



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE
TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE
ACTÚAN EN MAYORÍA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

EDILBERTO NAJANTAY GONZALES

ASESORES:

TEMÁTICA: DRA. NILDA YOLANDA ROQUE GUTIÉRREZ
METODOLÓGICO: MG. JOSÉ CARLOS GAMARRA RAMÓN

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Derechos Reales

LIMA - PERÚ

2018

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña) NAJANIAY, GONZALES EDILBERTO cuyo título es: "LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE ACTUAN EN MAYORIA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIHA"

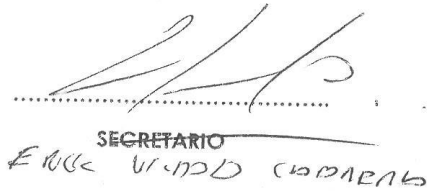
Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el estudiante, otorgándole el calificativo de: 15 (número) QUINCE (letras).



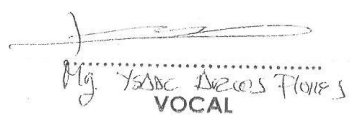
DR. RODRIGUEZ FIGUEROA JORGE
 ABOGADO CALN N° 1048
 ADMINISTRADOR OCAP 3363

PRESIDENTE

Lugar y fecha.....



SECRETARIO
 ERICK WANDO CORRALES



VOCAL
 Mg. Ysabel Arce Flores

| | | | | | |
|---------|----------------------------|--------|--------------------|--------|---------------------------------|
| Elaboró | Dirección de Investigación | Revisó | Responsable de SGC | Aprobó | Vicerrectorado de Investigación |
|---------|----------------------------|--------|--------------------|--------|---------------------------------|

Dedicatoria:

Dedico este ilustre trabajo al forjador de mi vida, a mi padre celestial, el que me acompaña siempre.

En segundo lugar, a mis padres, hermanas y hermano por haberme brindado su apoyo incondicional en mi carrera universitaria, porque sin ellos no hubiera sido posible cumplir este anhelado sueño.

Agradecimiento:

Mi sincero agradecimiento a todos los ilustres maestros de esta casa de estudio, quienes en su momento me impartieron sus conocimientos en las aulas universitarias.

Por otro lado, un especial agradecimiento a mi asesora temática la Dra. Nilda Yolanda Roque Gutiérrez, así como a mi asesor metodológico Mg. José Carlos Gamarra Ramón por instruirme en la elaboración de la tesis.

Declaración jurada de autenticidad

Yo, Edilberto Najantay Gonzales, con DNI N° 72456554, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de la Asociación Americana de Psicología y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno por el suscrito.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no han sido falseados, manipulados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada. En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencia que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, julio de 2018



Edilberto Najantay Gonzales

DNI N° 72456554

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada “La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima” que se pone a vuestra consideración tiene como propósito dejar como antecedente para que un futuro se apruebe un proyecto de modificación del código civil del artículo 971°, en beneficio de los copropietarios y así puedan lograr la inscripción de la independización, y a la vez solucionar el conflicto social que acarrea a la sociedad.

Así, cumpliendo con el Reglamento de Grado y Títulos de la Universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en el primer capítulo, denominado introducción, se consigna la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, marco teórico, la formulación del problema, el problema general y específico de la investigación, las justificaciones de estudio, relevancia, contribución, los supuestos u objetivos de trabajo. En el segundo capítulo, denominado método, se aborda el método empleado, así como el diseño de investigación, métodos de muestreo, rigor científico, análisis cualitativo de los datos y aspectos éticos. Acto seguido, en el tercer capítulo, denominado descripción de resultados, se detallan los resultados obtenidos. En el capítulo cuarto, la discusión, capítulo quinto, conclusiones, capítulo sexto, recomendaciones, finalmente las diferencias bibliográficas y evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

EL autor

Índice

PÁGINAS PRELIMINARES

| | |
|---|-----|
| Página de jurado..... | ii |
| Dedicatoria..... | iii |
| Agradecimiento..... | iv |
| Declaración jurada de autenticidad..... | v |
| Presentación..... | vi |
| Índice..... | vii |

| | |
|---------------------|-----------|
| RESUMEN..... | ix |
|---------------------|-----------|

| | |
|----------------------|----------|
| ABSTRACT..... | x |
|----------------------|----------|

I.- INTRODUCCIÓN

| | |
|---|----|
| 1.1.- Aproximación temática..... | 12 |
| 1.2.- Marco teórico..... | 19 |
| 1.3.- Formulación del problema..... | 49 |
| 1.4.- Justificación del estudio..... | 49 |
| 1.5.- Supuestos u objetivos de trabajo..... | 53 |

II.- MÉTODO

| | |
|---|----|
| 2.1.- Diseño de investigación..... | 57 |
| 2.2.- Métodos de muestreo..... | 61 |
| 2.3.- Rigor científico..... | 67 |
| 2.4.- Análisis cualitativo de los dato..... | 71 |
| 2.5.- Aspectos éticos..... | 74 |

