



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



**Universidad  
Andina  
del Cusco**

---

**“LIMITACIONES REGISTRALES DERIVADAS DEL REGIMEN DE  
CO-PROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE SAN  
JERÓNIMO - CUSCO”**

---

**PRESENTADO POR:**

**BACH. GABRIELA ESCOBAR CRUZ**

**BACH. LORENA OFELIA PONCE  
MORALES**

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

**ASESOR:**

**Dr. BORIS GERMAIN MUJICA  
PAREDES**

**CUSCO – PERÚ**

**JUNIO-2021**



## AGRADECIMIENTO

*A Dios, a la virgen María, nuestro asesor Dr. Boris Germain Mujica Paredes, a mi padre Lucio y mis hermanos Holguer y Lucia, con quienes dar este pequeño paso, fue un signo de disciplina y perseverancia.*

***Gabriela Escobar Cruz.***

*A Dios, a la Virgen de Fátima, a mis padres Luis y Carmen, a mis hermanos Jorge y Kimberly, a nuestro asesor Dr. Boris Germain Mujica Paredes y a mis queridos amigos que estuvieron en todo este proceso y nunca dejaron de creer en mí.*

***Lorena Ofelia Ponce Morales***



## DEDICATORIA

*A mi padre Lucio, el mejor regalo que pude recibir, quien con palabras, gestos y experiencias me enseñó la importancia de creer en mí.*

***Gabriela Escobar Cruz***

*A mis más grandes inspiraciones de vida, mis padres Luis y Carmen  
y mis dos amores bonitos Jorge y Kimberly,  
quienes me enseñaron a ser valiente y nunca darme por vencida.*

***Lorena Ofelia Ponce Morales***



## INDICE

AGRADECIMIENTO .....	2
DEDICATORIA.....	3
RESUMEN .....	9
ABSTRACT .....	10
CAPÍTULO I.....	11
INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	11
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	12
1.2.1. PREGUNTA PRINCIPAL.....	12
1.2.2. PREGUNTAS SECUNDARIAS .....	13
1.3. JUSTIFICACIÓN .....	13
1.3.1. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO .....	13
1.3.2. RELEVANCIA SOCIAL .....	13
1.3.3. IMPLICANCIAS PRÁCTICAS.....	14
1.3.4. VALOR TEÓRICO .....	14
1.3.5. UTILIDAD METODOLÓGICA.....	15
1.4. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN.....	15
1.4.1 OBJETIVO GENERAL .....	15
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	15
1.5. DELIMITACIONES DEL ESTUDIO.....	15
1.6. VIABILIDAD .....	16
CAPÍTULO II.....	17
MARCO TEORICO .....	17
2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO.....	17
2.1.1. ANTECEDENTE NACIONAL .....	17
2.1.2. ANTECEDENTES LOCALES.....	18
2.2. BASES TEÓRICAS .....	25



2.2.1. MARCO CONCEPTUAL.....	25
2.3. HIPÓTESIS .....	30
2.4. CATEGORIAS ESTUDIO .....	30
CAPITULO III .....	32
METODO .....	32
3.1. DISEÑO METODOLOGICO.....	32
3.1.1. TIPO .....	32
3.1.2. NIVEL.....	32
3.1.3. ENFOQUE .....	32
3.2. DISEÑO CONCEPTUAL .....	33
3.2.1. ESCENARIO ESPACIAL TEMPORAL.....	33
3.2.2. UNIDAD DE ESTUDIO.....	33
3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	34
CAPÍTULO IV .....	35
DESARROLLO TEMÁTICO .....	35
4.1.1. DERECHO DE PROPIEDAD .....	35
4.1.2. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.....	36
4.1.3. COPROPIEDAD .....	37
4.1.4. FINALIDAD DE LA COPROPIEDAD .....	41
4.1.5. NATURALEZA JURIDICA DE LA COPROPIEDAD .....	42
A) TEORIA ROMANA .....	42
B) TEORIA GERMANA.....	42
4.1.6. CARACTERISTICAS DE LA COPROPIEDAD .....	42
4.1.6.1. PLURALIDAD DE SUJETOS .....	43
4.1.6.2. DERECHO REAL.....	43
4.1.6.3. UNIDAD DEL OBJETO .....	43
4.1.6.4. IMPRESCRIPTIBLE: .....	44



4.1.6.5. IMPOSIBILIDAD DE EJERCERLA PROPIEDAD MATERIAL DE UNA PARTE DEL BIEN COMUN .....	44
4.1.6.6. DERECHO FRACCIONADO EN CUOTAS IDEALES .....	44
4.1.6.7. CARECE DE PERSONERIA JURIDICA: .....	45
4.1.7. CLASIFICACION DE LA COPROPIEDAD.....	45
4.1.8. TIPOS DE DERECHOS EN LA CORPOPIEDAD.....	46
4.1.9. PRINCIPIOS RECTORES DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD .....	47
4.1.10. DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS .....	49
4.1.11. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.....	59
4.1.12. ADMINISTACION DE LOS BIENES COMUNES .....	64
4.1.13. PARTICIÓN .....	68
4.1.14. INDIVISION FORZOSA: .....	70
4.1.15. MEDIANERIA: .....	71
4.2.1. REGISTROS PUBLICOS .....	71
4.2.2. ELEMENTOS CONFIGURADORES DEL REGISTRO .....	72
4.2.3. EL SER Y LA RAZÓN DE SER DEL REGISTRO.....	72
4.2.4. PRINCIPIOS REGISTRALES .....	73
4.2.4.1. PRINCIPIO DE LEGALIDAD .....	73
4.2.4.2. EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN .....	74
4.2.4.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.....	75
4.2.4.4. EL PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA .....	76
4.2.4.5. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD .....	78
4.2.4.6. EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN .....	79
4.2.4.7. EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.....	79
4.2.4.8. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	80
4.2.4.9. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD.....	80
4.2.5. CALIFICACIÓN REGISTRAL .....	83
4.2.6. REGISTRO DE PREDIOS .....	83



4.2.7. EFECTOS DE REGISTRO DE INMUEBLES .....	85
4.2.8. LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE .	85
4.2.9. SEGURIDAD JURIDICA .....	86
4.2.10. ACTOS INSCRIBIBLES .....	88
4.2.10.1. HABILITACIÓN URBANA .....	90
4.2.10.2. DECLARATORIA DE FABRICA .....	91
4.2.10.3. INDEPENDIZACIÓN .....	91
4.2.10.4. ACUMULACIÓN .....	92
4.2.10.5. REGLAMENTO INTERNO .....	93
4.2.11. DERECHO REGISTRAL.....	94
4.2.12. FINALIDAD DEL DERECHO REGISTRAL .....	95
4.2.13. DERECHO DE PROPIEDAD Y DERECHO REGISTRAL .....	96
4.2.14. PUBLICIDAD REGISTRAL .....	97
4.2.15. SEGURIDAD ESTÁTICA Y SEGURIDAD DINÁMICA.....	98
4.2.16. PUBLICIDAD E INTERÉS PÚBLICO .....	98
4.2.17. CARACTERÍSTICAS DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO .....	100
CAPÍTULO V: .....	102
RESULTADO Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS.....	102
5.1. RESULTADOS DEL ESTUDIO .....	102
5.2. ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS.....	107
5.3. DISCUSIÓN Y CONTRASTACIÓN TEÓRICA DE LOS HALLAZGOS.....	121
D. CONCLUSIONES .....	121
E. RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS .....	122
F. BIBLIOGRAFIA. Según normas internacionales .....	124
ANEXOS .....	127



## INDICE DE TABLAS

TABLA 1:CATEGORIAS DE ESTUDIO .....	30
TABLA 2:TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	34





## RESUMEN

A lo largo de la historia, se ha podido evidenciar que el derecho de propiedad, es uno de los derechos cuya repercusión ha trascendido no solo en el sector jurídico, sino en el económico y social, ello debido a múltiples factores.

La presente investigación tiene un alto valor teórico pues de sus resultados se podrán contar con un estudio sistematizado sobre las limitaciones registrales derivadas del régimen de copropiedad: teniendo como caso el predio denominado Parcela 82 ubicado en el distrito de San Jerónimo provincia y departamento del Cusco, inscrito en la Zona Registral X – Sede Cusco bajo la partida N° 11139072, advirtiéndose primeramente que la constitución del régimen de copropiedad de predios que se encuentran inscritos, se hace únicamente en vela de obtener seguridad jurídica en el modo de adquisición y transferencia del derecho de propiedad de cada copropietario, dejando de lado las limitaciones registrales que de esta derivaran,

En el caso concreto en la Parcela 82, el tratamiento registral, a la fecha de la presente investigación, solo ha sido materializada en la inscripción de actos de transferencia de cuotas ideales o derechos y acciones, más no de otros actos o derechos inscribibles tales como habilitaciones urbanas, independizaciones, declaratorias de fábrica, derecho de superficie, entre otros, como consta en los asientos registrales.

**PALABRAS CLAVES:** Copropiedad, Derecho de Propiedad, Limitaciones Registrales.



### ABSTRACT

Throughout history, it has become evident that the right to property is one of the rights whose impact has transcended not only in the legal sector, but also in the economic and social sectors, due to multiple factors.

The present research has a high theoretical value because its results will provide a systematized study on the registry limitations derived from the co-ownership regime: Taking as a case the property called Parcel 82 located in the district of San Jeronimo, province and department of Cusco, registered in the Registry Zone X - Cusco Headquarters under item N° 11139072, warning firstly that the constitution of the co-ownership regime of properties that are registered, is only done in order to obtain legal security in the way of acquisition and transfer of the right of ownership of each co-owner, leaving aside the registry limitations that derive from this,

In the specific case of Parcel 82, the registry treatment, as of the date of this investigation, has only been materialized in the registration of acts of transfer of ideal quotas or rights and shares, but not of other registrable acts or rights such as urban habilitations, independizations, declarations of factory, surface rights, among others, as shown in the registry entries.

**KEY WORDS:** Co-ownership, Property Rights, Registry Limitations.



## CAPÍTULO I

### INTRODUCCIÓN

#### 1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

A lo largo de la historia, se ha podido evidenciar que el derecho de propiedad, es uno de los derechos cuya repercusión ha trascendido no solo en el sector jurídico, sino en el económico y social, ello debido a múltiples factores.

Ha surgido con ello la necesidad imperante de eliminar cualquier incertidumbre que melle en el goce efectivo de dicho derecho, por cuanto en vena de la satisfacción de la necesidad antes descrita se ha optado por ser partícipes de un sistema registral declarativo, el mismo que supone la creación de una institución del estado de la cual resaltamos para la presente investigación, la inscripción de los actos que se celebran en la vida diaria respecto de bienes inmuebles, para efectos de ser publicitados con carácter erga omnes, contribuyendo con ello a la seguridad del tráfico jurídico. Dotando a titulares, adquirentes y/o terceros de información necesaria para la celebración, modificación o extinción de actos que tengan relación directa con los bienes inmuebles que forman o formarán parte de su patrimonio. (Moisset de Espanés, 2004)

Debido al dinamismo del tráfico inmobiliario propio del desarrollo demográfico, se ha puesto a contratantes, abogados y notarios a optar voluntariamente por la constitución del régimen de copropiedad de predios que se encuentran inscritos.

Pero ¿qué es el régimen de copropiedad?, este es una forma especial de propiedad que tiene lugar cuando un bien mueble o inmueble tiene pluralidad de sujetos que ostentan su titularidad de forma simultáneamente, hecho que da lugar a las denominadas cuotas ideales o derechos y acción de dicho bien, las mismas que se presumen iguales, salvo prueba en contrario, conforme lo establece el artículo 969 del



Código Civil peruano, por cuanto surge la característica de que cada copropietario puede enajenar o hipotecar su cuota ideal sin autorización de los demás, sin embargo lo que no puede hacer es enajenar o hipotecar una parte física o material del bien.

En ese sentido, advertimos que la constitución del régimen de copropiedad de predios que se encuentran inscritos, se hace únicamente en vela de obtener seguridad jurídica en el modo de adquisición y transferencia del derecho de propiedad de cada copropietario, dejando de lado las limitaciones registrales que de esta derivaran, tal es el caso del predio denominado Parcela 82 ubicado en el distrito de San Jerónimo, provincia y departamento del Cusco , inscrito en la Zona Registral X – Sede Cusco bajo la partida N° 11139072 cuyo tratamiento registral, a la fecha de la presente investigación, solo ha sido materializada en la inscripción de actos de transferencia de cuotas ideales o derechos y acciones, más no de otros actos o derechos inscribiblestales como habilitaciones urbanas, independizaciones, declaratorias de fábrica, derecho de superficie, entre otros, como consta en los asientos registrales, y de los cuales se puede percibir claramente un carácter restrictivos para con los copropietarios por parte del registro, ello a causa de factores jurídicos y/o legales, asícomo económicos.

Si bien es cierto, por el desarrollo doctrinal, jurisprudencial y regulación de inscripción, se ha evidenciado este problema, que la inquietud temática de la presente investigación va orientada a determinar y analizar las limitaciones registrales derivadas del acceso al régimen de copropiedad, tomando el caso del predio denominado Parcela N° 82.

## **1.2.FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. PREGUNTA PRINCIPAL:**



¿Cuáles son las limitaciones registrales derivadas del régimen de copropiedad: caso Parcela 82 del distrito de San Jerónimo- Cusco?

### **1.2.2. PREGUNTAS SECUNDARIAS**

- ¿Cuál es el origen de las limitaciones registrales derivadas del régimen de copropiedad: caso Parcela 82 del distrito de San Jerónimo-Cusco?
- ¿Cuáles son los actos o derechos inscribibles que son limitados registralmente por el régimen de copropiedad: caso Parcela 82 del distrito de San Jerónimo Cusco?

### **1.3.JUSTIFICACIÓN**

El presente trabajo de investigación se justifica con las siguientes razones:

#### **1.3.1. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO**

El propósito de la presente investigación, se encuentra dirigida a determinar las limitaciones registrales derivadas de un régimen de copropiedad, tomando como referencia lo suscitado en el predio denominado Parcela 82 del distrito de San Jerónimo.

En el cual, a la fecha de la investigación, no cuenta con demás actos que contribuyan en el ejercicio pleno del derecho de propiedad dentro de registros públicos, donde al encontrarse en un régimen de copropiedad, necesitan de la participación de todos los copropietarios, para la toma de decisiones del bien, así como la suscripción de documentos los cuales son requisitos para la inscripción de diferentes actos registrales.

#### **1.3.2. RELEVANCIA SOCIAL**

Cuando nos encontramos en un régimen de copropiedad, los actos inscribibles en registros públicos, tales como, compraventa, arrendamiento, inscripción de gravamen, modificaciones sustanciales del inmueble, independización del bien, declaratoria de



fábrica u otros actos, deben decidirse por unanimidad y con la participación de todos los copropietarios del bien.

Ello traducido en que basta que un copropietario se encuentre ausente o en desacuerdo total o parcial, los copropietarios no podrán inscribir dicho acto o derecho, por cuanto se requiere además para este fin, un documento en el cual conste la manifestación de voluntad de todos los copropietarios.

En este orden de ideas podemos ver como al encontramos en el régimen de copropiedad, se generan limitaciones registrales, en ese entender el presente proyecto de investigación busca analizar, determinar e identificar cuáles son las limitaciones que tiene el régimen de copropiedad.

### **1.3.3. IMPLICANCIAS PRÁCTICAS**

Consideramos que los resultados de la presente investigación ayudarán a visibilizar un problema latente en la práctica, como son las limitaciones registrales que derivan del régimen de copropiedad, así como palpar el tratamiento registral que supone dicho régimen que se genera entorno a la transferencia de cuotas ideales o también denominados derechos y acciones.

### **1.3.4. VALOR TEÓRICO**

La presente investigación tiene un alto valor teórico pues de sus resultados se podrán contar con un estudio sistematizado sobre las limitaciones registrales derivadas del régimen de copropiedad: teniendo como caso el predio denominado Parcela 82 ubicado en el distrito de San Jerónimo provincia y departamento del Cusco, inscrito en la Zona Registral X – Sede Cusco bajo la partida N° 11139072, así como de subsanar algunos vacíos de conocimiento como es la identificación del tratamiento registral en el régimen



de copropiedad, ello sin dejar de lado que la información que se obtenga servirá para apoyar o comentar alguna teoría del derecho registral.

### **1.3.5. UTILIDAD METODOLÓGICA**

Nuestra metodología vendrá a ser cualitativa, pues evidenciaremos un fenómeno particular para aplicarlo de manera general utilizando el caso del predio denominado Parcela 82 ubicado en el distrito de San Jerónimo provincia y departamento del Cusco, inscrito en la Zona Registral X – Sede Cusco bajo la partida N° 11139072 y que a su vez servirá como modelo para futuras investigaciones, donde los resultados del presente trabajo de investigación aportara información y contribuirá al análisis del régimen de copropiedad y las limitaciones registrales que de este deriven.

## **1.4. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN**

### **1.4.1 OBJETIVO GENERAL**

- Determinar las limitaciones registrales derivadas del acceso al régimen de copropiedad: caso Parcela 82 del distrito de San Jerónimo-Cusco.

### **1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Determinar cuál es el origen de las limitaciones registrales derivadas del acceso al régimen de copropiedad: caso Parcela 82 del distrito de San Jerónimo-Cusco.
- Precisar cuáles son los actos o derechos inscribibles que son limitados registralmente por el régimen de copropiedad: caso Parcela 82 del distrito de San Jerónimo – Cusco.

## **1.5.DELIMITACIONES DEL ESTUDIO**



La limitación que advertimos para el desarrollo de la presente investigación es la escasa bibliografía existente respecto al tema de limitaciones registrales derivadas del régimen de copropiedad

Asimismo, consideramos que es menester señalar que el presente proyecto de investigación se realizó durante el estado de emergencia sanitaria, situación que limitó la aplicación de la técnica de la entrevista, la misma que será superada con el empleo de aplicativos de video conferencia.

### **1.6. VIABILIDAD**

El presente proyecto de investigación, es viable por cuanto el régimen de copropiedad es una situación latente y de tratamiento registral en la ciudad del Cusco, suceso que ha traído a colación la concurrencia de las limitaciones registrales para los copropietarios inmersos en esta, que es objeto de estudio de la presente investigación.





## CAPÍTULO II

### MARCO TEORICO

#### 2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

##### 2.1.1. ANTECEDENTE NACIONAL

**A) TESIS TITULO:** ESTRATEGIA JURÍDICA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PARA PERFECCIONAR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ

**AUTOR:** TIRAVANTI MARTÍNEZ ANA AMELIA

**ASESOR:** DRA. XIOMARA CABRERA CABRERA

**UNIVERSIDAD:** UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN

**AÑO:** 2018

#### RESUMEN

La presente investigación formuló el problema como: Insuficiencia en el registro constitutivo como perfeccionamiento del derecho de propiedad en el Perú. Tiene como objetivo elaborar una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú. El enfoque metodológico es descriptivo, cuantitativo y propositivo, porque describe la realidad que viene atravesando el derecho registral con respecto al Proceso de Registro constitutivo, el cual está relacionado con el derecho de propiedad, como técnica de recolección de información se utilizó la encuesta, la entrevista y el análisis documental, teniendo como instrumentos el cuestionario, con un diseño de indagación no experimental. Como parte del estudio teórico se realizó un análisis tendencial histórico desde el derecho comparado. Como parte de los resultados



práctico se elaboró la estrategia jurídica. Se utilizaron métodos teóricos, empíricos y estadísticos en la investigación.

## CONCLUSIONES

**PRIMERO.-** Se analizó epistemológicamente la descripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad encontrándose el origen etimológico de la palabra descripción proviniendo del latín inscriberé cuyo significado es intitular, poner una inscripción, atribuir o imputar llevando este conocimiento al derecho registral en termino inscripción refiere a la asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro con la finalidad de otorgarles permanencia, protección de sus derechos frente a eventuales perturbaciones por terceros en resumen la inscripción registral constitutiva asegura el derecho de propiedad.

**SEGUNDO. -** Se determinó los elementos de convicción que intervienen en la inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad los cuales son:el Derecho Real y el principio registral de la fe pública, el primero atribuye un poder directo e inmediato sobre una cosa determinada sin necesidad de "ningún intermediario" y la segunda viene hacer la garantía que el Estado da en el sentido de que los hechos que interesan al derecho son verdaderos y auténticos.

