo de investigación</p> <p>MUESTRA.-Las copropiedades inscritas por porcentajes ideales en la súper intendencia de los registros públicos de santa Ana – la convención</p>