III.- DESCRIPCIÓN DE RESULTASDOS

| | |
|---|----|
| 3.1.- Análisis de fuentes normativas..... | 77 |
|---|----|

| | |
|--|------------|
| 3.2.- Análisis de fuentes documentales..... | 87 |
| 3.3.- Análisis de los resultados de las entrevistas..... | 93 |
| IV.- DISCUSIONES | 101 |
| V.- CONCLUSIONES..... | 105 |
| VI.- RECOMENDACIONES..... | 108 |
| REFERENCIAS..... | 111 |
| ANEXOS..... | 118 |
| Anexo N° 1: Matriz de Consistencia..... | 119 |
| Anexo N° 2: Guía de Entrevista..... | 120 |
| Anexo N° 3: Solicitud de validación de entrevista - Dra. Nilda Yolanda Roque Gutiérrez..... | 123 |
| Anexo N° 4: Solicitud de validación de entrevista - Mag. Mariano Rodolfo Salas Quispe..... | 125 |
| Anexo N° 5: Solicitud de validación de entrevista – Mag. Luca Aceto..... | 127 |
| Anexo N° 6: Ficha de entrevista a la Dra. Karina S. Figueroa Almengor..... | 129 |
| Anexo N° 7: Ficha de entrevista al Dr. Esben Luna Escalante..... | 132 |
| Anexo N° 8: Ficha de entrevista al Dr. Juan Ramón Rodríguez Panta..... | 135 |
| Anexo N° 9: Ficha de entrevista a la Dra. Giovana Torrecilla Perez..... | 138 |
| Anexo N° 10: Ficha de entrevista al Dr. Percy Paul Prez Torrez..... | 141 |
| Anexo N° 11: Ficha de entrevista al Abg. Juan José Janampa Cristóbal..... | 144 |
| Anexo N° 12: Ficha de entrevista al Dr. Oscar Alberto Huerta Ayala..... | 147 |
| Anexo N° 13: Ficha de entrevista a la Dra. Maritha Elena Escobar Lino..... | 150 |
| Anexo N° 14: Ficha de entrevista al Dr. Hugo Luis Sedano Núñez..... | 153 |
| Anexo N° 15: Ficha de entrevista al Abg. Víctor Guillermo Rodríguez Tito..... | 156 |
| Anexo N° 16: Solicitud de validación de fuente documental - Dra. Nilda Yolanda R. Gutiérrez..... | 159 |
| Anexo N° 17: Solicitud de validación de fuente documental - Mag. Mariano Rodolfo Salas Quispe... | 161 |
| Anexo N° 18: Solicitud de validación de fuente documental - Mag. Luca Aceto..... | 163 |
| Anexo N° 19: Resolución N° 771-2013-SUNARP-TR-L..... | 165 |
| Anexo N° 20: Resolución N° 463-2008-SUNARP-TR-L..... | 173 |
| Anexo N° 21: Resolución N° 654-2017-SUNARP-TR-A..... | 182 |

RESUMEN

El presente trabajo de investigación propone en su cometido al querer lograr independizar predios urbanos mediante trámite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima. De acuerdo al problema social que existe al no poder independizar una propiedad, que se encuentra en acciones y derechos.

Consideramos que para esta investigación se tendría que analizar el código civil el artículo 971° el numeral 1° donde señala que las disposiciones del bien común se adoptaran por: “unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en el” esta es la norma general el cual prima ante cualquier directiva interna. Para dar solución al problema social que existe se propone una modificación al artículo 971° del código civil, para que los copropietarios que actúan en su mayoría puedan lograr su inscripción de independización y al mismo tiempo hacer prevalecer su derecho.

En el presente trabajo, se utilizó el enfoque cualitativo, el cual nos ayuda a determinar las cualidades o características de una problemática en el entorno social, Asimismo el tipo de estudio es básico, con un diseño no experimental, por otro lado, contiene una investigación de teoría fundamentada.

Finalmente, se puede demostrar que existe un problema social al no independizar una copropiedad. A pesar que la Super Intendencia Nacional de los Registros Públicos, tiene la facultad de poder implementar normas internas y dar solución al problema social, sin embargo, no lo puede hacer toda vez que el código civil prima ante cualquier norma interna.

Palabras Claves: Superintendencia Nacional de Registros Públicos, Notaria, copropietario, Predios Urbanos, independización.

ABSTRACT

The present research work proposes in its mission to achieve independence urban land through notarial procedure at the request of the co-owners who act in a majority in the Registration Zone No. IX - Headquarters Lima. According to the social problem that exists because it can not make a property independent, which is found in actions and rights.

We consider that for this investigation we would have to analyze the civil code article 971 ° numeral 1 where it states that the provisions of the common good were adopted by: "unanimity, to dispose of, encumber or lease the property, give it as a loan or introduce modifications in the "this is the general rule which prevails before any internal directive. In order to solve the social problem that exists, a modification to article 971 of the civil code is proposed, so that the co-owners who act in their majority can achieve their inscription of independence and at the same time make their rights prevail.