**TERCERO. -** Se realizó una propuesta práctica, consistente en una estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú. (Tiravanti Martinez, 2018)

### 2.1.2. ANTECEDENTES LOCALES

**A) TESIS TITULO: EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD Y ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL PREDIO SAN ANTONIO - ZONA REGISTRAL X DE CUSCO**



**AUTOR:** WILFREDO CONCHA CAMACHO

**ASESOR:** DR. ALAN FELIPE SALAZAR MUJICA

**UNIVERSIDAD:** UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

**AÑO:** 2019

## **RESUMEN**

La presente tesis “El Régimen de Copropiedad y Acceso al Crédito Hipotecario en el Predio San Antonio – Zona Registral X de Cusco” ha tenido como objetivo general determinar de qué manera el régimen de copropiedad y el sistema financiero, limitan el acceso a la hipoteca por parte de los copropietarios del predio San Antonio, inscrito en la Zona X de Registros Públicos. El acceso al crédito demostró ser una de las principales causas de la mejora de la calidad de vida de las personas, convirtiéndose así el crédito con garantía hipotecaria en una de las mejores armas para el desarrollo de las personas. Esto se debe en gran medida a los beneficios que trae el mismo, como es el acceso a montos altos de crédito, tasas de interés bajas y apertura de líneas de crédito paralelo, entre muchos otros. Pero estos grandes beneficios no se vienen presentando entre los copropietarios del Predio San Antonio, inscrito en la Zona X de registros públicos. Esta ha sido una tesis con enfoque cualitativo documental, porque basará sus conclusiones en el análisis y argumentación a partir de la información documental que se recabe, con un tipo de estudio dogmático exploratorio, porque el estudio busca establecer si existe colisión entre el régimen de copropiedad y el sistema financiero con el acceso a la hipoteca. La conclusión a la que esta tesis arribó fue que, el régimen de copropiedad y el sistema financiero, limitan el acceso a la hipoteca por parte de los copropietarios del predio San Antonio, inscrito en la Zona X de Registros Públicos, viéndose esto reflejado en la calidad de vida de los habitantes de esta zona



## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** - En el estudio se ha logrado establecer como el régimen de copropiedad limita el acceso a la hipoteca por parte de los copropietarios del predio San Antonio, inscrito en la Zona X de Registros Públicos. Dado que existió un uso y abuso de la copropiedad. Esto se dio porque la Comunidad Campesina Ayarmarca y Pumamarca, que fue propietaria de toda la matriz de predio, llevo a cabo una adjudicación en cuotas ideales a los campesinos, situación legal que contrasta completamente con la realidad material en el predio. Todo esto llevo a tener una gran cantidad de copropietarios, agravado por la venta en derechos y acciones llevado a cabo por los comuneros. Es así que lo que se presenta en el predio San Antonio es una comunidad del tipo romana, una copropiedad. Este tipo de comunidad es antieconómica, incidental y desventajosa. Es por estas características que se considera a la copropiedad como temporal, y la partición se presenta como la solución para superar estos problemas. Sin embargo, esta temporalidad resulto ser permanente en el predio San Antonio.

Siendo esta la situación de gran cantidad de copropietarios, el principal motivo por lo cual las entidades financieras consideran la constitución de una hipoteca como una operación riesgosa de crédito. Lo cual demostró el estudio de la partida electrónica del predio San Antonio, donde no existe una sola hipoteca que garantice un crédito de una entidad financiera inscrita en los más de 966 asientos de la partida.

**SEGUNDA.** - En el estudio se ha logrado determinar que el sistema financiero limita el acceso a la hipoteca por parte de los copropietarios del predio San Antonio, inscrito en la Zona X de Registros Públicos. Dado que cada proceso de colocación que realiza una empresa del sistema financiero tiene un riesgo, y las entidades financieras evitan operaciones riesgosas. Y la constitución de una hipoteca sobre derechos y acciones es



considerada como una operación altamente riesgosa y costosa, esta es la situación de los copropietarios de predio San Antonio.

**TERCERA.** - Se determinó que las ventajas derivadas del acceso a créditos con garantía hipotecaria en copropietarios del predio San Antonio son las siguientes: tener una garantía preferente ante las instituciones financieras, acceder a montos altos de crédito, obtener tasas preferentes que se traduce en intereses bajos a la hora de pagar el crédito, activación de líneas de crédito paralelo, ser un cliente con muchas

fortalezas financieras frente a las instituciones del sistema financiero. Todo esto repercutirá en los pobladores del predio de San Antonio, reduciendo su pobreza y mejorando su calidad de vida.

**CUARTA.-** Los posibles lineamientos de solución que se pueden implementar para posibilitar el acceso al crédito con garantía hipotecaria por parte de los copropietarios del predio San Antonio en Sistema Financiero, son tres: 1) una ley que elimine el régimen de copropiedad masivo, generado por un indebido proceso de adjudicación; 2) que entidades del sistema financiero puedan desarrollar un producto financiero para atender a los copropietarios del predio San Antonio, y a todos los que tengan cuotas ideales que quieran acceder a un crédito con garantía hipotecaria. Un producto de hipotecas sobre derechos y acciones; 3) que el estado fomente y entregue beneficios tributarios a las entidades financieras que entreguen créditos con garantía hipotecaria sobre derechos y acciones.

**QUINTA.** - Finalmente se concluye que el régimen de copropiedad y el sistema financiero, limitan el acceso a la hipoteca por parte de los copropietarios del predio San Antonio, inscrito en la Zona X de Registros Públicos. (Concha Camacho, 2019)

**B) TESIS TITULO: 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

**AUTOR:** JORGE FERNANDO DELGADO CARRION

**ASESOR:** Dr. MARIO YOSHISATO ALVAREZ

**AÑO:** 2017

**UNIVERSIDAD:** UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

**RESUMEN**

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.

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 sí 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?”.

## 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 recapitemos 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. (Delgado Carrion, 2017)

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. MARCO CONCEPTUAL**

#### **DERECHO DE PROPIEDAD:**

El derecho de propiedad se encuentra previsto en los artículo 70 de la Constitución Política del Perú, si bien esta no realiza una definición o conceptualización de la misma, la reconoce, protege y garantiza, ello en vela del carácter privado y social que posee, es decir la atención del interés de los particulares así como el bienestar común, teniendo la categorización de derechos de índole patrimonial , según , (Gabino Ziulu, 2013) este ampara el uso, disposición de todos los bienes, sean estos materiales como inmateriales, que integran o tienen la posibilidad de integrar el patrimonio de una persona.

Partiendo inicialmente que el termino de propiedad fue concebido en Roma, bajo la denominación de *propietas* , cuya alusión era emparentado con la noción de dominio, que hace referencia a la muda propiedad, es decir al beneficio de una cosa aprovechado por el propietario y/o usufructuario. En ese sentido la propiedad es la cualidad que una cosa tiene de pertenecer a alguien de manera privada, en palabras de (Gonzales Linares, 2012),este es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido



económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes.

### **COPROPIEDAD:**

La copropiedad es una de las formas especiales de propiedad, donde los titulares que ostentan la propiedad de un bien mueble o inmueble de forma pro indivisa son dos o más personas, en palabras de (Uria , 2001) , la copropiedad corresponde a una forma especial del derecho de propiedad, cuya característica en la que radica su autonomía, es la multiplicidad o concurrencia de derechos se encontraba con rasgos de absoluta recisión, debido a que tal como sucede en la actualidad la copropiedad puede traer conflictos por la contraposición de intereses que pueden ocurrir entre los copropietarios y por esto dentro de las facultades que cada uno de ellos tenía era el de pedir la división de la cosa común, siendo no solo una forma especial de propiedad sino también una limitación al mismo derecho.

Siendo menester señalar a su vez que sobre un bien en copropiedad, sea este mueble o inmueble, existe un único e íntegro derecho de propiedad que corresponde a una pluralidad de sujetos, denominados copropietarios, que poseen derecho individual de propiedad. (Perez Huamani, 2004)

En ese entender se advierte que, cada sujeto activo, posee derechos y obligaciones, generados por el acceso a esta modalidad de propiedad, en la que señalamos que estos son proporcionales a la cuota o derechos y acciones que tengan, siendo necesario comprender que:



Cada uno de los copropietarios tienen derechos individuales sobre su cuota, pueden disponer de ellas, pero para enajenar, gravar o arrendar el bien común se requiere que todos los copropietarios estén de acuerdo. Hay, si se quiere, concurrencia de derechos sobre el bien. Cada copropietario tiene un derecho pleno, pero limitado en cuanto a su ejercicio por la existencia del derecho de los demás copropietarios. (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, 2017).

Es decir que dentro de los derechos que poseen los copropietarios existe derechos individuales y derechos colectivos, que se ven materializados en la realización de actos concretos como el de disposición en la que para la celebración de alguno se necesita el acuerdo o autorización de los demás copropietarios, por citar un ejemplo, en la celebración de un contrato de compraventa de derechos y acciones de un bien inmueble, no se requiere la autorización de los demás copropietarios, pues solo será el propietario de esa cuota ideal o esos derechos y acciones quien recibirá la contraprestación como beneficio, materializando el derecho individual que tiene, empero en la celebración de un contrato de un arrendamiento de una propiedad inmueble que se encuentre bajo este régimen, se requiere la autorización de los demás copropietarios para la celebración de este acto, pues la contraprestación que se perciba por este será de todos los copropietarios en proporción de la cuota ideal que se tenga.

Suceso que hace traslucir que el régimen de copropiedad, fue planteada por el legislador como una modalidad de propiedad transitoria o pasajera, ello en vena del goce exclusivo y excluyente del derecho de propiedad, es así que en palabras de (Arata Solis, 2013):

La copropiedad es un derecho real autónomo sobre un bien propio que pertenece a dos a más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la participación de cada quien en la cotitularidad del



mismo, en el que coexisten dos tipos de esferas de actuación, unas atribuidas de manera individual a cada copropietario y otras de manera colectiva, es decir, con referencia a todos los copropietarios a los cuales se entienden vinculados en su actividad por la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes, siendo el parámetro ordinario de esa concurrencia y de esas decisiones el valor de participación que a cada quien correspondan.

### **CUOTA IDEAL:**

En palabras de (Gonzales Linares, 2012), la cuota ideal no es parte material o física del bien, porque el derecho de cada copropietario abarca a todo el bien como unidad física o en conjunto. Con otras palabras, desde la óptica de la cuota, esta es la parte de cómo está fraccionado el derecho de copropiedad para cada condueño sobre el bien común.

En ese sentido esta unidad se entiende que todos ellos ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes, sin que se señale la parte material determinada que pudiera pertenecer a cada uno. No habrá copropiedad cuando diversas personas son dueñas de partes específicas y determinadas que integran una misma cosa. Por ejemplo, no hay copropiedad si varias personas son dueñas de diferentes partes, lotes o parcelas en que se ha dividido un terreno. (Silva Segura , 1985)

### **TITULAR REGISTRAL**

Es aquel sujeto que consta en el registro como portador de un derecho o facultad. Esta titularidad se extiende hasta que el registro publica su extinción, o hasta cuando se inscriba una titularidad incompatible con la primera. Por la presunción de exactitud que conllevan los asientos, un titular registral debe ser considerado en cualquier lugar y tiempo y por cualquier persona como titular verdadero o real. (Mayor del Hoyo, 2015)



## **PARTIDA REGISTRAL**

La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales. (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, 2012).

## **ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS**

Los actos inscribibles en el registro de predios, se encuentran regulados por un sistema numerus clausus. Estos actos se encuentran señalados en el artículo 2019 del Código Civil, asimismo en dicho artículo se señala que las inscripciones deben efectuarse en el registro o provincia donde se encuentre ubicado el inmueble, siendo estos:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados. Ministerio de Justicia y derechos Humanos
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.



9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles. (Código Civil, 2015)

### 2.3. HIPÓTESIS

El acceso al régimen de copropiedad limita el tratamiento registral de ciertos actos y derechos dentro del Registro de Propiedad Inmueble, que requieren para su inscripción la determinación e individualización física y/o material del bien inmueble.

### 2.4. CATEGORIAS ESTUDIO

Dada la naturaleza cualitativa de nuestra investigación y estando a que la misma no requiere operacionalizar variables y/o medirlas estadísticamente, la presente investigación señala como categorías de estudio:

**TABLA 1: CATEGORIAS DE ESTUDIO**

CATEGORÍAS	SUB CATEGORIAS
Régimen de copropiedad	<ul style="list-style-type: none"><li>• Definición</li><li>• Características</li><li>• Efectos jurídicos</li><li>• Marco jurídico / normativo</li><li>• Extinción del régimen de copropiedad</li></ul>
Sistema registral	<ul style="list-style-type: none"><li>• Definición</li><li>• Principios registrales</li><li>• Registro de propiedad inmueble</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble</li><li>• Publicidad registral</li></ul>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Fuente:** Elaboración propia



## CAPITULO III

### METODO

#### 3.1. DISEÑO METODOLOGICO

##### 3.1.1. TIPO

El trabajo de investigación es de tipo básico sustantivo, dado que tiene como objetivo mejorar y ampliar el conocimiento que se tiene, más que el de generar algún resultado que beneficie a la sociedad en el futuro inmediato (Tam Málaga , Oliveros Ramos, & Vera, 2008)

##### 3.1.2. NIVEL

El trabajo de investigación se encuentra en el nivel evaluativa por cuanto esta no va orientada al descubrimiento del conocimiento, sino que se centra en la aplicación de mecanismos aplicados en la evaluación de un determinado fenómeno, asumiendo las particularidades, características o rasgo de este. (Solis Espinoza, 2001).

##### 3.1.3. ENFOQUE

**CUALITATIVA**, en tanto que, nuestra investigación está orientada a la comprensión y cognición del tema planteado, fundamentada en una perspectiva interpretativa, centrada en el entendimiento del significado de las acciones de los seres vivos, sobre todo de los humanos y sus instituciones, buscando interpretar lo que va captando activamente.

Siendo así que la presente investigación tiene como objetivo analizar y conocer el tratamiento jurídico del régimen de copropiedad dentro del registro de predios, partiendo de un análisis realizado en el caso Parcela 82- San Jerónimo- Cusco. (HernándezSampieri, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, Metodología de la Investigación, 2014).





## **3.2. DISEÑO CONCEPTUAL**

### **3.2.1. ESCENARIO ESPACIAL TEMPORAL**

#### **3.2.1.1. MUESTRA NO PROBABILÍSTICA**

(Hernández Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, Metodología de la Investigación, 2014) señalan que la muestra en el proceso cualitativo, en el cual se da la recolección de datos, no requieren necesariamente una representación estadística del universo o población que se estudia, por cuanto de los autores mencionados anteriormente, se afirma que el muestreo en la investigación cualitativa: i) se determina durante o después de la inmersión inicial, ii) se puede ajustar en cualquier momento del estudio, iii) no es probabilística, y, iv) no busca generalizar resultados.

#### **3.2.2. UNIDAD DE ESTUDIO**

En ese orden de ideas consideramos que nuestra unidad de estudio en la presente investigación son los siguientes

**A) CONSULTA DE EXPERTOS**, que se centra en la recolección de opiniones u perspectivas de especialistas en la materia. En la presente investigación, estará a cargo de:

- REGISTRADOR DR. YURI COVARRUBIAS MORMONTOY, REGISTRADOR PUBLICO DE LA OFICINA REGISTRAL DE CUSCO - ZONA X
- REGISTRADOR DR. MARCO JORDAN SERRANO REGISTRADOR PUBLICO DE LA OFICINA REGISTRAL DE CUSCO -ZONA X
- DRA.MONICA YESENIA GAMARRA DE LA FLOR, ABOGADA CERTIFICADORA Y ASISTENTE REGISTRAL DE LA ZONA REGISTRAL X



- DRA. CLAUDIA MARGARITA SANCHEZ GUERRERA ABOGADA  
CERTIFICADORA DE LA OFICINA RECEPTORA DE SAN JERONIMO DE  
LA ZONA REGISTRAL X

**B) Muestra teórica:** Es aquella que busca generar una teoría o hipótesis, o explorar un concepto.

En la presente investigación la muestra recae sobre toda la información bibliográfica en relación al régimen de copropiedad y el sistema registral. (Hernández Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, Metodología de la Investigación, 2014)

### 3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

Se precisa que la recolección de datos es el acopio o recaudación de datos en los ambientes naturales y cotidianos de los participantes o unidades de análisis. (Hernández Sampieri, 2014) Para la tarea de recolectar información pertinente, en el desarrollo de la investigación se recurrirá al uso de las siguientes técnicas e instrumentos:

**TABLA 2: TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

TECNICA	INSTRUMENTO
ENTREVISTA	Guía de entrevista
RECOPIACIÓN DOCUMENTAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fichas bibliográficas</li> <li>• Ficha de análisis de la Partida electrónica inscrita enSUNARP</li> </ul>

**Fuente:** Elaboración propia



## CAPÍTULO IV

### DESARROLLO TEMÁTICO

#### 4.1.1. DERECHO DE PROPIEDAD

La propiedad, debe de ser entendida como aquella institución que tiene una vinculación con el sentimiento de tener, pero que simultáneamente supone el sentimiento de exclusión frente a terceros, que supone con ello, el profundo sentimiento de arraigo de apropiarse de los bienes mueble o inmuebles que se encuentran, a fin de poder satisfacer sus necesidades, logrando con ello, un pleno desarrollo de su personalidad y desarrollo individual ligado claramente con la dignidad de la persona. (Barron, Derechos Reales, 2005)

La presente institución se encuentra consagrada en nuestro máximo cuerpo normativo, la Constitución, en el que le da al mismo una protección y fundamento de estructura económica dotado ambos por la nación, señalando de forma expresa que este es inviolable, ello en estricta armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Sin embargo, la concepción dada por el Código Civil Peruano, es la de poder jurídico que otorga facultades de disposición, uso, disfrute y reivindicación de un bien, ya sea este mueble o inmueble, por las que se infiere que dicha institución solo se da con el pleno ejercicio de dichas facultades o atribuciones de la propiedad.

De lo andes señalado, y en palabras de Torres López citado por (Freyre, 2007), colegimos que de la propiedad posee tres características, la primera de esta denominada universalidad, que es entendida como que todo bien es poseído por alguna persona, salvo este sea abundante, lo que supone que su consumo a fin de poder satisfacer nuestras necesidad no requiere la exclusión de los terceros, como segunda característica tenemos, la exclusividad, que tiene relación directa con el posibilidad de la exclusión de su consumo y/o uso a terceros, lo que supone un beneficio propio del sujeto que ostenta la



titularidad; y finalmente la característica de transferibilidad, es decir la titularidad de un bien, puede ser objeto de disposición por parte del sujeto que la ostenta.

#### **4.1.2. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD:**

Respecto a este punto es meritorio hacer una diferencia sustancial entre los conceptos de límites y limitaciones, entendiendo por el primero como los parámetros que se figan para el accionar del sujeto que ostenta la titularidad de un bien, sea este mueble o inmueble, empero el segundo hace referencia a las restricciones que se da al poder que ostenta el titular de la cosa, el mismo que engloba a su vez aspecto sobre interés social, utilidad y causa de necesidad.

Por cuanto señalamos que las limitaciones del derecho de propiedad, pueden ser dadas por parte del Estado, en estricta aplicación del Ius Imperium, sin que ello necesariamente suponga una actuación arbitraria por parte de este, o en su defecto estas limitaciones, pueden tener su origen en el pacto celebrado entre las partes.

Dentro de las limitaciones que encontramos tenemos:

##### **A) PROHIBICIÓN DE DISPONER**

Sobre este punto hacemos oportuno traer a locación lo establecido en el artículo 926 de Código Civil Peruano, que nos coloca frente a la cual, mediante pacto celebrado, se puede limitar la facultad o derecho de disposición que tendría el sujeto titular de la cosa.

Respecto a la presente limitación se señala que la misma está destinada a resolver el problema impunidad de terceros de las restricciones de la propiedad acordados con el pacto.

Empero de lo antes manifestado, se observa que dicha limitación, contravendría el denominado Ius Abutendi, que no es más que la atribución o facultad de disponer, lo que claramente sería una muestra de desnaturalización del derecho de propiedad, por lo que señalamos que el artículo mencionado precedentemente se encuentra estrechamente ligado con las razones de interés social o necesidad pública.



## **B) SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA**

Esta debe de ser entendida como aquella carga impuesta una propiedad inmueble, consistente la sujeción parcial de la misma a alguna utilización en beneficio de un sujeto distinto al que ostenta la titularidad del bien, es decir a favor de la colectividad, aspecto que constituye diferencial con la servidumbre civil.

Por lo que a fin de ejemplificar lo expuesto precedentemente traemos a colación lo previsto en la Ley N° 17752- Ley General de Aguas, la misma que dispone la implantación de la presente servidumbre en virtud del uso, conservación y preservación del recurso hídrico, considerando dentro de este a las propiedades aledañas dentro de la faja marginal para el camino o para el uso del agua, siendo la autoridad competente, quien fije la zona sujeta a servidumbre.

## **C) DERECHO DE RETRACTO**

El mismo se encuentra previsto en el Artículo 1549 del Código Civil Peruano, el mismo que supone la concurrencia de situaciones hipotéticas que generarían limitaciones propias en la facultad o atribución de libre disposición la cual ostenta el titular del bien inmueble. En ese sentido se colige que esta solo configurara limitante siempre y cuando esta la demanda que la pretenda, sea declarada fundada.

### **4.1.3. COPROPIEDAD**

#### **DEFINICION**

Figura legal que se suscita cuando un bien o un derecho real sobre un bien, puede pertenecer a más de una persona, generando con ello la concurrencia de la cotitularidad de un mismo derecho, sin dejar de lado que la figura específica suscitada cuando un derecho que corresponde a una pluralidad de sujetos es la propiedad de un bien mueble o inmueble, se emplea el termino de condominio, por lo que inferimos que la figura de



copropiedad es aquel derecho de propiedad que existe sobre la totalidad de un cosa o bien.

La existencia propia de esta determina que cada propietario de la cosa, tenga derecho a una cuota ideal del total, por cuanto este deberá ser partícipe de los beneficios y/ o cargas que genere dicho bien, ello es estricta proporción o armonía a sus cosas respectivas, sin dejar de lado que estos podrán hacer uso del bien común, ello sin perjudicar o limitar el derecho de los demás copropietarios, tal como lo establece el artículo 974 del Código Civil peruano.

La figura antes descrita se encuentra previsto en el Capítulo V del libro de derechos reales del código civil peruano, precisamente en el artículo 969, en el que se establece que este se suscita cuando un bien mueble o inmueble pertenece en cuotas ideales a dos o más personas, lo que hace inferir que el derecho de propiedad se ejerce en derechos y acciones sobre todo el bien, mas no se sobre una parte del material bien, es decir no existe una individualización del mismo, lo que constituye a esta figura legal como una modalidad de propiedad, en la que se da la confluencia de pluralidad de sujetos activos de un derecho real.

En ese entender se advierte que, dado sujeto activo, posee derechos y obligaciones, generados por el acceso a esta modalidad de propiedad, en la que señalamos que estos son proporcionales a la cuota o derechos y acciones que tengas, siendo necesario comprender que:

Cada uno de los copropietarios tienen derechos individuales sobre su cuota, pueden disponer de ellas, pero para enajenar, gravar o arrendar el bien común se requiere que todos los copropietarios estén de acuerdo. Hay, si se quiere,



conurrencia de derechos sobre el bien. Cada copropietario tiene un derecho pleno, pero limitado en cuanto a su ejercicio por la existencia del derecho de los demás copropietarios. (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017)

Es decir que dentro de los derechos que poseen los copropietarios existe derechos individuales y derechos colectivos, que se ven materializados en la realización de actos concretos como el de disposición en la que para la celebración de alguno se necesita el acuerdo o autorización de los demás copropietarios, por citar un ejemplo, en la celebración de un contrato de compraventa de derechos y acciones de un bien inmueble, no se requiere la autorización de los demás copropietarios, pues solo será el propietario de esa cuota ideal o esos derechos y acciones quien recibirá la contraprestación como beneficio, materializando el derecho individual que tiene, empero en la celebración de un contrato de un arrendamiento de una propiedad inmueble que se encuentre bajo este régimen, se requiere la autorización de los demás copropietarios para la celebración de este acto, pues la contraprestación que se perciba por este será de todos los copropietarios en proporción de la cuota ideal que se tenga.

Suceso que hace traslucir que el régimen de copropiedad, fue planteada por el legislador como una modalidad de propiedad transitoria o pasajera, ello en veta del goce exclusivo y excluyente del derecho de propiedad, es así que en palabras del Moisés Arata, la copropiedad puede ser definida como:

La copropiedad es un derecho real autónomo sobre bien propio que pertenece a dos a más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la participación de cada quien en la cotitularidad del mismo, en el que coexisten dos tipos de esferas de actuación, unas atribuidas de manera individual a cada copropietario y otras de manera



colectiva, es decir, con referencia a todos los copropietarios a los cuales se entienden vinculados en su actividad por la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes o, por lo menos, mayoritarias del conjunto, siendo el parámetro ordinario de esa concurrencia y de esas decisiones el valor de participación que a cada quien correspondan. (Arata Solis, Código Civil Comentado - Tomo V, 2013)

De lo antes referido tenemos que esta modalidad de propiedad requiere necesariamente de la confluencia de un bien mueble o inmueble, que pertenezca a dos o más personas, es decir que estas sean simultáneamente propietarios de la cosa común y de una parte ideal, proporcional de ella.

Teniendo así que el origen de este puede darse por la celebración de contrato de contratos de compra venta o donación de derechos y acciones, por adjudicaciones, testamentos, entre otros. Empero eso no debe dejar de lado lo que fue expuesto precedentemente, referido a que esta figura legal fue prevista por el legislado como transitoria por ser muy desventajosa e ineficiente en la praxis, ello no solo en el ámbito jurídico sino también en el económico y social, y que debería de culminar con la realización de un proceso de división o partición del bien, en la que se dará la liquidación de esa cuota ideal, la misma que en palabras José Luis La Cruz, es:

El codueño o copropietario, en el modelo del código civil, tiene una participación alícuota sobre la propiedad de la cosa, expresada en números. O sea: el derecho del titular copropietario se cuantifica a través de una cuota, expresión numérica de contenido de su participación: la mitad, un quinto, o un milésimo. La cuota da la medida del derecho en todos los aspectos en el aprovechamiento económico de la cosa es cuantificable: si el edificio de oficinas se vende, se incendia o se alquila, el





participe tendrá derecho a la mitad, o al quinto, o al milésimo del precio, o de la indemnización pagada por la compañía aseguradora, o de la renta mensual líquida. (La Cruz Berdejo, 2012).

#### **4.1.4. FINALIDAD DE LA COPROPIEDAD**

Dentro de este aspecto, es meritorio señalar las acciones de uso y disfrute de los bienes comunes, haciendo un reconocimiento tácito a cada copropietario el uso directo del bien, pudiendo este disponer libremente de la cuota ideal que le corresponde, es decir podrá vender, donar, o ceder bajo cualquier título e inclusive gravarlas, ello de conformidad con lo previsto en el artículo 977 del Código Civil Peruano, empero un copropietario no podrá enajenar por si solo el bien indiviso o parte de este, ello a causa que el bien en su totalidad no es de su pertenencia, ni mucho menos una parte material de ello, por cuanto tiene un derecho exclusivo sobre ninguna porción concreta de dicho bien.

Ante la concurrencia de la situación antes descrita uno de los copropietario o todos estos podrán solicitar la disolución de dicho régimen y/o estado en cualquier momento, salvo se haya pactado permanecer en dicho régimen o exista disposición legal distinta, como lo establece el artículo 984 del Código Civil Peruano.

La administración del bien materia u objeto del régimen de copropiedad corresponde a la totalidad de los copropietarios , existiendo con ello una administración ordinaria que consiste en la el uso de dicho bien se tomara tomando en cuenta lo que por mayoría absoluta se decida, la cual se calculara tomando en directa proporción con la cuota ideal que cada copropietario tenga , como lo estable el numeral 2 del artículo 971 del Código Civil Peruano, teniendo la presunción que estas son iguales , salvo exista prueba contraria.



Situación distinta en caso de que se pretenda enajenar, gravar o la constitución de alguna garantía real sobre la totalidad del bien, si o si se requerirá del acuerdo unánime de todos los copropietarios.

#### **4.1.5. NATURALEZA JURIDICA DE LA COPROPIEDAD**

Para poder explicar sobre la naturaleza de la copropiedad es necesario abordar tanto la teoría romana, así como la teoría germana, las mismas que han influenciado en los diferentes cuerpos normativos.

##### **A) TEORIA ROMANA**

Esta tiene la concepción individualista del derecho de propiedad, en la cual toma al régimen de copropiedad como una modalidad de esta, en la que cada copropietario tiene una cuota ideal, constituyendo con ella el conjunto que forma el bien común.

Esta teoría tiene la concepción de que el bien, sea mueble o inmueble es sujeto de división en cuotas, por cuanto los propietarios de las mismas pueden libremente disponer de ellas, sin limitación por parte de ninguno de los demás copropietarios. Empero se debe realizar la presión que ninguno de los titulares de las cuotas del bien común pueda ejercer actos materiales o jurídicos.

##### **B) TEORIA GERMANA**

La teoría germana, también es denominada propiedad en mano común o de manos juntas, ello debido a que esta se sustenta en base a la propiedad colectiva, a diferencia de la concepción romana, por cuanto esta no ostenta el derecho en cuotas, porque todos los copropietarios tienen derecho de goce sobre la cosa de manera igualitaria, pero simultáneamente de forma parcial porque esta e limita por el derecho de los demás, a quienes se les niega el derecho de pedir la partición de dicho bien común.

#### **4.1.6. CARACTERISTICAS DE LA COPROPIEDAD**



En palabras de LASARTE, Carlos (2012), se señala que la figura legal de copropiedad, es un derecho real este tiene caracteres propios, que si bien es cierto existe coincidencia con los caracteres de la propiedad individual o conocida también como unitaria, estos poseen ciertas peculiaridades, pasando a detallar que estas son:

#### **4.1.6.1. PLURALIDAD DE SUJETOS**

esta característica es la más relevante, por cuanto habla de la propia fisonomía del derecho real de la copropiedad, que consiste que en dicho instituto jurídico se requiere que necesariamente dos o más personas ejercen de forma simultáneamente derechos abstractos sobre un bien corpóreo, sea este inmueble o inmueble, lo que claramente recorta la exclusividad del derecho de propiedad entre cada uno de los sujetos titulares del derecho.

#### **4.1.6.2. DERECHO REAL**

Respeto a este carácter debemos mencionar, que surge en base a la concepción de que esta deriva del derecho de propiedad, gozando con ello de las misma características, las cuales son: real, absoluta, perpetua y excluyente, claro respecto a este último punto tenemos que tener en cuenta que la copropiedad ha adaptado dicha característica tomando en cuenta su fisonomía, aspecto que tendrá su fin cuando se dé la liquidación de dicho régimen, por consenso de las partes o situación prevista por ley.

#### **4.1.6.3. UNIDAD DEL OBJETO:**

La figura legal de copropiedad, tiene o recae sobre un objeto, el mismo que es considerado como la unidad en conjunto de los sujetos que ostentan la titularidad reunidos y que ejercen dominio sobre los mismos elementos, ello sin que se deslinde una parte material de cada uno, lo que ampliamente se explica al realizar la indicación de que en la copropiedad no existe una individualización o materialización a favor de cada copropietario, dentro del bien o sobre este.



#### **4.1.6.4. IMPRESCRIPTIBLE:**

Esta característica hace referencia que la copropiedad, como figura legal, se ve infecta del transcurso del tiempo con relación a la relación existente entre copropietarios, lo que quiere decir que un copropietario puede prescribir el derecho de propiedad de otro copropietario de dicho bien, encontrando dentro de este supuesto la imprescriptible la pretensión de división y participación entre sujetos que ostentan la titularidad de la cosa.

#### **4.1.6.5. IMPOSIBILIDAD DE EJERCER LA PROPIEDAD MATERIAL DE UNA PARTE DEL BIEN COMUN:**

Ninguno de los sujetos que ostenta o la titularidad de la cosa, puede ejercer su derecho de propiedad personal en una determinada parte determinada, limitada o material del bien, sea mueble o inmueble, por cuando la realización de esta práctica, desnaturalizaría la definición de lo que es una cuota ideal.

Por lo que señalamos que esta característica, señala de forma expresa que el bien o la cosa, pertenece a todos, en conjunto, lo que supone un impedimento a cada copropietario de hacer uso exclusivo de su derecho de propiedad sobre una parte material de la cosa.

#### **4.1.6.6. DERECHO FRACCIONADO EN CUOTAS IDEALES:**

El derecho de propiedad de una cosa, se va a ver fraccionado de formas iguales, salvo pacto en contrario en la concurrencia de la figura de copropiedad, dando la concurrencia de cuotas o alícuotas abstractas o ideales del mismo, los mismo que podrían recibir la denominación de derechos y acciones en proporción a la totalidad del bien o la cosa.

Por lo que es meritorio señalar que la cuota ideal, no es un parte material y/o física del bien, por cuanto cada copropietario abarca todo el bien, entendido este como una unidad física o en conjunto en ese sentido se establece que cada copropietario es dueño de todo y al mismo tiempo es dueño de nada. Ante esta anomalía se da la consigna de que estas



cuotas son iguales, por presunción legal, por lo que se establece que cada copropietario responde ante las cargas que genere el bien de estricta proporción a sus cuotas

#### **4.1.6.7. CARECE DE PERSONERIA JURIDICA:**

La copropiedad no supone la existencia de la constitución de una persona jurídica, pues cada copropietario puede accionar de forma independiente en la defensa del bien, puesto que presupone que lo realiza en defensa del bien común, sin darle la concurrencia de la representación de los demás copropietarios.

#### **4.1.7. CLASIFICACION DE LA COPROPIEDAD**

El régimen de copropiedad, puede ser clasificado según el Dr. Nerio Gonzales de la siguiente forma (Linares N. G., 2015):

##### **A) COPROPIEDAD NORMAL U ORDINARIA:**

Conocida como copropiedad sin indivisión forzada, ello debido a que esta puede ser objeto de una extinción en cualquier momento, ya sea solicitada por uno o varios sujetos que ostenten la titularidad de la propiedad o por su correspondiente acreedor,

La extensión de esta pueda operar mediante la decisión y partición judicial o extrajudicial de ser el caso o cuando se realiza la enajenación íntegra del bien, mueble o inmueble y posteriormente se realice la división del monto consignado como pago a cada copropietario, en directa proporción con la cuota ideal de la cual son propietarios.

Resulta necesario señalar que cada copropietario posee independencia respecto a su derecho de propiedad, pudiendo enajenar, donar, gravar, etc sin requerir el consentimiento de los demás copropietarios, por cuanto existiría una sustitución en la copropiedad por el nuevo adquirente de la cuota ideal.



Es por los supuestos antes mencionados, que la duración de este tipo de copropiedad es temporal

### **B) CORPOIEDAD CON INDIVISIÓN FORZOSA**

Esta clase de copropiedad se suscita cuando los sujetos que ostentan la propiedad del bien mueble o inmueble no pueden afectar dicho bien común con la participación o el fraccionamiento material de dicho bien, por cuanto no se hace viable la partición de dicho bien, ya sea porque esta se ha establecido mediante la ley , que impone su indivisión o cuando los copropietarios por acuerdo consenso para no dividir o fraccionar el bien por el plazo legal no mayor a cuatro años, el mismo que puede ser renovado innumerables veces, siempre que exista consenso.

### **C) COPROPIEDAD AGRARIA:**

Dentro de este es menester señalar que el derecho agrario ha instituido a la propiedad y a la posesión agraria por tener estas como común denominador la actividad agraria, por cuando el régimen de copropiedad agraria supone un fuerte contenido económico sobre los bienes con carácter productivo, aspecto que claramente lo hace diferente de la copropiedad ordinaria o denominada civil.

Por cuanto dentro de esta clasificación consideramos que no pueden ser sometida a un tratamiento normativo como es el de los bienes urbanos.

#### **4.1.8. TIPOS DE DERECHOS EN LA CORPOIEDAD:**

La figura legal de la copropiedad, supone la existencia conjunta de dos tipos de derechos dentro de la materialización de la misma:

#### **A) DERECHO INDIVIDUAL DEL SUJETO:**



Derecho que se encuentra estrechamente ligado a lo conocido como cuota ideal, que viene a ser el porcentaje que le corresponde a cada copropietario con relación al bien, objeto de copropiedad, que se presume ser de forma igualitaria, salvo exista pacto en contrario.

En palabras del Dr. González, la cuota ideal no es parte material o física del bien, porque el derecho de cada copropietario abarca a todo el bien como unidad física o en conjunto.

Con otras palabras, desde la óptica de la cuota, ésta es la parte de cómo está fraccionado el derecho de copropiedad para cada condueño sobre el bien común. (Linares N. G., 2012)

En ese sentido esta unidad se entiende que todos ellos ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes, sin que se señale la parte material determinada que pudiera pertenecer a cada uno. No habrá copropiedad cuando diversas personas son dueñas de partes específicas y determinadas que integran una misma cosa. Por ejemplo, no hay copropiedad si varias personas son dueñas de diferentes partes, lotes o parcelas en que se ha dividido un terreno. (Segura, 1970)

Lo que quiere decir que cada copropietario goza de facultades y/ o atribuciones propias del derecho de propiedad con relación a la cuota ideal que posean.

#### **B) DERECHO COLECTIVO:**

Este se suscita cuando se presenta una situación que afecta o beneficia directamente a la totalidad del bien, por lo que el derecho individual queda desplazado a un segundo plano, remarcando con ello que el bien no es fraccionado pragmáticamente, sino que se realiza una distribución de este en mérito de cuotas ideas y es en base a estas que se realiza una distribución de los beneficios o cargas que se generen en caso de que se materialice alguna de las atribuciones propias del derecho de propiedad.

#### **4.1.9. PRINCIPIOS RECTORES DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD**



Señalamos que dentro del régimen de copropiedad se da la concurrencia de los siguientes principios:

- **PRINCIPIO DE AUTONOMÍA PRIVADA:** este señala que los acuerdos arribados por los copropietarios se rigen en virtud de la preferencia de la organización de este régimen, por cuanto una ejemplificación de este lo encontramos en el artículo 974 del Código Civil, en el cual señala que, a falta de arribo a un acuerdo, este será sometido al órgano jurisdiccional, llegando así a colegir que la decisión optada por cada copropietario esta investido de un acto de autonomía privada.
- **PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD:** Los sujetos titulares del derecho de propiedad de un bien común participaran de forma proporcional o equivalente de las ventajas, así como cargas y gravámenes que recaigan sobre en bien en estricta proporción al porcentaje de derechos y acciones de la cual son titulares, ello en conformidad de lo establecido en el artículo 970 del Código Civil.
- **PRINCIPIO DEMOCRÁTICO:** El presente principio establece que las decisiones que se tomen con relación a un bien sujeto bajo el régimen de copropiedad, también denominado comunidad, deben de tomarse en virtud de la democracia de una mayoría, esta no referida a la cantidad de sujetos titulares del derecho de propiedad del bien común, sino en virtud del porcentaje de los derechos y acciones de la cual son titulares. Es decir si en caso los copropietarios de deciden enajenar el bien materia del régimen, esta decisión deberá tomarse tomando en cuenta mitad de la cuota ideal del bien en su totalidad más uno, es decir el 51% del bien, así sea que este sea solo de titularidad de uno y que el porcentaje restante sea de titularidad de dos o más personas.





- **PRINCIPIO DE LIBERTAD INDIVIDUAL:** Cada copropietario tiene la libertad con relación a la cuota ideal de la cual son propietarias, la cual pueden enajenar, transferir u otro accionar que no suponga la necesidad de la intervención de los demás copropietarios. (Palacios Castillo, 2005)

#### **4.1.10. DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS**

Los derechos de los copropietarios o titulares de propiedad de bien común, poseen derechos que se encuentran regulados y/ o previstos en nuestro ordenamiento jurídico, derechos tales como: el derecho al uso que se encuentra previsto en el artículo 974 y siguiente del Código Civil Peruano, el derecho al disfrute del bien, previsto en el artículo 976 del mismo cuerpo normativo, el derecho a la libre disposición de la cuota ideal de la cual es propietaria, previsto en el artículo 977 del Código Civil Peruano, el derecho a reivindicar y defensa del bien común , previsto en el artículo 979, del mismo cuerpo normativo, el derecho de preferencia , contemplado en el artículo 989 del Código Civil y el derecho de retrato , previsto en el inciso 2 del artículo 1599 del mismo cuerpo normativo.

##### **a) EL DERECHO AL USO:**

Como se señaló precedentemente, este derecho se encuentra previsto en el artículo 974 del Código Civil Peruano, el mismo se señala que cada titular del bien o copropietario tiene derecho a servirse de dicho bien, ello tomando en cuenta claramente que dicho accionar no altera el destino del bien, ni mucho menos perjudica el interés de los demás copropietarios.

La materialización de este derecho supone el acuerdo de los copropietarios, que en caso de inexistencia supone la intervención del órgano jurisdiccional, quien por medio del Juez regulara dicho derecho.



Por lo que es menester traer a colación lo manifestado por (Arata Solis, 2009), quien refiere que la titularidad de un bien ya sea esta de forma individual o en su defecto con la concurrencia de pluralidad de sujetos, en efecto general la perceptible facultad de usar dicho bien, tendrá por preferencia siempre el empleo material del mismo para determinada finalidad que no implique la obtención de renta.

En ese sentido manifestamos que lo previsto en el artículo 974 del Código Civil Peruano y lo señalado anteriormente encontramos que el presente derecho dentro de un régimen de copropiedad, encuentra su limitante en la no alteración del destino del bien común, así como no se afecte el derecho o interés de los demás titulares de la propiedad del bien.

Por cuanto las limitaciones legales descritas sobre la facultad de uso del bien común, trata de general un nivel de organización y protección de interés y derechos de los copropietarios prima facie, lo que simultáneamente acarrea la posibilidad de servirse del bien en condiciones que se garantice una utilidad efectiva, como señala (Arata Solis, 2009)

Asimismo, en palabras (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017), el derecho de uso está subordinado a dos condiciones: que no se altere el destino del bien y que no se perjudique el interés de los demás copropietarios. El destino del bien depende, en primer lugar, de la voluntad de las partes. A falta de acuerdo, el destino es determinado por la naturaleza del bien o por el uso que se le haya estado dando. Con respecto al interés de los copropietarios, como quiera que el derecho de uso corresponde a todos los copropietarios, debe ser ejercido de forma tal que no se perjudique el derecho que tienen todos los copropietarios.

Ante lo expuesto por los doctores Avendaño, la interpretación del artículo 975 del Código Civil, supone que cada titular del bien común realice un uso parcial o total con exclusión



de los demás sujetos en estricta proporción de la cuota ideal de la cual ostentan el título, por cuanto en inobservancia de este supuesto y se haga uso de la totalidad del bien, presupone la creación de la obligación de indemnización a favor de los demás copropietarios en proporción a la cuota ideal que no pueden usar y que le genera daño.

#### **b) DERECHO DE DISFRUTE**

Esta facultad se encuentra previsto en el artículo 976 del Código Civil Peruano, el mismo que señala que cada titular del bien común tiene derecho a disfrutar de él, quedando obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien común.

En palabras de (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017), esta facultad es de similar naturaleza que la facultad de uso que se tiene del bien común, tomando con ello la totalidad del bien, y no la cuota ideal que se tiene, salvo exista una producción de frutos generados en el bien común, que claramente corresponde proporcionalmente a todos los copropietarios tomando en cuenta la cuota ideal que tienen.

En este punto es menester realizar la aclaración que el derecho disfrute o denominado como derecho de provecho, se realiza sobre la totalidad del bien, sin exclusión o limitación únicamente a la cuota ideal que tiene cada copropietario, es estos tienen un carácter netamente subjetivo, no existiendo así una determinación física de la cuota ideal que tiene cada titular del bien común, en ese sentido de producirse la situación de generación de provecho o beneficio económico del bien, este si debe de corresponder en forma proporcional a la cuota ideal que le corresponde a cada copropietario.

Asimismo, es importante señalar que los gastos empleados o realizados a fin de que exista una producción de frutos sobre el bien común, deben de ser reembolsados al titular del bien común, que lo realice, pues las obtenciones de dichos frutos serán repartidos de forma proporcional a cada copropietario, reconociendo únicamente el gasto generado



para esto, mas no el esfuerzo desplegado por ese único copropietario para la obtención de esos frutos.

Sobre la facultad o derecho de disfrute bajo el régimen de copropiedad, el doctor (Arata Solis, 2009) , señala que es aquella que permite realizar con el bien común, una actividad que tiene por conducencia la obtención de una plusvalía, entendida esta como las acciones para generar un aumento en el valor del bien ya sea por circunstancias extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella, requiriendo de un mayor desarrollo a fin de comprender el verdadero sentido y amplitud de la misma.

Comprendiendo con ello que el derecho de disfrute está constituido por supuestos o momentos; el primero de ello constituido por rocos aquello actos materiales y/ o jurídicos que realizo un copropietario en virtud del título de derecho que ostenta y que se direcciona a fin de darse la confluencia del capital con el trabajo realizado ya sea este propio o realizado por un tercero , a fin de una mayor utilidad derivada de la explotacióneconómica del bien común, es decir se tiene la generación de bienes de capital circulantes.En tanto el segundo supuesto está constituido por la percepción y el consumo de los frutosobtenido, dicho supuesto recibe la denominación de rendimientos.

Por cuanto de lo antes señalado precisamos que el derecho de disfrute comprende la realización de dos supuestos, el primero referido a la explotación del bien, mientras que el segundo al beneficio económico generado por dicha labor.

### **c) DERECHO DE DISPOSICIÓN Y GRAVAMEN**

Esta facultad o derecho se encuentra previsto en el artículo 977 del Código Civil, el mismo que comprende a su conforme lo hemos señalado precedentemente una actuaciónen dos esferas dentro del régimen de copropiedad, la primera dentro de una netamente



individual de cada copropietario o titular del bien común, y la segunda que engloba a la colectividad de dichos sujetos.

Dentro de la esfera individual, la misma es representada por las cuotas ideales de la cual es propietario cada uno de los sujetos del bien común, aspecto que claramente dentro del ámbito jurídico supone la existencia de derechos, obligaciones y cargas, en ese sentido cada propietario como titular de una cuota ideal, la misma que se presume de igual proporción para todos copropietarios, salvo disposición en contrario.

En ese sentido se advierte que en palabras de (Arata Solis, 2009), la cuota ideal dentro de un esquema romano individualista, se le considera como un bien negociable, y con ello contempla y estima que cada copropietario o codueño debe de gozar de una posición autónoma o individual de acuerdo a este bien negociable. Así dejando a salvo el derecho individual de poder disponer de dicho bien sin mediar limitación alguna sobre dicha facultad.

Cabe precisar entonces que la facultad o derecho de disposición y gravamen de cuotas ideales de los titulares del bien común o copropietarios hace referencia a que cada uno de estos puede disponer libremente de la cuota ideal de la cual es propietario, así como de los frutos que de esta devenguen sin limitación alguna sin mediar previamente el consentimiento de los demás copropietarios. Dejando así la posibilidad de disponer del derecho individual de copropiedad como una garantía y/ ser objeto de ser gravado, este supuesto no comprende su realización dentro de la realidad física del bien, sino que se ciñe únicamente a la cuota ideal que tiene.

Por cuanto y siguiendo lo referido por el doctor (Arata Solis, 2009), inferimos que una cuota ideal dentro del ámbito individual puede ser sujeta de disposición y gravada con alguna garantía real, ello a fin de poder beneficiar o caso contrario perjudicar al dueño o



titular de dicha cuota ideal, facultando con ellos a los acreedores en caso se grave una cuota ideal, la posibilidad de interponer alguna medida cautelar sobre dicha cuota ideal, un ejemplo de la situación antes descrita la podemos encontrar en el artículo 646 del Código Procesal Civil, que señala de forma expresa que en el supuesto que la medida cautelar de embargo recaiga sobre un bien sujeto al régimen de copropiedad, la afectación de esta solo tendrá alcance en directa proporción a la cuota ideal que tiene el deudor.

Dentro de la doctrina extranjera, es necesario traer a colación que los efectos de una garantía hipotecaria sobre la cuota ideal o derechos y acciones que posee cada titular del bien común, se divide en dos momentos: la primera que se suscita antes de efectuada la partición y la segunda posteriormente a la realización de esta. Hecho que genera un aspecto determinante que se le atribuye a la naturaleza jurídica de la participación como situación jurídica, por no tener la certeza de considerarse como un acto declarativo de la propiedad o en su defecto considerarlo como un acto traslativo, de forma que se entiende que el régimen de copropiedad se extingue por la transferencia de cuotas ideales o derechos y acciones que tienen los titulares del bien común.

Ante el supuesto descrito precedentemente, nuestro cuerpo normativo no ha establecido una forma de resolución del mismo, por cuanto solo se ha limitado se señalar que cada propietario tiene el derecho de disponer y gravar la cuota ideal de la cual es propietario, mas no realiza el señalamiento de que procede una vez se haya realizado en segundo acto.

#### **d) DERECHO DE REINVIDICAR**

El presente derecho se encuentra previsto en el artículo 979 del Código Civil, el mismo que establece que cada copropietario o titular del bien común puede realizar alguna acción judicial a fin de hacer que se reconozca la titularidad que ostenta sobre el bien, asimismo es menester señalar que dicho dispositivo legal promueve la acción posesoria, interdictos



y otras acciones dentro de las que se resalta el desalojo, así como otras que determine la ley.

#### e) **DERECHO DE PREFERENCIA**

El derecho de preferencia, debe de ser entendida desde las opciones que existen y se encuentran contempladas en el cuerpo normativo para extinguir el régimen de copropiedad.

En ese sentido se advierte que el régimen de copropiedad se extingue por la división y partición del bien, o en su defecto cuando la pluralidad de titulares del bien común comprar o adquieren las cuotas ideales o derechos y acciones de los demás copropietarios en su defecto lo transfieren a un tercero, empero de la situación antes advertida se puede colegir que en la realizada material a veces el bien común tiene la característica de indivisibles o en su defecto no se ha logrado obtener acuerdo alguno entre los copropietarios para la adjudicación del bien a uno de ellos o en a favor de un tercero.

Por cuanto es necesario señalar que en caso de inconcurrencia de los supuestos antes mencionados alguno de los copropietarios puede solicitar judicialmente la partición de dicho bien, por cuanto se encuentra facultado, derecho que al serle conferido tiene la característica de imprescriptible, así pues durante el proceso judicial en curso los demás titulares de la cosa puede optar por estar de acuerdo con la acción desplegada por uno de ellos en vena de la partición o adjudicación de bien hacia uno de ellos o a un tercero, empero en caso de no llegar a ningún acuerdo, el juez del proceso ordenara el remate del bien, y con el dinero obtenido o resultante de dicho remate, ordenara se reparta lo recaudado a cada uno de los copropietarios, en estricta proporción a la cuota ideal o derechos y acciones de la cual eran propietarios.



Para evitar se realice un remate judicial del bien, cualquiera de los copropietarios puede y en ejercicio del derecho de preferencia que posee, puede adquirir la totalidad del bien común, pagando o realizando alguna contraprestación a los demás copropietarios de acuerdo a la parte que les corresponda.

En palabras de los doctores (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017) el derecho de preferencia que ostenta cada copropietario para hacerse del bien, solo confluye cuando este pretende hacerse bien de la totalidad del bien común, y no sobre las cuotas ideales o derechos y acciones de cada copropietario, debido a que estas al momento de ser consideradas como individuales no son sujetas de este derecho.

En ese sentido cuando se da la concurrencia que dos o más copropietarios, desean ejercer su derecho de preferencia para hacerse propietarios de la totalidad del bien y adjudicarse como tal el juez, podrá disponer se convoque y se realice un remate privado entre ellos, a fin de adjudicar dicho bien a quien realice una mejor oferta, empero se suscitarse un empate en las propuestas económicas entre ambos copropietarios, se realizara un sorteo.

Por lo antes mencionado hacemos propias las palabras de los doctor (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017) al señalar que el derecho de preferencia se da sobre la totalidad del bien, mas no sobre la cuota ideal de cada copropietario, asimismo es menester señalar que el derecho de preferencia o también llamado derecho de tanteo sobre un bien se realiza antes de la venta del bien o en su defecto únicamente hasta antes de realizarse un remate publico conforme se tiene lo dispuesto en el artículo 989 del Código Civil Peruano.

#### **f) DERECHO DE RETRACTO**

Este derecho señala que cada copropietario o titular de cada cuota ideal del bien común, no requiere la autorización para la libre disposición de dicha cuota ideal o derecho y





acción de la cual es propietaria, por cuanto este derecho se contempla dentro de la esfera individual, lo que hace inferir que cada copropietario tiene de manera íntegra la libre capacidad de disponer, según vea la conveniencia de su derecho individual que tiene dentro del régimen de copropiedad, empero es menester señalar que la legislación contempla que el derecho de retracto de un copropietario se efectúa frente a la venta de la cuota ideal o derechos y acciones de parte u otro titular del bien de la cosa común.

En este punto es menester señalar lo que refiere el profesor (Arata Solis, 2009), respecto al derecho de retracto, que se encuentra previsto en el artículo 1592 y siguientes del Código Civil Peruano, en el que se contempla que el presente derecho es concedido por la ley en determinadas personas a fin de que las misma puedan subrogarse en el lugar de la persona que tiene la condición de comprador, por tanto, de todas las estipulaciones del contrato, el mismo que puede ser de compraventa, salvo que este se hubiera realizado mediante un remate público y en las adjudicación de pago. En cuanto u otro caso se requiere que se trate de bienes inscritos o de un bien inmueble.

Por cuanto la situación de retracto se suscita, al ser considerada esta como una forma de consolidación la propiedad de un bien sujeto bajo el régimen de copropiedad, se presenta cuando uno de los titulares del bien común, desea vender su cuota ideal o sus derechos y acciones a un tercero.; pues luego de efectuada esta se compra venta, los demás copropietarios tienen su derecho de retracto.

En tanto en palabras del doctor (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017), se señala que el que hace uso de este derecho, recibe la denominación deretrayente, quien, en su calidad de copropietario, sustituirá a quien tiene la calidad de comprador y en todas las estipulaciones del contrato celebrado de compra venta.



Este derecho, supone la preferencia del copropietario para adquirir la cuota ideal o derechos y acciones, acción que no se encuentra prevista en nuestro cuerpo normativo, como es el Código Civil, empero este derecho se ejerce o se materializa haciendo pago al comprador del precio o compensando la contraprestación que este realizó a fin de adquirir la cuota ideal o el porcentaje de derechos y acciones.

El derecho de retracto, conforme lo hemos detallado precedentemente, se hace valer mediante un proceso judicial, en el que quien tiene la calidad de demandante es el copropietario, en calidad de retrayente, empero los demandados son aquellos copropietarios, por cuanto el vendedor y el comprador, quien es el nuevo copropietario. La acción desplegada por alguno de los demás copropietarios o titulares del bien común, que no enajeno su cuota ideal, debe de imponerla dentro del plazo de treinta días de conocida la transferencia, ello conforme se encuentra rescrito en el artículo 495 al artículo 503 del Código Procesal Civil.

El derecho de retracto, se encuentra previsto y contemplado en el artículo 1592 y siguiente del Código Civil, el mismo que señala que es aquel que la ley faculta a determinadas personas o sujetos a fin de subrogarse , por cuanto el contrato de compraventa, que da origen al derecho de retracto queda intacto, por cuanto es necesario señalar que el derecho de retracto no anula, rescinde , ni mucho menos resuelve el contrato que le dio origen, pues simplemente el retrayente subrogara a el comprador, pues en los contrato de compraventa, no puede pactarse que las personas tengan derecho de retracto y esto es debido a que el derecho de retracto tiene su origen en la ley, más no en un contrato, siendo así que la ley puede contemplar a las personas facultadas para dicha acción.

Por cuanto y en vena de lo establecido en el artículo 1595 del Código Civil, el derecho de retracto es irrenunciable y del artículo 1593, del mismo cuerpo normativo se señala que



también este procede en la dación o entrega del pago, aspecto que claramente es diferencial al derecho de preferencia, por cuanto el derecho de retrato, se suscita sobre la cuota ideal o derechos y acciones que se ejercita luego de la venta, encontrando su limitante cuando esta se ha realizado mediante un remate público, conforme lo detalla el artículo 1592 del Código Civil.

#### **4.1.11. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

Estos se encuentran previstos en nuestro Código Civil, dentro de las cuales tenemos el artículo 974 del dicho cuerpo normativo, el que precisa que no se puede practicar actos que imparten el ejercicio de propiedad exclusiva, asimismo tenemos la obligación de responder por las mejoras y concurrir a los costos de conversación, el pago de tributos, cargas y gravámenes que afecta el bien común, conforme se detalla en los artículos 980 y 981 del Código Civil, en cuanto a la obligación de saneamiento en caso de evicción, se encuentra previsto en el artículo 982 del mismo cuerpo normativo, como también se encuentra la obligación de participar en la partición del bien común, contemplado en el artículo 984. De las prohibiciones antes mencionadas pasamos a detallar:

##### **A) OBLIGACION DE CONDICIONALIDAD DE VALIDES DE LOS ACTOS DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA**

Como antes fue mencionado, la presente obligación se encuentra en el artículo 978 del Código Civil, el mismo que establece que si cata titular que ostenta la propiedad del bien común, un acto que implique el ejercicio de la propiedad exclusiva dicho acto será eficaz solo al momento de adjudicarse el bien o parte de este.

Empero la doctrina ha mencionado que la solución que se encuentra amparada en nuestro cuerpo normativo, para aquellos actos relacionados a la disposición de partes de los copropietarios sobre la totalidad de los bienes comunes, es perjudicial, debido a que el transgresor realizara una salida o eventual convalidación a un acto ilegal y abusivo en el



supuesto caso práctico de que se logre la adjudicación total del bien, empero a su vez es menester reconocer que en caso la figura resulta conveniente y guarda coherencia como concepción que liberara el tráfico e los bienes.

Por cuanto en palabras de (Arata Solis, Código Civil Comentado - Tomo V, 2013), situación se puede explicar que luego de regularizar los bienes dispuesto solo por parte de uno de los titulares de la propiedad del bien común, en estricta obligación de lo normado en el artículo 978 del Código Civil, por cuanto conforme se tiene los bienes que pueden ser objeto de prestaciones materiales de la obligación generada por un contrato, dentro de las que se encuentra la posibilidad de que dichos bienes ajenos pueden ser objeto de dichas prestaciones, como las normas específicas referidas al contrato compraventa sobre bienes ajenos.

Desde el punto de vista de los actos, estos pueden derivar de una actuación que pueda ser calificada como equivalente o semejante a la de un titular de propiedad exclusiva con relación al bien común, por lo que no solo comprendió los contratos como si, sino los otros actos patrimoniales no contractuales y que en caso de contratos, no solo se debe de hacer referencia a los contratos de compraventa en las que actúan a nombre propio aparecerá vendiendo todo o parte del bien o bienes a favor de un tercero, lo que claramente justifica que se efectuó el estudio de la relación existente entre el artículo 978 del Código Civil y otras normas contenidas.

De lo antes mencionado colegimos que cuando un copropietario práctico, sobre todo o en una parte material, a realizado o hecho ejercicio de la propiedad exclusiva, este acto no producirá efecto alguno, desde un punto de vista de los actos, significa que en caso de una compraventa, el vendedor no transfiere propiedad al comprador, ello debido a que el copropietario solo es dueño de una cuota ideal, mas no sobre la totalidad del bien, en ese



sentido en palabras del profesor (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017) la compra venta , realizada por un copropietario es valida dado que en esta concurren elementos esenciales del acto jurídico , tales como lo son: el agente capaz, objeto física y jurídicamente posible y fin licito, empero de la eficacia de dicho acto, este quedara supeditada a que se adjudique el bien a bien lo venció, esto quiere decir que el copropietario hizo disposición del bien tiene que adquirir la titularidad sobre todo el bien y no solo así sobre el acto que producirá efecto, que en dicho caso la transferencia de la propiedad, tiene una redacción equivocada, por cuanto en realidad el acto no ha valido desde que se adjudica el bien a quien practico el acto, sino que este será eficaz desde que se adjudica el bien.

#### **B) OBLIGACION DE RESPONDER POR LAS MEJORAS**

La presente obligación, se encuentra prevista en el artículo 980 del Código Civil, el mismo que establece que cada copropietario tiene que responder por las mejoras que se realicen en favor o sobre el bien materia del régimen de copropiedad, lo que nos hace inferir que es posible invocar de que las mejoras que tengan lugar bajo el régimen antes mencionado, se realicen o se liquiden sin que ello necesariamente signifique se realice la liquidación de un estado posesorio.

Por cuanto al referirnos al tema de las mejoras, y los derechos que de esas deriven en su realización, se encuentran previstos en el artículo 916 al 919 del Código Civil.

Al respecto el doctor (Arata Solis, 2009), menciona que la situación posesoria, debe ser liquidada con ocasión de la restitución a la cual se encuentra obligada el poseedor a favor del titular del derecho, empero no siempre es un tema de mejoras , cuyo tema se encuentra estrechamente ligado a los parámetros de carácter subjetivo y de oportunidad antes indicado, conforme se detalla en el artículo 980 del Código Civil y conforme al cual se es



posible la invocación de las mejoras que tenga lugar únicamente entre los cotitulares del derecho o también llamados titulares del bien común, por cuanto no se ha realizado la liquidación del estado posesorio.

En palabras de (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017), las mejoras son modificaciones que se efectúa un poseedor de un bien, a fin de que el bien sobre el cual lo realice aumente de valor, estas pueden clasificarse en necesarias, útiles y/ o de recreo, por cuanto es menester señalar que estas se diferencian sustancialmente por cuanto las mejoras necesarias son aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción, decremento o deterioro del bien., en tanto las mejoras denominadas útiles, son las que sin necesariamente tener la finalidad de aumentar el valor o la renta del bien, son realizadas a fin de brindar una satisfacer una utilidad generada dentro del bien, empero las mejoras de recreo son aquellas, que sin ser necesarias, ni útiles sirven como ornamento o a fin de tener mayor comodidad dentro del bien.

Lo antes mencionado se encuentre establecido en el artículo 980 del Código Civil, el mismo que hace referencia a las mejoras, debiendo interpretar dicho artículo en virtud de que cada titular del bien común o cada copropietario debe de responder de forma proporcional por los gastos que demande la ejecución de las mejoras realizadas sobre el bien, sean estas necesarias, útiles o de recreo, por cuanto son estos quienes serán beneficiados son las mejoras.

### **C) OBLIGACION DE PAGO EN GASTOS COMUNES**

Regulado en el artículo 981 del código Civil, el cual sostiene que los copropietarios o titulares del bien común, en su calidad de participantes de los beneficios que genera una carga del bien, este se realizara en forma directamente proporcional a l cuota ideal o derechos y acciones de la cual es titular.



En palabras del doctor (Arata Solis, Código Civil Comentado - Tomo V, 2013), la obligación de pago de gastos común de cada copropietario, debe de tratarse de poner relieve a una relación jurídica, no solo limitada a los poderes y facultades que tiene cada titular del bien común, sino también sobre algunas obligaciones que cumplir, las cuales se encuentran vinculadas a la titularidad al que cada uno ostenta.

Lo que quiere decir que cada copropietario es participe, en directa proporción a la cuota ideal de la cual es propietaria a asumir los gastos de conservación y el pago de los tributos, cargas y gravámenes que afectan al bien común.

### **OBLIGACION DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN**

En palabras del Dr. La Puente y Lavalle (1999), la evicción es una figura legal consiste en la privación que sufre el adquirente en base a un mandato judicial de una sentencia firme que versa sobre el derecho de propiedad o de posesión de un bien, que adquirió el transferente o el sujeto que ostenta la calidad de comprador, en virtud de un contrato. Empero en el saneamiento de esta obligación creada impuesta legalmente al transferente o al sujeto que ostenta la calidad de vendedor, de responder frente al adquirente o al comprador por las consecuencias derivadas o sobrevinientes a consecuencia de las limitaciones o restricciones derivadas de la privación del derecho de propiedad que ostentaría.

En nuestro cuerpo normativo lo antes referido se encuentra previsto en el artículo 1941 del Código Civil, el cual precisa y señala que el sujeto que ostenta la calidad de adquirente es de carácter privado, pudiendo versar sobre la totalidad o parcialidad del derecho de propiedad transferido, ello en virtud de una resolución judicial o de carácter administrativo que tenga la condición de firme y en virtud de un derecho de tercero, anterior o predecesor a la transferencia.



Por cuanto y haciendo propias las palabras del doctor (Arata Solis, Código Civil Comentado - Tomo V, 2013), la obligación de evicción que surge en cada sujeto que ostenta la titularidad del bien común, o también denominados copropietarios hace referencia a que si uno de los copropietarios es limitado o privado de la propiedad de un bien que hubiera adquirido mediante el proceso de partición, ostentara el derecho a reclamar a los demás titulares del bien común el cumplimiento de la obligación de saneamiento.

Lo que quiere decir que si un copropietario se ve afectado o limitado en el ejercicio pleno de su derecho de propiedad en razón de una resolución firme, podrá requerir a los demás copropietarios el resarcimiento económico de dicho acto, ello en estricta proporción de la cuota ideal o el derecho y acciones de la cual es propietaria.

#### **OBLIGACION DE PARTICIÓN:**

Los sujetos que ostenten la titularidad del bien común, están obligados a realizar el proceso de partición ya sea a título propio o en favor de los demás copropietarios, ello salvo se suscite un caso de indivisión forzada.

La figura legal de la partición, puede ser entendida como la obligación y un derecho que enviste a cada copropietario, teniendo este la calidad de imprescriptible.

#### **4.1.12. ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES:**

En este punto, se debe de señalar la existencia de tres tipos o clases de administración, la primera denominada convencional, la segunda, judicial y finalmente la administración de facto.

Siendo así preciso aclarar, que existe una diferencia sustancial entre las decisiones tomadas sobre la finalidad o destino que se le otorgara al bien, materia de administración,





siendo una de ellas la cantidad de votos necesarios para la realización de estos, por cuanto y conforme lo señala el doctor Avendaño , la relación de administración de un bien, suscitado bajo el régimen de copropiedad debe de realizarse tomando en cuenta la disposición, la condición de ser objeto de alguna garantía real, de ser arrendado, de ser objeto de modificación que alteren la valorización de este, entre otros actos, deben de realizarse por la toma de decisión de forma unánime.

Siendo así que para los actos de una administración ordinaria, las decisiones se realizaran por medio de la obtención de una mayoría absoluta, la cual se hará por la cuantificación de votos en estricta proporción del valor de la cuota ideal o el porcentaje de derechos acciones de la cual es titular y no por titular del bien común.

Pasando así a profundizar las clases o tipos de administración, dentro de las que tenemos:

#### **A) ADMINISTRACION CONVENCIONAL:**

Este tipo de administración tiende a exigir la realización o concretización propia de un acuerdo entre los sujetos que ostentan la titularidad del bien común, por cuanto los denominados copropietarios arriban a un acuerdo acerca de la persona natural y/o jurídica que se encargara de la administración de las facultades que estos tienen.

En la doctrina encontramos que existe un vacío normativo a lo antes mencionado, por cuanto no existe norma que establezca el condicionamiento de elección de un gestor convencional por unanimidad o por algún tipo de mayoría, ni mucho menos que este sea considerado como requisito de validez. Es así que como hace mención (Ramirez Cruz, 1999), la lección de administrador o gestor convencional debe ser realizada por unanimidad requiriendo la plena capacidad de todos copropietarios para su concretización.

#### **B) ADMNISTRACION JUDICIAL**



Ante la necesidad imperante de la resolución de conflictos generados o con origen en la gestión y o concretización de facultades de un bien común, y el no poder arribar a ello entre los copropietarios a fin de la designación de un administrador, se ha optado por recurrir a la administración judicial de los mismos.

Es así que en palabras del doctor (Arata Solis, 2009), para la efectiva realización del supuesto mencionado precedentemente se requiere necesariamente la concurrencia de los siguientes presupuestos:

- Una falta de explotación de los bienes o la existencia de una falta de acuerdo, o entendimiento entre los copropietarios sobre la gestión y/ o administración del bien común
- Asimismo, se requiere el desacuerdo o la falta del mismo respecto a la designación de un administrador convencional, sea esta persona natural o jurídica.

El Código Civil Peruano, en sus artículo 976 y siguientes, ha regulado la administración de los bienes, señalando de forma expresa que cualquier sujeto que ostente la titularidad del bien común puede solicitar la administración judicial de este, explicando así el procedimiento a seguir en palabras del doctor Avendaño de la siguiente forma:

El juez, en su calidad de director del proceso, convocara a un audiencia, a la cual en caso de concurrencia de quienes representan más de la mitad de las cuotas ideales del bien o mayor al porcentaje del 50% de derechos y acciones de estos, existiendo un acuerdo unánime respecto a la persona que debe de administrar el bien común, el nombramiento de este estará sujeto a lo acordado, empero no existiera acuerdo unánime respecto a la persona que ha de tener la calidad de administrador, esta se realizara conforme lo prevé el artículo 772 del Código Procesal Civil.



Quien ostente la calidad de administrado tendrá las facultades que acuerden los copropietarios y que el juez apruebe, sin embargo en caso de no existir acuerdo entre las atribuciones que tendrá el administrador, será el Juez quien señalara estas.

El administrador en un actuar de carácter excepcional podrá vender los frutos que se recolecten del bien común, así como celebrar contratos o actos sobre los bienes que tiene a su cargo, siempre que ello no implique la disposición de este, ni mucho menos exceda los límites de una denominada administración razonable.

En caso se suscitará la necesidad imperante de celebrar o realizar actos de disposición del bien común, este deberá de obtener previamente la autorización del juez, quien podrá concederle dicha facultad directamente o con audiencia de los interesados.

### **C) ADMINISTRACION DE FACTO:**

La administración de facto, es una figura legal que tiene la condición de relativamente nueva, debido a que el legislador la recoge en primacía del principio de realidad material, ello debido a que se haya suscitado una administración convencional o judicial, no enervaba la totalidad de que uno de los sujetos titulares del bien común, tuviera la condición o posición de administrador, ello a fin de gestionar las funciones más básicas y fundamentales del bien.

Por cuanto en vela de la situación descrita, el artículo 1984 del Código Civil, ha reconocido la figura del administrador facto a fin de poder brindar un respaldo al copropietario que tenga la condición de administrador del bien común, sin haber mediado una autorización judicial o convencional.

La administración de facto, se encuentra previsto en el artículo 973 del Código Civil, en la cual se menciona que el derecho de la administración de facto corresponde a todos los copropietarios, por cuanto las facultades de este acto corresponden a todos, dentro de las



facultades que este ostenta, se encuentra las del administrador judicial y sus servicios son retribuidos o compensados con una parte de la utilidad que se perciba del bien común.

#### **4.1.13. PARTICIÓN**

La figura de la copropiedad entendida como la comunidad romana en la cual se le otorga derechos y obligaciones a cada uno de sus integrantes, o también denominados copropietarios, tienen conforme lo hemos detallado precedentemente la obligación y el derecho de solicitar la partición del bien común, pues en palabras del doctor (Alvarez Caperochipi, 1987), quien ostenta la titularidad de derecho de copropiedad ordinariamente, tiene la facultad de instar, en cualquier momento. La división de los bienes comunes, previamente haber efectuado el pago por gastos comunes.

En ese sentido advertimos que dicha facultad dentro del derecho romano, conlleva a la efectiva realización del *actio comunni dividendo*, que constituye uno de los derechos individuales que tiene cada sujeto titular del bien común, concretando con ello la individualización y/o materialización de la cuota ideal o el porcentaje de derechos y acciones de la cual son propietarios.

(La Cruz Berdejo, 2012), manifiesta que la presente facultad que posee cada copropietario es una exteriorización propia del derecho individual del derecho de propiedad, sujeto bajo el régimen de copropiedad, la cual puede suscitarse o estar apta en cualquier circunstancia, siempre que el bien común no tenga la condición de indivisible.

Asimismo, a que tomar en cuenta que el régimen de copropiedad, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, es entendida como una situación transitoria, la misma que encontrara su fin con la enajenación del bien común, unificación del derecho de propiedad en un solo sujeto, pérdida total del bien y mediante la partición, siendo esta última



conceptualizada como la localización de la cuota ideal o el porcentaje de derechos y acciones dentro del bien común.

Por cuanto, la desarrollarse la figura de la partición, encontramos dentro de su naturaleza, que esta es la permutación de los derechos, como ha señalado (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017), ello en vela que jurídicamente la figura de partición al ser entendida como una permuta realizada por cada sujeto titular del derecho de propiedad del bien común, cede u otorga el derecho que tiene sobre el bien que no se le adjudican, en cambio del derecho que le ceden a los demás copropietarios en los bienes que se le adjudican.

En ese sentido es meritorio señalar que la diferencia sustancial entre la figura de partición y división, es que la primera no requiere la configuración de la segunda por cuanto un ejemplo de ello se observa cuanto varios sujetos que ostenta el derecho de propiedad de forma simultánea de varios bienes , pertenecientes a la masa patrimonial, realizando un consenso deciden hacer la partición de cada uno de estos bienes a cada copropietario, entregando la titularidad exclusiva de dicho bien a solo uno de ellos, y así sucesivamente, en cambio la figura de la división se suscita cuanto los sujetos titulares del derecho de propiedad, de un bien en común desean ejercer de forma exclusiva de su derecho de propiedad de una parte física e individualizada de dicho bien, ello en estricta proporción de los porcentajes de derechos y acciones que tiene.

La partición, posee en dicho entender la característica de obligatoriedad para todos los sujetos dentro del régimen de copropiedad, por cuanto este supone dos dimensiones, la primera de ella referida a la obligatoriedad que tiene cada sujeto titular del derecho de propiedad del bien común a solicitarla, materializando con ello el aspecto individual del derecho de propiedad dentro del régimen de copropiedad, en tanto la segunda dimensión



es una concretización del derecho de copropiedad colectivo, por cuanto obliga a los demás copropietarios como parte de esta a realizarla sin poner justificación alguna a la negativa de esta, salvo exista excepción prevista de legalmente o consensualmente, tal es el caso de la figura de división forzada, la cual se suscita cuando por pacto realizado entre los copropietarios estos deciden no realizar la partición del bien durante un plazo determinado o fijado por ley.

Por cuanto haciendo propias las palabras de los doctores (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, Derechos Reales, 2017), esta figura tiene la característica de imprescriptible, es decir no está sujeta a la temporalidad para pedir su ejecución, por cuanto es una situación jurídica que pone fin al régimen de copropiedad, entendiendo esta como algo transitorio y que requiere su finalización para evitar las dificultades de carácter económico y legal para la circulación de los bienes bajo este régimen.

Por cuanto señalamos que la partición puede darse de forma convencional o judicial, la primera de esta se suscita cuando los sujetos titulares del derecho de propiedad de un bien común se ponen de acuerdo o arriban a este, empero la partición judicial se suscita cuando no exista un cuando, este sea parcial o se dé la ausencia de alguno de estos sujetos, por cuanto la solicitud de este se realizara mediante proceso judicial no contencioso, como lo establece el artículo 978 del Código Civil.

#### **4.1.14. INDIVISION FORZOSA:**

conforme lo hemos señalado precedentemente la figura de partición, tiene la característica de obligatoriedad, ello en virtud de lo establecido en el artículo 993 del Código Civil, que establece la realización de esta figura salvo aquellos casos en los que concurra la figura de indivisión forzosa, la cual constituye un acto jurídico, mediante el cual los sujetos bajo este régimen establecen la no división del bien, es decir limita el ejercicio de la pretensión de partición, la cual al ser preterida será declarada improcedente.



En palabras de (Arata Solis, 2009), la indivisión forzosa es una situación en si misma de la copropiedad, por cuanto en esta los copropietarios deciden no ponerle fin, por cuanto el pacto realizado puede establecerse por un plazo no mayor a cuatro años y ser renovados cuantas veces sean requeridas o acordadas por los copropietarios.

#### **4.1.15. MEDIANERIA:**

Este es una ejemplificación del régimen de copropiedad forzosa, la cual se ha generado por ley y la cual no se puede extinguir por partición, conforme lo establece en el artículo 994 del Código Civil, una ejemplificación de estos pueden ser paredes, cercos, zanjas u otras construcciones realizadas a fin de separar dos predios, por cuanto esta se establece mediante la ley y constituye una situación indivisible y permanente, salvo existe una renuncia respecto a esta.

#### **4.2.1. REGISTROS PUBLICOS**

##### **DEFINICION**

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP, es el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Es un organismo descentralizado y autónomo, adscrito al Ministro de Justicia y Derechos Humanos de la República del Perú. Fue creada mediante la Ley N° 26 366 y sus estatutos fueron aprobados por Resolución Suprema N.º, 135-2002-JUS.

Tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros.



En este orden de ideas podemos decir que registros públicos es aquella institución del Estado cuya finalidad es la inscripción de los actos que se celebran en la vida diaria respecto de bienes muebles e inmuebles y personas naturales y jurídicas para efectos de ser publicitados con carácter erga omnes ,contribuyendo con ello a la seguridad del tráfico jurídico así como el incremento de la circulación de los bienes en especial en la transferencia de propiedad inmobiliaria porque los terceros que quieren contratar encontrarán toda la información necesaria respecto del bien que quieran adquirir.

#### **4.2.2. ELEMENTOS CONFIGURADORES DEL REGISTRO**

Es sabido que el registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos, por tanto, tenemos que tener en cuenta que la seguridad jurídica es una sola, la cual se encuentra vinculada con el valor justicia, por lo que comprende tanto el aspecto de la certeza en la prueba y conservación de los derechos y al mismo tiempo la protección de los terceros, en caso que fuese necesario.

El registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales:

1. Archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones.
2. Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene.
3. Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. Este es el caso, por ejemplo, de los principios de inscripción declarativa (art. 2022 CC), fe pública registral (art. 2014 CC) y prioridad (art. 2016 CC). (BARRÓN, 2015)

#### **4.2.3. EL SER Y LA RAZÓN DE SER DEL REGISTRO**





Partiendo de la idea de que el Derecho no está presente en la naturaleza, pues su creación proviene del ser humano, por tanto, se trata de una creación cultural que obviamente solo se justifica por razones utilitarias, por sus fines o función. (BARRÓN, 2015)

En este orden de ideas, las instituciones jurídicas, como actos del hombre, solo se justifican por su finalidad; por tanto, el análisis del registro exige distinguir dos planos:

1. *Ser del registro*: La publicidad es lo que tipifica el registro, su ser o esencia, pues lo individualiza.

2. *Razón de ser del registro*: El registro cumple una función, específicamente, servir de prueba y conservación de los derechos, así como proteger a los terceros.

#### **4.2.4. PRINCIPIOS REGISTRALES**

En palabras (Torres Manriquez, 2018) los principios registrales informan el derecho positivo registral de cada Estado, orientando la aprobación de nuevas normas y Reglamentos Registrales y sirviendo de orientación para una adecuada interpretación de las normas registrales, aplicando los métodos generales de interpretación y de los métodos específicos de interpretación del derecho. Es decir, los Principios Registrales cumplen funciones trascendentales en el derecho positivo registral de cada Estado, así como en la aplicación de las normas registrales.

Por lo que podemos colegir los principios registrales sirven de base al derecho positivo registral de cada Estado, puesto que estos son de mucha utilidad en la calificación registral, y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas registrales y títulos archivados.

##### **4.2.4.1. PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

El Principio Registral de Legalidad se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece:



“Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”

También se encuentra consagrado en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos de la siguiente manera:

“Los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del Título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

#### **4.2.4.2. EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN**

Se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece:

“Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”

También lo consagra el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Los asientos de registración son redactados a pedido de parte



presentando el Título por el Libro Diario, por tanto, no existe presentación de Títulos de oficio, o como lo llaman algunos tratadistas no existe inscripción de oficio. En tal sentido el Reglamento General de los Registros Públicos del 2001 regula la presentación de títulos del artículo 12 al artículo 30.

Al Principio Registral de Rogación también se le denomina Principio de Instancia.

El Principio Registral de Rogación no es igual que el petitorio del derecho procesal civil, ya que éste debe ser expreso, por ejemplo, si se demanda la nulidad de un acto jurídico, se debe precisar con claridad en el escrito que contiene la demanda que se está demandando la nulidad de un acto jurídico, y también precisar qué acto jurídico se está demandando que se declare nulo. Mientras en el derecho registral la rogatoria se contrae a los documentos presentados que serán materia de calificación registral, por tanto, si se presenta un parte notarial al registro que contiene una compra venta la rogatoria es el pedido de la inscripción de ésta, y no es necesario indicar expresamente que se desea que se inscriba una traslación de dominio por compraventa.

#### **4.2.4.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Para cada bien mueble, inmueble, persona natural, persona jurídica y concesión minera se deberá apertura solamente una partida registral en cada Registro, por lo que los asientos registrados deben estar únicamente relacionados a la misma, por cuanto el Principio Registral de Especialidad ha es adoptado por los Sistemas Registrales de folio real y de folio personal.

El Principio Registral de Especialidad se encuentra consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001 de la siguiente manera:



“Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural, en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral”

#### **4.2.4.4. EL PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA**

Se encuentra consagrado en el artículo 2010 del Código Civil de 1984, el cual establece lo siguiente:

“La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”.

También se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001 en los siguientes términos:

“Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario...”.

El artículo VI del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades del 2001 consagra el Principio Registral de Titulación Auténtica en los siguientes términos:

“La inscripción se efectuará en mérito de documento público, de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos. Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana.



Se presentarán en idioma español o traducidos a éste y legalizados conforme a las normas sobre la materia”.

Es decir, las inscripciones se extienden en mérito a Instrumentos Públicos, y sólo por excepción se pueden extender inscripciones en mérito a Instrumentos privados, para lo cual es necesario norma legal que lo autorice.

Los Instrumentos Públicos son los siguientes: Judiciales, Notariales, Administrativos y Consulares.

Conforme a las normas citadas es posible la registración en base a documento privado, siempre que lo precise la ley, es decir, es posible la registración en base a documento privado en el sistema registral peruano. Entre los principales supuestos de inscripción en mérito a documentos privados, podemos señalar los siguientes:

- 1) Ley 27157. Ley de Regularización de Edificaciones, autoriza el uso de los formularios registrales.
- 2) Ley 26702. Ley del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros Instituciones Financieras en cuyo segundo párrafo del artículo 176 se establece que los contratos que celebren las empresas del sistema financiero y de seguros con sus clientes, podrán extenderse en documento privado con firma legalizada notarialmente, los mismos que serán inscritos sin necesidad de escritura pública en el Registro Público correspondiente, salvo los contratos cuyo valor exceda de cuarenta (40) UITs, en cuyo caso si es necesaria la escritura pública.
- 3) En el caso de la constitución del Comité, conforme al segundo párrafo del artículo 111 del Código Civil: “El acto constitutivo y el Estatuto del Comité pueden constar, para su



inscripción en el Registro, en documento privado con legalización notarial de las firmas de los fundadores”.

Sobre la inscripción en mérito a instrumentos públicos el artículo 9 del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos establece lo siguiente: “Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o Funcionario autorizado de la Institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario”.

#### **4.2.4.5. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD**

Está consagrado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 2012 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece:

“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

También se encuentra consagrado en el artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en cuyo segundo párrafo establece:

“El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

El contenido del artículo 2012 del Código Civil es aplicable tanto para las inscripciones como las anotaciones preventivas.

El artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos tiene un contenido más preciso que el artículo 2012 del Código Civil ya que se refiere al contenido de las partidas registrales, es decir, a los asientos de inscripción, cuyo contenido se establece que afecta a los terceros.



#### **4.2.4.6. EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

se encuentra consagrado en el artículo 2013 del Código Civil de 1984, que establece:

“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.”

También se encuentra consagrado en el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, en los siguientes términos:

“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.”

#### **4.2.4.7. EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

Se encuentra consagrado en el art. 2014 del código civil peruano de 1984, que establece lo siguiente:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de las causas que no consten en los registros públicos. la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

También se encuentra establecido en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, en los siguientes términos:

“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título



oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.”

Es decir, la protección que se otorga al tercero registral comprende aún en el supuesto que se declare la invalidez, rescisión o resolución del título de quien adquirió su derecho, en tal sentido, la protección que se otorga al tercero registral comprende los supuestos de ineficacia estructural (nulidad y anulabilidad) y los supuestos de ineficacia funcional (rescisión y resolución).

#### **4.2.4.8. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Se encuentra consagrado en el artículo 2015 del Código Civil de 1984 el cual establece:

“Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.”

También se encuentra consagrado en el artículo VI del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos:

“Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

El artículo V del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades del 2001 consagra el Principio Registral de Tracto Sucesivo en los siguientes términos:

“Salvo las excepciones previstas en las leyes o en este Reglamento, para extender una inscripción se requiere que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión”.

#### **4.2.4.9. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD**

Se encuentra consagrado en el artículo 2016 del Código Civil de 1984 que establece:





“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

También se encuentra establecido en el artículo X del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos:

“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”

El Principio Registral de Prioridad opera de dos maneras: para excluir derechos y para determinar el rango entre ellos (preferencia entre varios derechos inscritos: embargos, hipotecas, etc). Cuando opera en la primera forma se le denomina Principio de Prioridad Excluyente y cuando opera en la segunda forma se le denomina Principio de Prioridad Preferente. Lo cual se desarrolla en los siguientes títulos de manera separada. En mérito a la fecha del ingreso al Registro se determina el rango hipotecario de las hipotecas (Principio de Prioridad Preferente) y se excluyen unas a otras las dobles ventas realizadas respecto del mismo bien inscribible (Principio de Prioridad Excluyente).

Cuando existe incompatibilidad absoluta, sustancial o excluyente, eficacia excluyente o preferencia excluyente se denomina Prioridad Excluyente provocando el cierre registral en una determinada partida registral (o en varias partidas registrales), por ejemplo, en el caso de la doble compra venta, ya que inscrita una compra venta no es posible inscribir otra del mismo bien efectuada por el mismo propietario.

Cuando existe incompatibilidad relativa o eficacia preferente de la prioridad se denomina prioridad preferente y es necesario tener en cuenta el rango registral existente entre los derechos registrados y la superioridad de rango existente entre el primer título inscrito y los posteriormente inscritos (por ejemplo la superioridad de rango existente entre la primera hipoteca inscrita respecto de las hipotecas inscritas con posterioridad), ya que en



este supuesto no se provoca el cierre registral, porque inscrito el primer título en la partida registral pueden inscribirse otros títulos que pueden ser otras hipotecas o embargos principalmente.

Para garantizar la aplicación de este principio es importante tener en cuenta la prórroga regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos, el bloqueo registral y la reserva de nombre, denominación o razón social.

El principio registral de Prioridad Excluyente tiene como finalidad establecer reglas en caso de derechos reales inscritos y no inscritos y sólo puede ser acogido por los sistemas registrales no constitutivos, porque cuando el sistema registral es constitutivo, no se puede presentar este problema, ya que los derechos reales nacen sólo con la inscripción, y antes de efectuada ésta el derecho real no existe, es decir, en los sistemas registrales constitutivos no existen derechos reales fuera del registro ni aún entre las partes.

Para garantizar la aplicación de este principio es importante tener en cuenta la prórroga regulada en el primer párrafo del artículo 37 del Reglamento General de los Registros Públicos.

El Principio Registral de Prioridad Preferente se aplica cuando dos derechos corren registrados al mismo tiempo. Es claro que cada uno de ellos ingresó al Registro en una hora y/o día distinto, pero lo que caracteriza la aplicación del Principio Registral en mención es que registralmente varios derechos (generalmente hipotecas y embargos) pueden coexistir.

Este principio registral se aplica generalmente en el caso de gravámenes y medidas cautelares, por ejemplo, cuando existen dos hipotecas, tiene prioridad la hipoteca que se inscribió primero frente a la hipoteca que se inscribió después, sin importar las fechas de



las escrituras públicas ni tampoco de las minutas. En tal supuesto se encuentra en ventaja el acreedor hipotecario que logró inscribir primero su título.

también se le denomina Principio Registral de Prioridad de Rango, Prioridad Compatible o Prioridad por Rangos.

#### **4.2.5. CALIFICACIÓN REGISTRAL**

Como describe (Alvarez Caperochi, 2010) La calificación determina la inscripción del título presentado y la naturaleza del derecho constituido. Por razón de forma, se controla la idoneidad formal autenticidad del título presentado; por razón del registro, la identidad de la finca, la competencia territorial del registro y el tracto sucesivo; por razón de legalidad, la validez del acto dispositivo, y la naturaleza del derecho constituido.

En nuestro ordenamiento jurídico, el concepto de Calificación Registral lo encontramos prescrito en el primer párrafo del art. 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos:

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tienen por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia, respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

La calificación registral podemos definirla como la contrastación que hace el registrador de un acto o derecho que pretende inscribirse con todo el ordenamiento jurídico. En otras palabras, en ver al título presentado para su inscripción con el prisma de toda la legislación vigente sobre la materia del acto.

#### **4.2.6. REGISTRO DE PREDIOS**



El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

El Registro de Predios se encuentra organizado en base al folio real, es decir, cada predio da lugar a la apertura de una partida u hoja de inscripción en forma exclusiva, y en la cual se inscriben todos los actos que a él correspondan. Este hecho excluye la posibilidad de que puedan abrirse dos partidas para una finca o para una porción de ella, por cuanto en ese caso el Registro arrojaría una información falsa y engañosa, en tanto los interesados tendrían inscripciones diversas y contradictorias sobre un mismo inmueble, lo cual socavaría el fundamento mismo de la institución registral, cual es, otorgar publicidad y seguridad jurídica con justicia a la contratación y al tráfico.

Según (Roca Sastre , 1995) Desde tres puntos de vista puede concebirse el Registro de la propiedad inmueble: como institución jurídica, como oficina y como conjunto de libros. La primera acepción es la que interesa aquí y en este sentido el Registro de la propiedad inmueble es la institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho inmobiliario registral. Este carácter instrumental del Registro de la propiedad es evidente. De él se vale el Derecho inmobiliario registral para lograr su fin de dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico sobre la misma.

El hecho de constar registradas en el propio Registro la titularidad inmobiliaria sirve al Derecho inmobiliario registral para presumir de momento la legitimidad del derecho registrado y de hacerla servir de protección firme de los terceros adquirentes que reúnan las circunstancias necesarias para tal protección. A la vez, el propio Registro permite que los que tengan interés legítimo acerca de su contenido puedan informarse del mismo.



Así también en palabras (Lopez Mendel, 1995) concibe el Registro de la propiedad, además de institución como servicio público, de carácter esencial y jurídico, que tiene por objeto la publicidad de determinadas situaciones jurídicas por medio de la inscripción, obligatoria o constitutiva, de los derechos reales, como regla general sobre inmuebles, en razón a la seguridad del tráfico inmobiliario, de la cual es destinataria la sociedad, a la vez que se satisface el interés particular de los individuos, estando a cargo de funcionarios públicos, técnicos en Derecho, con facultades de índole jurisdiccional, a los fines, por medio de la calificación, de la justicia registral.

De lo dicho anteriormente podemos definir al Registro de predios como una institución jurídica creada por el estado que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho inmobiliario registral, en el cual se inscriben actos o contratos, o instrumentos que tiene como fin dar seguridad a la propiedad inmueble.

#### **4.2.7. EFECTOS DE REGISTRO DE INMUEBLES**

El efecto fundamental de la inscripción, consiste en amparar los derechos de quienes adquieren inmuebles apoyándose en los asientos del Registro y acogiéndose a él contra todos "erga omnes".

Por otro lado, permite la intervención del Estado en representación legal de la sociedad en el reconocimiento de la validez del Título, contribuyendo a que al propietario se le reconozca su derecho en forma definitiva y permanente.

Tratándose de la inscripción primera de dominio o inmatriculación, el efecto principal, consiste en que la adquisición del dominio excluye de inscripción, los derechos anteriores o posteriores que fueron constituidos por el transferente.

#### **4.2.8. LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**



Es innegable la importancia que, hoy en día, ha tomado el Registro de la Propiedad Inmueble, generando así el auge y desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario. Podemos afirmar que ello se debe a que el Registro es una herramienta fundamental en el desarrollo económico y social de nuestro país, promueve la inclusión social debido a que el derecho de propiedad tiene una incuestionable connotación económica.

Así, el Tribunal Constitucional (EXP. N.º 0016-2002-AI/TC) ha reconocido la importancia del Registro en la adecuada protección del derecho de propiedad, habiendo indicado lo siguiente:

“(…) Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual y colectivo.”

De lo mencionado líneas arriba, podemos decir que la importancia del registro se encuentra dirigida a respaldar, garantizar y brindar seguridad jurídica al titular registral para la protección del derecho de propiedad.

#### **4.2.9. SEGURIDAD JURIDICA**



Chico y Ortiz señala que la seguridad o protección del tráfico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue. Esta finalidad está pensada y proyectada más de cara al que pretende adquirir y al que necesita lograr garantía para el capital prestado que para el que ya figura amparado por la eficacia de la publicidad.

Así también Gallardo Rueda afirma que la seguridad jurídica se remonta al orden público y a la realización de la justicia diciendo: “el Registro, pues, proporciona inmediatamente a los posibles contratantes la información necesaria para la defensa de sus intereses, y con ser una función importante, aún llena otra que lo es más: la de contribuir poderosamente a crear esa necesaria conciencia pública de que, al menos en cuanto a las relaciones jurídico-inmobiliarias, es posible conocer, de un modo fácil y seguro, el status vigente. Esta es la razón de que no hayamos vacilado en vincular la naturaleza misma del Registro a la doctrina de la seguridad jurídica, puesto que al orden público sirve en primer término, sin perjuicio de contribuir también y poderosamente a la realización de la justicia”.

(Salvatierra Valdivia & Tarazona Alvarado, 2016)

En este orden de ideas podemos decir que la publicidad registral es el medio por el cual se otorga la seguridad jurídica tanto al titular registral como a los terceros que quieran contratar, de esta manera se contribuye a la reducción significativa de los costos de transacción, y con ello al incremento en la circulación de los bienes, habida cuenta que por un lado, el propietario de un predio no tiene que incurrir en mayores gastos para acreditar y proteger su propiedad frente a actos usurpatorios puesto que la sola inscripción de su título de propiedad le da legitimidad para que se le tenga por propietario, al margen que en la realidad no sea así, y por lo tanto, con legitimidad para intervenir en los procesos donde se discuta la propiedad o posesión del inmueble, como también para exigir su intervención en cualquier acto de disposición respecto al bien que se pretenda inscribir y por el otro, los terceros interesados en adquirir la propiedad o cualquier otro



derecho real, no tienen que incurrir en gastos onerosos para comprobar la titularidad aducida o que el bien no tiene gravámenes.

#### **4.2.10. ACTOS INSCRIBIBLES:**

En el Artículo 2° del Reglamento de las Inscripciones, se determina que se inscriben “los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales”. Para un mejor tratamiento, podemos agrupar los actos inscribibles en el Registro de Predios en las categorías siguientes:

1.- Los que provienen de las relaciones entre los particulares, y que están determinados por la legislación civil, en el artículo 2019 del Código Civil, tales como:

a) Actos o negocios jurídicos susceptibles de crear, modificar o extinguir un derecho real, que constituyen la categoría principal de actos inscribibles, y que el inciso 1° del artículo 2019 C.C. menciona como “Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”

b) Circunstancias o modalizaciones del derecho real inscrito (Art. 2019° C.C. incisos 3, 4 y 5): Se trata de pactos que modalizan el derecho real, pero no llegan a desnaturalizarlo. Se anotaría en este rubro los pactos que pueden integrar la compraventa, la inscripción de condiciones suspensivas y resolutorias, pactos restrictivos y similares.

c) Contratos de naturaleza obligacional que de manera excepcional y por expreso mandato legal ingresan al registro. Es el caso del contrato de arrendamiento y el contrato de opción (Artículo 2019 del C.C., incisos 2 y 6). Por ser éstos los únicos dos contratos obligacionales que el legislador ha preceptuado como inscribibles,





no son inscribibles el comodato, los contratos preparatorios (excepto el contrato de opción), y el mutuo. A este respecto existe un sostenido y uniforme criterio interpretativo del Tribunal Registral.

2.- Actos referentes a la descripción física del predio.

Es el caso de la Declaratoria de fábrica y declaración de demolición, el área y linderos y sus modificaciones, la subdivisión o independización, la acumulación, etc. Se encuentran normados básicamente en el régimen de la Ley 27157, y el Reglamento de las Inscripciones. En algunos casos el título lo constituye un Acto administrativo, como la Resolución de Subdivisión Municipal.

3.- Actos generados por la adscripción del Predio a un régimen legal especial. Son mayoritariamente actos generados en aplicación de los Regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, como el Reglamento Interno y la Junta de Propietarios.

4.- Actos provenientes de los procesos urbanísticos y de saneamiento, normados por leyes especiales. Es el caso de los actos generados en el proceso de Habilitación Urbana, y, opinamos, también la inscripción de la numeración, nomenclatura y jurisdicción, la inscripción de plano perimétrico, planos de trazado y lotización y sus modificaciones, etc. En este rubro también debemos hacer referencia a la inscripción de la Posesión.

5.- Limitaciones al derecho del propietario, establecidas como cargas. Estas limitaciones no provienen de negocios o acuerdos entre particulares, sino son impuestas al predio. En este rubro se ubicarían las denominadas cargas técnicas, provenientes de la transgresiones a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios en las regularizaciones de Declaratoria de Fábrica, las cargas administrativas a que hace referencia el artículo 117 del Reglamento de las Inscripciones, las prohibiciones de subdivisión que acompañan algunas habilitaciones, servidumbres de acueducto, etc.



Estas cargas tienen como particularidad que no se extinguen por caducidad. Un tema especial lo constituyen los actos que tienen acogida registral mediante la Anotación Preventiva (Artículo 2020 C.C.). Según el artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos “Las Anotaciones Preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen como finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito”. Dan lugar a una anotación preventiva:

- Las anotaciones de demanda, embargos y medidas cautelares.
- Resoluciones judiciales que aún no son susceptibles de inscripción definitiva, básicamente por no constituir sentencias con calidad de cosa juzgada.
- Títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emana, es decir títulos cuya inscripción no puede efectuarse por faltar el tracto sucesivo, y que por este medio consiguen gozar de una publicidad registral temporal.
- Títulos cuya inscripción no puede hacerse por adolecer de defecto subsanable. En este caso el perfeccionamiento del acto se encuentra en curso.
- Los títulos que deban anotarse conforme a leyes especiales. Es el caso del Bloqueo, las anotaciones surgidas de los procedimientos notariales surgidos en el Régimen de la Ley 27157, la pre-declaratoria de fábrica y de reglamento interno, etc. (Calmet Fritz, 2013)

#### **4.2.10.1. HABILITACIÓN URBANA**

En el numeral 1 del artículo 3° del TUO de la Ley N° 29090 indica que por una Habilitación Urbana debemos entender lo siguiente:

El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagües, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el



terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines.

#### **4.2.10.2. DECLARATORIA DE FABRICA**

En palabras de (Gonzales Barron , 2011) se entiende como la construcción permanente levantada sobre un terreno se denomina “fábrica o edificación”, mientras que el acto administrativo que comprueba la legalidad y seguridad de dicha construcción se denomina “declaratoria o declaración de edificación”.

La declaratoria de fábrica es algo así como la partida de nacimiento de la propiedad, ya que en esta se consignan y precisan las características y condiciones técnicas de la obra. Es la declaración de existencia de la construcción, el trámite que permite el reconocimiento del carácter legal de una construcción. En la declaración de fábrica deben escribirse las ampliaciones o modificaciones que se lleven a cabo en la propiedad.

#### **4.2.10.3. INDEPENDIZACIÓN**

De acuerdo al Artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios entendemos a la Independización como

“El acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad. La independización se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo o, en su caso, por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que dan lugar a la misma.



El Registrador, al independizar, señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada. En el caso que el terreno a ser independizado cuente con declaratoria de fábrica inscrita debe describirse la fábrica correspondiente a cada lote a independizar.

#### **A) REQUISITOS DE LA INDEPENDIZACIÓN**

Los encontramos en el Artículo 41 del Reglamento De Inscripciones Del Registro De Predios.

Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio. Cuando como consecuencia de la independización solicitada se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes corresponda al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.

#### **4.2.10.4. ACUMULACIÓN**

La acumulación es una herramienta de saneamiento de la propiedad, que permite al propietario de diversos predios colindantes unificar todos los inmuebles en uno solo, lo que le permitirá aprovechar al máximo la totalidad de sus inmuebles. En ese sentido, la acumulación tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria. (Esquivel Oviedo, 2009).

La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando



las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Son requisitos para su procedencia, que:

a. Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen.

b. Pertenezcan al mismo propietario.

c. Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso.

d. Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y esta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas, cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica.

e. Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley N° 27157.

#### **4.2.10.5. REGLAMENTO INTERNO**

Conforme a la Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN de fecha 26 de diciembre de 2008), el



Reglamento Interno es aquel negocio jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación de pertenencia, normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes.

El Reglamento Interno es el conjunto de disposiciones que regulan la propiedad exclusiva y común, debe contener obligatoriamente la determinación de la unidad inmobiliaria matriz y de los bienes de propiedad exclusiva y propiedad común; los derechos y obligaciones de los propietarios; la relación de servicios comunes; los porcentajes de participación que correspondan a cada propietario en los bienes comunes y en los gastos comunes; el régimen de la junta de propietarios, sus órganos de administración y sus facultades y responsabilidades; el quórum, votaciones, acuerdos y funciones de la junta de propietarios; así como cualquier otro pacto lícito.

#### **4.2.11. DERECHO REGISTRAL**

##### **DEFINICION:**

De la revisión de las múltiples definiciones que se le dan al Derecho Registral, encontramos que en su mayoría estas se encuentran relacionadas a los bienes inmuebles definiciones como las de Manuel Amorós Guardiola el cual señala que se puede entender por derecho registral al derecho que regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales, y de un modo general la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad. (Recalde Morales, 2017)



Así como también (Cosio y Coral , 1956) la define como el derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas que tiene por objeto un bien inmueble, una finca.

En palabras de (Roca Sastre R. M., 1954) el Derecho Registral puede dividirse en dos partes, una sustantiva o material y, otra adjetiva u orgánica, en la parte sustantiva o material se encuentra: la finca y su inmatriculación, los actos y derechos inscribibles, los principios fundamentales y, la anotación preventiva, mientras que en la parte adjetiva u orgánica se encuentran: los asientos registrales en su aspecto formal, el proceso de registración, la forma de llevar el Registro y los respectivos procedimientos y, la organización de los Registros.

De lo antes señalado podemos colegir que el derecho registral es el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos el cual respalda derechos, actos, contratos y demás, específicamente señalados por la ley, en los diversos registros, en relación con terceros. Es así que al referirnos al derecho registral no solo debemos limitarnos a hablar de los derechos inmobiliarias, sino que este va más allá y que abarca derechos importantes tales como el derecho societario, derecho minero, derecho de sucesiones, bienes muebles, etc.

El Derecho Registral está conformado por una parte formal, que se refiere a los órganos y procedimientos y una parte material, relativa a los efectos producidos por el accionar de dichos órganos en observancia a determinados procedimientos, es decir, comprende el aspecto de las consecuencias jurídicas, los efectos que produce la registración.

#### **4.2.12. FINALIDAD DEL DERECHO REGISTRAL:**

Teniendo en cuenta que el registro es un instrumento de publicidad, podemos decir que la finalidad del derecho registral es la de otorgar publicidad de determinados actos o



negocios los cuales son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad. Así también cabe señalar que este sirve como prueba y garantía, la cual respalda y protege a los titulares registrales en cualquier momento de la vida del derecho.

#### **4.2.13. DERECHO DE PROPIEDAD Y DERECHO REGISTRAL**

Actualmente el derecho de propiedad no puede considerarse nada más como un derecho subjetivo sino una institución objetiva portadora de valores y funciones, armonizando el interés particular con el interés colectivo.

Es importante resaltar la relación existente entre derecho de propiedad y el Registro, toda vez que con la inscripción registral alcanza su pleno desarrollo para que pueda trascender como derecho y convertirse en una garantía institucional tanto a nivel individual como colectivo. (Gonzales Barrón & Quintana Livia, 2013)

Tal como lo señala el Tribunal Constitucional en el Exp. N° 0016-2002-AI/TC,

“(…) Pero cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad, tal como ocurre en el caso de autos, aquella no solo debe garantizar el mantenimiento del statu quo, de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica en la medida en que no se presenten las condiciones que la ley haya previsto para su mutación, sino que el principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza.

En efecto, el derecho constitucional a la propiedad tiene una incuestionable connotación económica, y así lo ha entendido nuestra Carta Fundamental cuando no solo reconoce a la propiedad dentro de la enumeración de su artículo 2, que agrupa a los principales





derechos fundamentales, sino que en su artículo 70 establece que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza.

De este modo, el derecho a la propiedad no solo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico. Tal conclusión se ve reafirmada cuando en el título “Del Régimen Económico”, específicamente en el artículo 60 del texto constitucional, se dispone que: “El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa (...)”. Empero, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales.

Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo (...)”

Es menester señalar que gracias a la inscripción registral el derecho de propiedad se desarrolla plenamente de un derecho subjetivo pasa ser una garantía institucional, por lo que si se modifica una inscripción del dominio o área del predio del titular registral se afecta el derecho de propiedad.

#### **4.2.14. PUBLICIDAD REGISTRAL**



En palabras de (Rivera Rivera, 2018) La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares.

Es por ello que se señala que la publicidad que brinda el registro es pública porque está al alcance de cualquier persona natural o jurídica en razón a los importantes efectos materiales que produce o punibilidad consiguiéndose con ello seguridad jurídica tanto para el titular del derecho llamada también seguridad estática como para el adquirente de dicho derecho llamada seguridad dinámica.

#### **4.12.15. SEGURIDAD ESTÁTICA Y SEGURIDAD DINÁMICA**

Entendemos por seguridad Estática al derecho habiente o la relación que existe entre un sujeto y una cosa frente a las perturbaciones o ataques de terceros que se excluyen en una relación. Así también podemos decir que nos encontramos frente a este tipo de seguridad al encontrar una defensa suficiente en la exteriorización de la historia del derecho y la prohibición general de turbar la tranquilidad y la paz pública, sin embargo, con esta no resulta suficiente.

Por otro lado, la Seguridad Dinámica utiliza la publicidad registral como medio idóneo para contribuir a la seguridad del tráfico, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y cargas que pesan sobre él.

#### **4.2.16. PUBLICIDAD E INTERÉS PÚBLICO**

Sea que se trate de la seguridad dinámica o de la seguridad estática en la publicidad persigue como fin preservar un valor de primordial importancia para el ordenamiento



jurídico, esto es la Seguridad en sí, razón por la cual debemos afirmar que no se reduce a tutelares intereses privados, sino que está en juego el interés público, ya que contribuye a afianzar la paz social y hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento, lo que conocemos como la justicia.

Es cierto que los intereses en conflicto en especial cuando se trata de derechos de carácter patrimonial tienen carácter privado, pero con la publicidad se procura evitar y solucionar los conflictos y ahí es donde emerge el interés público ya que una de las principales funciones del Estado es la de prevención y en subsidio la recomposición de los intereses de quienes integran el núcleo social. (MOISSET DE ESPANES, 2015)

De lo antes señalado tenemos de que, si bien el fin primordial de la publicidad es garantizar la seguridad jurídica para proteger el interés general, al Estado le interesa crear un medio adecuado para que todos puedan conocer, visualizar y verificar determinadas situaciones o relaciones jurídicas, logrando así la seguridad del tráfico.

Al Estado le compete asegurar la paz social, evitando o previniendo los conflictos de intereses, por ello la publicidad registral es una función pública irrenunciable.

Es por eso que para brindar seguridad jurídica es necesario que se pueda conocer la titularidad de los derechos reales, en especial de aquellos que no se ejercitan por vía posesoria, es menester también tener la posibilidad de conocer la existencia de los embargos u otras medidas cautelares trabadas por terceros para garantizar sus derechos ese interés público repercute, incluso, en las leyes que regulan el funcionamiento del notariado, donde encontramos normas que imponen al escribano el deber de inscribir los actos que han autorizado cuando con ello se tiene a constituir o modificar derechos que deben publicitar.



En conclusión, podemos decir que el fin público es siempre el fin inmediato que persigue la publicidad mientras que los demás fines tiene un carácter mediato, el primero interés y el preeminente en la publicidad es el interés público.

#### 4.2.17. CARACTERÍSTICAS DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO

- a) **Institucional**, pues la publicidad se lleva a cabo mediante una “institución”, entendida como conjunto de reglas y funciones ordenadas u organizadas en forma racional bajo una dirección, para cumplir un fin determinado y regulado por el derecho.
- b) **Continuada**, se produce de manera ininterrumpida o sistemática (publicación permanente), a diferencia de lo que ocurre con las notificaciones o edictos, en donde la notoriedad del hecho comunicado es solamente esporádica.
- c) **Organizada**, lo que implica que se trata de hechos notorios que son puestos en conocimiento por parte de una oficina pública, lo que hace una importante diferencia con las publicaciones de diarios y revistas. La publicidad “organizada” se contrapone a la publicidad “fáctica”, cuyo prototipo es la posesión, en donde la notoriedad del hecho sólo alcanza para realizar presunciones, ya que la mera posesión admite distintas interpretaciones, y no da seguridad sobre las titularidades que recaen sobre los bienes, aunque ella puede en algún momento consumir una realidad cuando cumple determinados requisitos rigurosos.



- d) **Exteriorización de situaciones jurídicas concretas**, esto es, prerrogativas reconocidas por el ordenamiento a favor de personas determinadas.
- e) **Conocible**, alude a que el público en general goza de la posibilidad de conocimiento de los datos incorporados al registro. No es necesario un conocimiento efectivo de dichos datos, basta que el interesado haya tenido la posibilidad de conocerlos.
- f) **Eficacia sustantiva**: Para entablar cualquier relación jurídica se requiere de certeza respecto a los presupuestos de eficacia de un determinado negocio jurídico; pues, si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble son las que manifiesta el vendedor. Por tanto, el núcleo de la publicidad es constituir una proclamación de verdad, solo relativa, de las distintas situaciones jurídicas, aunque cada ordenamiento jurídico regula en forma diversa los efectos de la publicidad, pero siempre bajo la premisa de que la inscripción produce efectos de garantía que no se tienen cuando aquella falta. (BARRÓN, 2015)



## CAPÍTULO V:

### RESULTADO Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

#### 5.1. RESULTADOS DEL ESTUDIO

LIMITACIONES REGISTRALES DERIVADAS DEL REGIMEN DE CO-PROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE SAN JERÓNIMO, INSCRITO EN LA ZONA REGISTRAL N° X DE REGISTROS PÚBLICOS.

El predio denominado Parcela 82 con unidad catastral N° 30664, ubicado en el distrito de San Jerónimo, provincia y departamento del Cusco, inscrito en la partida registral N° 11139072 del registro de predios de la Zona Registral N° X-Sede Cusco, la cual consta de un área total de 36295 m<sup>2</sup> (treinta y seis mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados) conforme se detalla en el asiento número 1 de la partida antes mencionada.

Siendo su primer acto inmatriculatorio, conforme se tiene la escritura pública de fecha 12 de junio del 2013 otorgado ante el notario Jorge Oswaldo Bustamante Aragón, la adjudicación e independización de dicho inmueble de la partida registral N° 02071123 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X-Sede Cusco, a favor de la señora Angélica Quispe Vda de Aguilar por parte de la Cooperativa Agraria de Usuarios Mariscal Ramón Castilla de Angostura LTDA 003-B-VII.

Posteriormente a mediados del año 2017 y 2018, se realizó la compra y venta de la totalidad de derechos y acciones de dicho predio a favor de José Luis Zea Mamani, la cual se realizó de la forma siguiente:

- A) La primera compra y venta se efectuó en fecha 01 de agosto del 2017, mediante escritura pública realizada ante notario público Rodolfo Oros Carrasco, donde José Luis Zea Mamani adquirió el 17.9088% de derechos y acciones del bien descrito precedentemente.



B) Posteriormente en fecha 09 de noviembre del 2017, el mismo adquirió el 20.66% mediante escritura pública ante la notaría pública Martha Beatriz Alexandra Delgado Escobedo.

C) Siendo la última transferencia de cuotas ideales ascendientes al 61.4312% del bien inmueble, mediante escritura pública realizada ante la notaría pública Rodzana Negrón Peralta en fecha 15 de enero del 2018.

Por lo que en fecha 15 de mayo del 2019, el señor José Luis Zea Mamani, mediante escritura pública ante notario público Jorge Oswaldo Bustamante Aragón , donó el 93.33241% a la Asociación Zea Mirador San Jerónimo , inscrita en la partida registral N° 11209262 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° X- Sede Cusco.

Iniciando con dicho suceso, en fecha 26 de junio del 2019 el uso y abuso del régimen de copropiedad a través de la adjudicación del 0.413280 % de derechos y acciones a favor de Timoteo Turpo Quispe, acto en el cual ha constado de la participación de la Asociación Zea Mirador San Jerónimo representado por José Luis Zea Mamani, en su calidad de presidente del consejo directivo y con poder debidamente inscrito en el asiento 4 de la partida registral N° 11209262 del Registro de Personas Jurídicas.

Acto que claramente es muestra de una discordancia entre la realidad registral y realidad extraregistral, por cuanto que era de conocimiento pleno de la Asociación que al realizar la adjudicación descrita precedentemente estaba transfiriendo una fracción física e individualizada de la Parcela 82 y no conforme se tiene inscrito en registro una transferencia de cuotas ideales, hecho que transgrede el principio de verdad material, y estando a la fecha del análisis de dicha partida registral se ha suscitado más de ochenta veces, desde la primera adjudicación por parte de la Asociación Zea Mirador San



Jerónimo, haciendo que en menos de tres años, la misma tenga alrededor de cien copropietarios aproximadamente.

Trayendo a colación que la figura legal de copropiedad es aquella comunidad romana, que exige una preponderancia al derecho individual frente al de una colectividad, dándole a la figura de copropiedad el carácter de temporal, aspecto que fue dejado de lado tanto por la Asociación Mirador Zea San Jerónimo en su condición de adjudicatario y a los terceros como adjudicados, pues la transferencia de derechos y acciones o cuotas ideales se van veniendo dando de forma continua, hecho desventajoso perdiendo así la calidad de temporal o transitorio del régimen de copropiedad y convirtiéndolo en uno permanente.

Ello sin dejar de lado que si bien el Código Civil ha previsto las formas de extinción de dicho régimen por medio de la partición del bien común, reunión de todas las cuotas ideales en un solo propietario, la destrucción total o pérdida del bien, enajenación del bien a un tercero, pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios, empero dicha opciones de extinción contempladas en el código no son viables para el caso Parcela 82, esto debido a la cantidad numerosa de copropietarios y casi nula de arribar a un acuerdo entre todos ellos a la hora de la extinción de la copropiedad, así pues se apertura la posibilidad de optar por una partición vía judicial, cuya tramitación supondría un gasto sumamente elevado, ello sumado a la imposibilidad legal de prescripción adquisitiva a una copropiedad, hace que los titulares de los derechos y acciones no pueden extinguir este régimen.

Señalando y advirtiendo que la adjudicación de las cuotas ideales o porcentajes de derechos y acciones del inmueble se han realizado y vienen realizándose únicamente a fin de cautelar la seguridad jurídica de transferencia de derechos y acciones, dejando de lado las limitaciones registrales que se originan del ingreso voluntario al régimen de





copropiedad de predios inscritos, fenómeno que se explicaría de la acción de evitar la generación de cualquier costo o pago externo de sumas cuantiosas derivadas de la ejecución de procedimientos regulares para la adjudicación material de una fracción del bien, logrando con ella una concordancia entre la realidad registral y extraregstral, algo tangible en el caso de la Parcela 82 en la actualidad.

Por cuanto y habiendo explicado la situación en la que se encuentra actualmente el régimen de copropiedad en la Parcela 82, se procede a explicar de qué manera dicha circunstancia afecta los copropietarios de dicho predio en la inscripción de diferentes actos, distintos a la transferencia de cuotas ideales o derechos y acciones en el registro de predios, pues del análisis realizado estos son los únicos actos que ha logrado la inscripción registral, superando las denominadas limitaciones registrales, entendidas como aquellos parámetros establecidos en las normas registrales y normas conexas que son empleadas para la calificación de determinados actos y contratos, que al presente y conforme se ha detallado en el marco teórico podemos dilucidar que son los siguientes a: sub división, independización, división y partición, declaratoria de fábrica, acumulación, anticresis, derechos de habitación y usufructo.

Actos que conforme se tiene de múltiples resoluciones del Tribunal Registral requieren si o si una determinación e individualización física y material del bien inmueble y/o la intervención de la totalidad de copropietarios de dicho bien siendo así un claro ejemplo la resolución N° 579-2021-SUNARP-TR-L emitida por el Tribunal Registral en fecha 28 de enero del 2021, se observa que el tratamiento registral de las figuras de independización, subdivisión y declaratorias de fábrica de predios para bajo el régimen de copropiedad es el de considerar a dichos actos como administrativos, y por cuya naturaleza requieren necesariamente una situación preexistente, que al ser estos rogados y/o peticionados no modifiquen el bien, siendo así que de la inscripción de los mismos se



requerirá necesariamente una individualización de la fracción y/o totalidad del bien sobre el cual recaerá el acto inscrito, así como la participación de la totalidad de copropietarios o una participación mayoritaria de estos en la inscripción, supuesto que al ser trasladado al análisis efectuada a la Parcela 82, requeriría la uniformidad de voluntades de más del 50% de copropietarios, aspecto que resulta no solo un impedimento por la basta cantidad de ellos sino por la posibilidad material, económica y/o social de poder hacer que los mismos confluyan a este, pues su accionar conjunto se ha centrado únicamente en ser partes del régimen de copropiedad.

Por otro lado, se tiene la resolución N° 340-2020-SUNARP-TR-A, emitida por el Tribunal Registral en fecha 17 de agosto del 2020, en la cual se ha señalado de forma expresa que la constitución de una garantía real como es el anticresis, requiere la previa independización del área afectada ello en vena de señalar la naturaleza jurídica del acto de anticresis no solo dentro de la esfera real sino de garantía de la misma, y por la cual se entiende como aquel que nace de voluntades expresadas contractualmente en el cual se concede al acreedor el derecho de uso y disfrute de un bien determinado, teniendo la premisa de que la afectación de esta garantía se realiza tomando en cuenta al bien como unidad.

Así como se tiene la Resolución N°1230-2018-SUNARP-TR-L, emitida por el Tribunal Registral en fecha 24 de mayo del 2018, que manifiesta de acuerdo al numeral 1 del artículo 971 del Código Civil, que las decisiones que impliquen disposición de parte o la totalidad del bien común requieren unanimidad de los copropietarios, toda vez que en el acto de usufructo sobre cuotas ideales se necesita la participación e intervención de todos los copropietarios, por ser este un presupuesto fundamental para la disposición del bien común,



De lo antes advertido y aplicándolo en el caso concreto de la Parcela 82, al encontrarnos bajo el uso desmedido del régimen de copropiedad, no podrá inscribirse dicho acto, esto debido a que para la disposición del bien se necesita la intervención de los más de cien copropietarios y que en caso de que estos opten por realizar la constitución del usufructo deberán inscribir previamente la división y partición, para que pueda acceder al registro.

## 5.2. ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

Percepción de algunos expertos en relación a las **“LIMITACIONES REGISTRALES DERIVADAS DEL REGIMEN DE CO-PROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE SAN JERÓNIMO - CUSCO”**

**NOMBRE** : MARCO ANTONIO JORDAN SERRANO

**CARGO** : REGISTRADOR PUBLICO DE LA ZONA REGISTRAL X-SEDE  
CUSCO

### PREGUNTAS

#### 1. ¿CÓMO DEFINE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?

Es la propiedad que pertenece a varias personas en conjunto, en una situación de indivisión, en la que a cada condómino le pertenecen participaciones o cuotas ideales del bien.

Por otra parte el profesor GILBERTO MENDOZA DEL MAESTRO señala que la copropiedad es: *(...) un derecho real autónomo sobre bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la participación de cada quien en la cotitularidad del mismo, en el que coexisten dos tipos de esferas de actuación, unas atribuidas de manera individual a cada copropietario y otras de manera colectiva, es decir, con referencia a todos los copropietarios a los cuales se*



*entiende vinculados en su actividad por la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes o, por lo menos, mayoritarias del conjunto, siendo el parámetro ordinario de esa concurrencia y de esas decisiones el valor de las participaciones que a cada quien correspondan.”*

**2. ¿CONSIDERA QUE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD TIENE TRATAMIENTO REGISTRAL?**

Estaría regulado por el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N°097-2013-SUNARP/SN, al regular la inscripción de la transferencia de cuotas ideales de un predio.

**3. DE LA SITUACIÓN ANTES ADVERTIDA, ¿CONSIDERA QUE ELLO ES FAVORABLE O DESFAVORABLE? ¿POR QUÉ?**

Es favorable porque permite el tráfico jurídico de las cuotas ideales, para posteriormente ser individualizadas mediante el correspondiente fraccionamiento y la división y partición de un predio matriz.

Es desfavorable por varias razones, en el ámbito registral en lo que respecta a predios de considerables extensiones de terreno, las ventas de cuotas ideales incrementan los asientos registrales, convirtiéndolas en inmanejables y de difícil estudio tanto para los usuarios externos como los usuarios internos. Siendo esto así en un futuro resultará prácticamente imposible realizar una división y partición, así como la independización de la fracción individualizada.

**4. ¿QUÉ COMPRENDE POR LA EXPRESIÓN “LIMITACIONES REGISTRALES”?**

Son los parámetros establecidos en las normas registrales y normas conexas para la calificación de determinados actos y contratos



**5. ¿QUÉ LIMITACIONES REGISTRALES DERIVAN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS?**

Las limitaciones en la calificación registral se encuentran en el artículo 96 del Reglamento del Registro de Predios, al señalar las pautas y parámetros para la calificación de títulos que contengan actos de transferencia referentes a la copropiedad. \_

**6. ¿QUÉ LIMITACIONES REGISTRALES DERIVAN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA PUBLICIDAD DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS?**

Se publicitan únicamente acciones y derechos o cuotas ideales que pertenecen a un co-propietario respecto de un predio matriz.

**7. ¿CUÁLES SERÍAN LAS DIFERENCIAS SUSTANCIALES ENTRE LA INSCRIPCIÓN ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE UNA PROPIEDAD EXCLUSIVA FRENTE A UNA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD? -**

En la CALIFICACION deberá tenerse en cuenta que:

- Una transferencia de una propiedad exclusiva comprende un predio totalmente individualizado, mientras que una compra venta bajo el régimen de copropiedad comprende solo cuotas ideales de un predio matriz, es decir que el bien materia de compra venta no está individualizado.



- Una transferencia de un predio de propiedad exclusiva puede ser realizada “ad corpus”; en una compra venta bajo el régimen de co-propiedad no se puede dar esta forma de venta “ad corpus”
- Una transferencia de propiedad exclusiva no puede referirse a un porcentaje de derechos y acciones; mientras que en una compra de un bien bajo el régimen de copropiedad se debe determinar el porcentaje de derechos y acciones que son materia de venta, las mismas que deben ser calculadas con respecto al predio matriz.

**8. ¿CUÁLES SERÍAN LAS DIFERENCIAS SUSTANCIALES ENTRE LA PUBLICIDAD ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE UNA PROPIEDAD EXCLUSIVA FRENTE A UNA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

- La publicidad otorgada en un predio de propiedad exclusiva, se publicita un predio individualizado, así como se determina con precisión los titulares registrales; En la publicidad de un bien bajo el régimen de co-propiedad no se determina la fracción que se publicita, por cuanto solo se publicitará el porcentaje de derechos y acciones del que son titulares cada uno de los copropietarios.

**NOMBRE** : MONICA YESSSENIA GAMARRA DE LA FLOR

**CARGO** : ABOGADA CERTIFICADORA Y ASISTENTE REGISTRAL DE LA ZONA REGISTRAL X-SEDE CUSCO

**PREGUNTAS**



### **1. ¿CÓMO DEFINE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

El régimen de copropiedad no es práctico, genera mucho trámite pues se encuentra desfasado y fuera de la realidad registral.

### **2. ¿CONSIDERA QUE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD TIENE TRATAMIENTO REGISTRAL?**

Si, de acuerdo al artículo 96 de reglamento de inscripción del registro de predios, el mismo que va referido a la transferencia de cuotas ideales de un

Predio, que establece que, en el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido

### **3. DE LA SITUACIÓN ANTES ADVERTIDA, ¿CONSIDERA QUE ELLO ES FAVORABLE O DESFAVORABLE? ¿POR QUÉ?**

Desfavorable, debido a eso se generan problemas al momento de independizar y sub dividir.

Doctrinariamente hablando los porcentajes no están reconocidos.

### **4. ¿QUÉ COMPRENDE POR LA EXPRESIÓN "LIMITACIONES REGISTRALES"?**



Es cualquier limitación de registro en donde el registro establece los requisitos y limita las presentaciones o el acceso al derecho de inscripción.

**5. ¿QUÉ LIMITACIONES REGISTRALES DERIVAN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS?**

- Sub división
- Independización
- División y partición
- Declaratoria de fábrica
- Acumulación
- Antricresis
- Derechos de habitación
- Usufructo

**6. ¿QUÉ LIMITACIONES REGISTRALES DERIVAN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA PUBLICIDAD DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS?**

No existe cálculo exacto en la expedición de publicidad registral compendiosa.

**7. ¿CUÁLES SERÍAN LAS DIFERENCIAS SUSTANCIALES ENTRE LA INSCRIPCIÓN ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE UNA PROPIEDAD EXCLUSIVA FRENTE A UNA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

El atributo mayor que tendría es la independencia de la disposición y modificación física del bien





**8. ¿CUÁLES SERÍAN LAS DIFERENCIAS SUSTANCIALES ENTRE LA PUBLICIDAD ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE UNA PROPIEDAD EXCLUSIVA FRENTE A UNA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

En los actos propios no es necesario indicar porcentajes ya que las transferencias son totales es un todo o nada pues es exacto, todo lo contrario, en el régimen de copropiedad.

**NOMBRE:** CLAUDIA MARGARITA SANCHEZ GUERRERO

**CARGO:** ABOGADA CERTIFICADORA DE LA ZONA REGISTRAL X-SEDE  
CUSCO

**PREGUNTAS**

**1. ¿CÓMO DEFINE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

La copropiedad es la concurrencia de dos o más propietarios sobre un mismo bien (con diferentes cuotas ideales; porcentaje).

**2. ¿CONSIDERA QUE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD TIENE TRATAMIENTO REGISTRAL?**

Considero que, si tiene tratamiento registral, ya que se publicita en el asiento registral o en el CRI el porcentaje del cual es propietario una persona o en el mismo estudio de la partida completa.

**3. DE LA SITUACIÓN ANTES ADVERTIDA, ¿CONSIDERA QUE ELLO FAVORABLE O DESFAVORABLE? ¿POR QUÉ?**

Considero que es desfavorable ya que se debe de tener en cuenta que al hablar de porcentajes en un determinado predio eso no nos define los límites exactos que pueda tener una persona como copropietario, más al contrario esto podría generar



conflictos en un futuro, lo más recomendable es que el copropietario de derechos y acciones pueda tener una partida electrónica independiente y se propietario de su terreno.

**4. ¿QUÉ COMPRENDE POR LA EXPRESIÓN "LIMITACIONES REGISTRALES"?**

Que hay ciertos límites registrales en los cuales se ven entrampados muchos actos, como el de la subdivisión de predios urbanos o rústicos por el tema de copropiedad.

**5. ¿QUÉ LIMITACIONES REGISTRALES DERIVAN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS?**

Independizaciones (porque el área no es apta para generar un predio independizado).

**6. ¿QUÉ LIMITACIONES REGISTRALES DERIVAN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA PUBLICIDAD DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS?**

Ninguna porque los actos se publicitan (copias informativas, literales, CRI).

**7. ¿CUÁLES SERÍAN LAS DIFERENCIAS SUSTANCIALES ENTRE LA INSCRIPCIÓN ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE UNA PROPIEDAD EXCLUSIVA FRENTE A UNA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

La diferencia sustancial la encontramos en las partidas independientes; áreas determinadas, disposición de la totalidad del predio, etc.



**8. ¿CUÁLES SERÍAN LAS DIFERENCIAS SUSTANCIALES ENTRE LA PUBLICIDAD ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE UNA PROPIEDAD EXCLUSIVA FRENTE A UNA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

Emisión de publicidad independiente con el tenor de Propietario en todo el sentido de la palabra.

**NOMBRE:** YURI COVARRUBIAS MORMONTOY

**CARGO:** REGISTRADOR PUBLICO –ZONA REGISTRAL N°X

**PREGUNTAS**

**1. ¿CÓMO DEFINE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

Régimen jurídico por el cual un bien pertenece a dos o más personas, en cuotas ideales.

**2. ¿CONSIDERA QUE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD TIENE TRATAMIENTO REGISTRAL?**

Sí; ello en virtud del artículo 2008 del código civil concordante con el artículo 2019 y, normas complementarias de orden sustantivo.

**3. DE LA SITUACIÓN ANTES ADVERTIDA, ¿CONSIDERA QUE ELLO ES FAVORABLE O DESFAVORABLE? ¿POR QUÉ?**

Favorable, por este constituye el marco normativo que regula las relaciones jurídicas reales y personales de dos o más personas que ostentan propiedad respecto de un mismo bien.

**4. ¿QUÉ COMPRENDE POR LA EXPRESIÓN “LIMITACIONES REGISTRALES”?**



Los definiría como aquellos topes normativos y principistas que establecen los códigos y la constitución misma; ejm, límites al derecho de propiedad.

**5. ¿QUÉ LIMITACIONES REGISTRALES DERIVAN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS?**

Como se indicó anteriormente las limitaciones a la propiedad y como tal a la copropiedad se encuentra reguladas en el ordenamiento civil, pudiendo citar como ejemplos los artículos 971 y 977.

**6. ¿QUÉ LIMITACIONES REGISTRALES DERIVAN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA PUBLICIDAD DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS?**

La publicidad es erga omnes; sin embargo, sus límites las establece los reglamentos y la ley; ejemplo, no es posible dar publicidad del contenido de un testamento en tanto no se haya producido su apertura

**7. ¿CUÁLES SERÍAN LAS DIFERENCIAS SUSTANCIALES ENTRE LA INSCRIPCIÓN ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE UNA PROPIEDAD EXCLUSIVA FRENTE A UNA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

- La copropiedad existe incluso aun sin que exista el zrégimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad común.
- La copropiedad se regula en el Código Civil, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se regula en la ley especial.
- La copropiedad no requiere de una edificación el Régimen de Propiedad Exclusiva requiere de un bien material o construcción, edificado con piso o niveles superpuestos.



**8. ¿CUÁLES SERÍAN LAS DIFERENCIAS SUSTANCIALES ENTRE LA PUBLICIDAD ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE UNA PROPIEDAD EXCLUSIVA FRENTE A UNA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD?**

Considero que ninguno.

De la recolección de la percepción de los expertos se ha logrado tener una óptica más amplia respecto al régimen de copropiedad y las limitaciones registrales derivadas de dicho régimen, centrando el presente análisis en el caso Parcela 52 del distrito de San Jerónimo- Cusco, del cual señalamos que:

**A) RESPECTO A LA PREGUNTA N° 1- REGIMEN DE COPROPIEDAD**

Conforme del análisis de las entrevistas, se observa de los participantes en un número de cuatro coinciden que, el régimen de copropiedad es un régimen jurídico en el cual el derecho de propiedad recae sobre una pluralidad de personas de forma conjunta e indivisa en proporción a la cuota ideal o porcentaje que ostentan.

Definición de la cual conforme el desarrollo temático de la presente investigación colegimos como correcta, precisando a su vez que dichas cuotas ideales se presumen iguales, salvo disposición contraria, así como el carácter de temporalidad que debe de ostentar dicho régimen.

**B) RESPECTO A LA PREGUNTA N° 2- TRATAMIENTO REGISTRAL DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD**

Los participantes señalan que el tratamiento registral del régimen de copropiedad se encuentra previsto en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N°097-2013-SUNARP/SN, así como en el artículo 2019 del Código Civil.



Respecto a la presente señalamos que el tratamiento registral no solo se observa en la regulación de la inscripción de la transferencia de cuotas ideales como se prevé en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino que está también se visualiza en la expedición de publicidad registral donde se requiere realizar un estudio de partidas registrales bajo el régimen de copropiedad a fin de emitir certificados, tales como el Certificado Registral Inmobiliario, Certificado Positivo de propiedad, Certificado Negativo de propiedad, etc.

C) RESPECTO A LA PREGUNTA N° 3- FAVORABLE O DESFAVORABLE EL  
TRATAMIENTO REGISTRAL DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD

Conforme del análisis de las entrevistas, se observa que uno de los participantes, manifiesta que el tratamiento registral del régimen de copropiedad es favorable por cuanto se tiene un marco normativo que regula las relaciones jurídicas reales y personales de dos o más personas que ostentan propiedad respecto de un mismo bien teniendo así un adecuado tráfico jurídico de las cuotas ideales que se tendrían del bien.

En tanto los tres participantes restantes coligen que el tratamiento registral de dicho régimen es desfavorable por cuanto coloca a las partidas de predios inscritos bajo este régimen en inmanejables y de difícil estudio tanto para los usuarios externos como los usuarios internos, imposibilitando la tramitación de acto tales como una división, partición e independización de la fracción.

Respecto a este punto hacemos oportuno recalcar el carácter de temporalidad que debe de gozar el régimen de copropiedad, pues si bien es favorable su tratamiento registral este únicamente se encuentra dirigido a resguardar la seguridad jurídica de los adquirentes, esta trae como limitantes el accionar individual de los copropietarios dentro de registros cuando se convierte en una situación de carácter permanente.



#### D) RESPECTO A LA PREGUNTA N° 4- LIMITACIONES REGISTRALES

Los participantes precisan que las limitaciones registrales son aquellos parámetros o topes normativos establecidos por normas registrales y conexas propias de los actos de calificación e inscripción registral.

Siendo preciso resaltar que el registro al establecer requisitos limita la presentación o el acceso al derecho de inscripción.

#### E) RESPECTO A LA PREGUNTA N° 5- LIMITACIONES REGISTRALES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS

Conforme detallan los participantes, las limitaciones registrales derivadas del régimen de copropiedad se centra en la no inscripción de actos tales como:

- Sub división
- Independización
- División y partición
- Declaratoria de fábrica
- Acumulación
- Anticresis
- Derechos de habitación
- Usufructo

Ello en estricta concordancia con lo establecido en el artículo 971 y 977 del Código Civil.

#### F) QUÉ LIMITACIONES REGISTRALES DERIVAN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD EN LA PUBLICIDAD DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS



Los expertos coinciden que no existe limitación registral en la publicidad de actos propios del registro bajo el régimen de copropiedad, pues este se efectuara únicamente en base al estudio de las partidas registrales bajo este régimen, partiendo del carácter erga omnes de la publicidad registral.

G) RESPECTO A LA PREGUNTA N° 6- DIFERENCIA DE ACTOS INSCRIBIBLES BAJO EL REGIMEN PROPIEDAD EXCLUSIVA Y EL REGIMEN DE COPROPIEDAD

Con relación al acto de calificación e inscripción los expertos señalan que en una propiedad exclusiva esta se centraría en comprender la unidad y/o totalidad del predio individualizado, mientras que en una bajo el régimen de copropiedad esta se centraría únicamente en las cuotas ideales, objeto materia de calificación y posterior inscripción del acto rogado.

Siendo así que resaltamos el carácter dispositivo y de modificación física de un bien, siempre que al encontrarnos bajo el régimen de propiedad exclusiva, solo se requerirá la manifestación del titular registral, el cual es un aspecto imprescindible en la calificación e inscripción de actos y que a comparación de uno bajo el régimen de copropiedad se encuentra limitado por la participación de los sujetos titulares del derecho de propiedad y la unanimidad de sus voluntades.

H) RESPECTO A LA PREGUNTA N° 7- DIFERENCIAS SUSTANCIALES ENTRE LA PUBLICIDAD DE ACTOS PROPIOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE UNA PROPIEDAD EXCLUSIVA FRENTE A UNA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD

Se considera que la diferencia sustancial entre la publicidad de actos propios del registro de predios de una propiedad exclusiva frente a una bajo el régimen de





copropiedad, es la de determinación exacta de aspectos tales como titular registral, descripción del inmueble, etc.

### **5.3. DISCUSIÓN Y CONTRASTACIÓN TEÓRICA DE LOS HALLAZGOS**

De la palabra de los expertos y del análisis efectuado a la partida registral del predio denominado Parcela 82, podemos decir que el régimen de copropiedad es una institución jurídica por la cual un bien inmueble pertenece a dos o más personas, en cuotas ideales o derechos y acciones, encontrando su tratamiento y regulación registral en el artículo 96 de la Resolución N°097-2013-SUNARP/SN, así como también en el artículo 2019 del Código Civil.

Llegando a advertir que la incursión en la figura legal de copropiedad dentro del registro es una situación con óptica favorable únicamente para la cautela de la seguridad jurídica derivada del tráfico jurídico de las cuotas ideales cuyo sustento es el dinamismo económico, empero es desfavorable por cuanto limita el accionar individual de sus participantes en la realización de actos distintos al de transferencia dentro de Registros Públicos, haciendo que ello cree una discrepancia entre la realidad registral y extra registral pues estos materialmente adquirieron una fracción individualizada del bien y no una cuota ideal como se publicita registralmente, situación que viene generando conflictos al encontrarse desfavorecidos frente a los parámetros establecidos en las normas registrales y normas conexas para la calificación e inscripción registral de determinados actos y contratos distintos al de transferencia como lo son: sub división, independización, división y partición, declaratoria de fábrica, acumulación, anticresis, derechos de habitación, usufructo y habilitaciones urbanas.

### **D. CONCLUSIONES**

**PRIMERA:** Del análisis efectuado al predio denominado Parcela 82, inscrita en la partida N° 11139072 de la Zona registral N° X-Cusco se ha evidenciado un uso y abuso



desmedido de la institución jurídica de la copropiedad, hecho que ha generado las limitaciones registrales de la no inscripción de ciertos actos y derechos dentro del registro de predios, así como la determinación de aspectos individualizadores del predio inscrito al ser publicitados, por cuanto es una partida registral inmanejable y de difícil estudio tanto para los usuarios externos como los usuarios internos del Sistema Registral, ello debido a las transferencias de cuotas ideales realizadas por parte de la Asociación Zea Mirador San Jerónimo a terceros, siendo estos los únicos actos que alcanzan la inscripción registral, colocando con dicho accionar a cada uno de copropietarios existentes del predio en una situación desventajosa.

**SEGUNDO:** Del estudio realizado se ha logrado determinar que el origen de las limitaciones registrales, entendidas estas como las restricciones establecidas en las normas registrales y normas conexas para la calificación e inscripción de determinados actos y contratos en el caso concreto, en el registro de predios, se debe al uso y abuso del régimen de copropiedad en el predio Parcela 82, que se encuentra inscrito en la partida N<sup>o</sup> 11139072 de la Zona registral N<sup>o</sup> X-Cusco, situación desventajosa para los copropietarios, que viene generando a su vez una discrepancia entre lo publicitado en Registro Públicos y la realidad material.

**TERCERA:** Del análisis efectuado, señalamos que los actos o derechos inscribibles limitados registralmente por el régimen de copropiedad en el predio denominado Parcela 82, son: sub división, independización, división y partición, declaratoria de fábrica, acumulación, anticresis, derechos de habitación, usufructo y habilitaciones urbanas.

## **E. RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS**

**PRIMERA:** Se recomienda a los legisladores que promulguen una ley, que permita el tratamiento registral de predios en los cuales exista una pluralidad de propietarios exorbitantes, tal es el caso de la Parcela 82, en la cual el uso y abuso excesivo del régimen



de copropiedad los viene afectando en el uso, disfrute y disposición de su derecho de propiedad ,logrando así romper la brecha existente en lo que publicita Registro Públicos y la realidad material, a fin eliminar las complicaciones y/o limitaciones que tienen en la actualidad.

**SEGUNDA:** Se recomienda a La Asociación Zea Mirador San Jerónimo, que la transferencia del derecho de propiedad efectuada a terceros del predio denominado Pacerla 82, se realicen mediante un proceso de división y partición previo o paralelo a este, a fin de que exista una concordancia con la realidad material y legal, transfiriendo así no cuotas ideales, sino una fracción material e individualizada del bien, pues su accionar está trayendo consigo limitaciones y complicaciones a los terceros adquirentes y el tratamiento posterior de estos en Registros Públicos.



## F. BIBLIOGRAFIA.

- Álvarez Caperochipi, J. A. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Álvarez Caperochipi, J. (1987). *Curso de Derechos Reales* (Vol. II). Madrid, España: Civtas.
- Arata Solís, M. (2009). *La Copropiedad en el Derecho Peruano*. Lima, Perú: Gaceta.
- Arata Solís, M. (2013). *Código Civil Comentado - Tomo V*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Arata Solís, M. (2013). *Código Civil Comentado - Tomo V*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J., & Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial.
- Avendaño Valdez, J., & Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial.
- Barrón, G. G. (2005). *El Nuevo Derecho Registral*. Lima: Caballero Bustamante S.A.C.
- BARRÓN, G. H. (2015). BASES FUNDAMENTALES DEL DERECHO REGISTRAL . En *ANUARIO IBEROAMERICANO DE DERECHO NOTARIAL* (págs. 123-154). ESPAÑA: CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO.
- Calmet Fritz, R. (2013). Registro de Predios y Actos Inscribibles. "*El Registro de la Propiedad Inmueble*" (págs. 7-9). Lima: Asociación "Ley y Sociedad".
- CHICO Y ORTIZ, j. M. (1994). *Estudio sobre Derecho Hipotecario*. Madrid: Marcial Pons.
- Código Civil* (Décimo Sexta Edición ed.). (2015). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Concha Camacho, W. (2019). *EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD Y ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL PREDIO SAN ANTONIO - ZONA REGISTRAL X DE CUSCO*. Universidad Andina del Cusco, Cusco. Cusco: Universidad Andina del Cusco.
- Cosío y Coral , A. (1956). *Instituciones de derecho hipotecario*. Barcelona.
- Delgado Carrión, J. F. (2017). *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*. Universidad Andina del Cusco, Cusco. Cusco: Universidad Andina del Cusco.
- Esquivel Oviedo, J. C. (2009). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Freyre, F. C. (2007). *La Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Lima: Palestra.
- Gabino Ziulu, A. (2013). *Derecho Constitucional*. Buenos Aires, Argentina: Fondo Editorial de Comercio y Economía.



- Gonzales Barron , G. (2011). *Derecho Urbanístico* (6ta edición ed.). Lima: Juristas Editores.
- Gonzales Barrón, G., & Quintana Livia, R. I. (2013). *Manuel de Procedimientos Registrales*. (págs. 273-278). Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales Linares, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial: Derechos reales*. Lima, Perú: Juristas.
- Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. Santa Fe, México: Interamericana Editores.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (Sexta Edición ed.). México, México: Interamericana Editores S.A.C.
- La Cruz Berdejo, J. L. (2012). *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho*. Madrid, España: DYKINSON.
- Linares, N. G. (2012). *Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales*. Lima, Perú: Juristas Editores.
- Linares, N. G. (2015). *Derechos Reales* (Primera Edición ed.). Lima, Perú: Palestra Editores.
- Lopez Mendel, J. (1995). *Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica. Estudios de Derecho y Sociología Registral*. Madrid: CRPME.
- Mayor del Hoyo, M. V. (2015). *La protección del titular registral mediante la acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria en el sistema inmobiliario registral español*. Madrid, España: Revista de Derecho.
- Moisset de Espanés, L. (2004). *La Publicidad Registral* (Cuarta Edición ed.). Lima, Perú: Palestra Editores.
- MOISSET DE ESPANES, L. (2015). *PUBLICIDAD REGISTRAL*. LIMA: Sunarp.
- Palacios Castillo, E. (2005). La Copropiedad. *Docentia et investigatio*, VII, 1-10.
- Pérez Huamani, L. A. (2004). Copropiedad. *Revista Peruana de jurisprudencia* (34), 7-19.
- Ramírez Cruz, E. (1999). *Tratado de Derechos Reales* (Primera Edición ed., Vol. II). Lima, Perú: Editorial Rodhas.
- Recalde Morales, W. (2017). *Derecho Registral y Notarial*. Lima.
- Rivera Rivera, K. E. (2018). *La Publicidad Registral Inmobiliaria: Algunas Consideraciones*. Obtenido de <http://www.ciedcusco.com/wp-content/uploads/2018/08/yachaq3-parte21.pdf>
- Roca Sastre, R. (1995). *Derecho Hipotecario – Fundamentos de la Publicidad Registral*. Barcelona: Bosch Casa Editorial S.A.
- Roca Sastre, R. M. (1954). *Derecho hipotecario* (5º Edición ed.). Barcelona: Bosch.



- Salvatierra Valdivia, G. A., & Tarazona Alvarado, F. (2016). *Registradores de Madrid*.  
Obtenido de  
<https://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/ESTUDIO-DEL-PRINCIPIO-DE-PRIORIDAD-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-PERUANO-Y-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-ESPANOL-Por-GLORIA-AMPARO-SALVATIERRA-VALDIVIA-y-FERNANDO-TARAZONA-ALVARADO>
- Segura, E. S. (1970). *Acciones, actos y contratos sobre cuota, el problema jurídico y práctico de las acciones y derecho*. Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Silva Segura, E. (1985). *Acciones, Actos y Contratos Sobre Cuotas* (Segunda Edición ed.). Santiago de Chile, Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Solís Espinoza, A. (2001). *Metodología de la Investigación Jurídico Social*. Lima, Perú: Editore ByB.
- Tam Málaga, J., Oliveros Ramos, R., & Vera, G. (2008). *Tipos, métodos y estrategias de investigación científica*. Lima, Perú: Pensamientos y Acción.
- Tiravanti Martínez, A. A. (2018). *ESTRATEGIA JURÍDICA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PARA PERFECCIONAR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ*. Chiclayo: Universidad de Señor de Sipan.
- Torres Manríquez, F. J. (2018). *Principios Registrales*. Lima.
- Uría, J. M. (2001). *Derecho Romano (Vol. Volumen primero)*. Bogotá, Colombia: Universidad Católica del Táchira.



# ANEXOS



PROBLEMA GENERAL Y ESPECIFICOS	OBJETIVO GENERAL Y ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS	MÉTODO	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN
<p>¿CUÁLES SON LAS LIMITACIONES REGISTRALES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE SAN JERÓNIMO- CUSCO?</p> <p><b>PROBLEMAS ESPECIFICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿CUÁL ES EL ORIGEN DE LAS LIMITACIONES REGISTRALES</li> </ul>	<p>DETERMINAR LAS LIMITACIONES REGISTRALES DERIVADAS DEL ACCESO AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE SAN JERÓNIMO- CUSCO</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DETERMINAR CUÁL ES EL ORIGEN DE LAS LIMITACIONES</li> </ul>	<p>EL ACCESO AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD LIMITA EL TRATAMIENTO REGISTRAL DE CIERTOS ACTOS Y DERECHOS DENTRO DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE, QUE REQUIEREN PARA SU INSCRIPCIÓN LA DETERMINACIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN</p>	<p><b>CATEGORÍA:</b></p> <p>RÉGIMEN DE COPROPIEDAD</p> <p><b>SUBCATEGORÍAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DEFINICIÓN</li> <li>• CARACTERÍSTICAS</li> <li>• EFECTOS JURÍDICOS</li> <li>• MARCO JURÍDICO / NORMATIVO</li> <li>• EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DECOPROPIEDAD</li> </ul> <p><b>CATEGORÍA</b></p>	<p><b>DISEÑO</b></p> <p><b>A) TIPO:</b></p> <p>- BÁSICA SUSTANTIVA</p> <p><b>B) NIVEL:</b></p> <p>- EVALUATIVO</p> <p><b>C) ENFOQUE:</b></p> <p>- CUALITATIVO</p>	<p><b>TÉCNICA</b></p> <p>LA ENTREVISTA</p> <p><b>INSTRUMENTO:</b></p> <p>- GUÍA DE ENTREVISTA</p> <p><b>TÉCNICA</b></p> <p>RECOPIACIÓN DOCUMENTAL</p> <p><b>INSTRUMENTO:</b></p> <p>- FICHA DE ANÁLISIS</p> <p>- FICHAS BIBLIOGRAFICAS</p>





<p>DERIVADAS DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE SAN JERÓNIMO-CUSCO</p> <ul style="list-style-type: none"><li>¿CUÁLES SON LOS ACTOS O DERECHOS INSCRIBIBLES QUE SON LIMITADOS REGISTRALMENTE POR EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE</li></ul>	<p>REGISTRALES DERIVADAS DEL ACCESO AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE SAN JERÓNIMO-CUSCO</p> <ul style="list-style-type: none"><li>PRECISAR CUÁLES SON LOS ACTOS O DERECHOS INSCRIBIBLES QUE SON LIMITADOS REGISTRALMENTE POR EL RÉGIMEN</li></ul>	<p>FÍSICA Y/O MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE.</p>	<p>SISTEMA REGISTRAL</p> <p><b>SUBCATEGORÍA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>DEFINICIÓN</li><li>PRINCIPIOS REGISTRALES</li><li>REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE</li><li>ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE</li><li>SEGURIDAD JURDICA</li><li>PUBLICIDAD REGISTRAL</li></ul>		
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--



SAN JERÓNIMO-  
CUSCO?

DE COPROPIEDAD:  
CASO PARCELA 82

- PROPIEDAD  
INMUEBLE
- PUBLICIDAD  
REGISTRAL