In the present work, the qualitative approach was used, which helps us to determine the qualities or characteristics of a problem in the social environment. Also the type of study is basic, with a non-experimental design, on the other hand, it contains an investigation of grounded theory.

Finally, it can be shown that there is a social problem by not making a co-ownership independent. Although SUNARP has the faculty to be able to implement internal norms and solve the social problem, however, it can not do so since the civil code prevails over any internal norm.

Keywords: National Superintendence of Public Registries, Notary, co-owner, Urban Areas, independization.

I.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Aproximación temática

En los últimos años se ha observado que los copropietarios tienen problemas al solicitar su independización en SUNARP. Los registradores públicos del área de propiedad inmueble, observan o tachan los títulos informándole al presentante que no cumplen con todos los requisitos señalados en el artículo 60 literal c) de la Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos N°097-2013, de fecha 03 de mayo de 2013, donde señala que los documentos privados deberán contener las rúbricas de los copropietarios, el cual tiene que estar certificadas notarialmente, donde conste la aprobación de todo los copropietarios.

La problemática que existe en nuestra sociedad actual es porque muchas personas consideran que se encuentran independizados al momento de adquirir un bien inmueble; sin embargo, la realidad es que se encuentran sujeto en copropiedad dentro de una partida matriz; y los que obtuvieron el título por medio de sucesión intestada o cualquier otro acto jurídico, tienen la acreencia, que sus predios se encuentran independizados. Sin embargo, la realidad es que sus propiedades están sujetos a la copropiedad de acciones y derechos; aún más en algunos casos ni siquiera cuentan con división y partición de sus propiedades.

En ese sentido, al desconocer el porcentaje que le corresponde a cada copropietario, se crea una incertidumbre en cada uno de ellos; motivo por el cual desean independizar; es en ese momento que se dan cuenta que son copropietarios. A raíz de ello, surge el problema de independización, puesto que no todos están de acuerdo en independizar, surgiendo un conflicto entre copropietarios.

Por otro lado, el problema de la no independización trae perjuicios a terceros, por ejemplo, cuando un propietario desea inscribir su escritura pública notarial de compra y venta en registros públicos, el registrador observa porque no está inscrito el acto previo de independización y no se podrá inscribir ningún acto ni como anotación preventiva, según lo establecido del Pleno XXXII sesión ordinaria del 11 de junio del año 2008, donde establece la

Improcedencia de la anotación preventiva, porque falta la inscripción del acto previo. A consecuencia de ello se estaría vulnerando el derecho a la protección de salvaguardar la propiedad, porque el primer dueño lo podría vender, donar, suceder entre otras figuras.

De la misma manera, el copropietario tendrá serios problemas cuando desea realizar las ventas, arrendamientos, gravámenes, hipotecas, anticrisis, donaciones; así como modificaciones sustanciales muchas veces no las puede realizar, razones por el cual primero tendría que aplicar el principio de tracto sucesivo y recién poder realizar los demás actos antes mencionado.

Así mismo, para la inscripción de la independización es necesario la intervención de todos los copropietarios, para lo cual deberán estar de acuerdo todos, el cual se encuentra establecido en el artículo 971° Inciso 1° del Código Civil, donde nos indica lo siguiente: Las disposiciones sobre el bien común se adoptará por: “unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en el”.

En tal sentido, analizando el artículo antes mencionado se puede determinar que, si un copropietario se opone o esté ausente, no se podrá desarrollar las trasferencias, arrendamientos e independizaciones de los bienes inmuebles, ello no importa que tan mayoría sea la participación de los copropietarios, si no es participe en las decisiones en conjunto los demás copropietarios perderán el acto jurídico que tenía por realizar.

A consecuencia de lo mencionado, la problemática radica en que los copropietarios no podrán realizar la independización de sus inmuebles por la falta de acuerdo de los demás copropietarios, poniendo en serios riesgo el derecho a la titularidad del bien inmueble afectando su seguridad jurídica que brinda registros públicos, a la vez los perjuicios económico por el daño emergente y/o lucro cesante producidos en la sociedad; el daño emergente son los gastos que deberán afrontar los copropietarios el perjuicio de la no inscripción de la independización en registros públicos y acudir a la vía judicial, el que ocasionaría un gasto y pérdida de tiempo.

Asimismo, se hace mención que en SUNARP Zona N° IX Sede - Lima, se presentan los usuarios a quejarse por el problema que tienen entre copropietarios, por estar sujetos a la

copropiedad y el conflicto de no independizar, se ve también en múltiples casos en las familias de primera, segunda y tercer grado de consanguinidad, que comparten la copropiedad de un predio matriz, el cual se convierte un problema social de conflicto físico y psicológico entre copropietarios.

Otro de los problemas que existe también al no poder independizar, son en las donaciones por ejemplo: cuando un copropietario quiere donar su bien inmueble a una tercera persona, y esta a su vez desea inscribir su testimonio notarial a Registros Públicos, el problema empieza cuando el registrador observa el título e indica lo siguiente: según se puede mostrar en la Resolución N° 198-2014-SUNARP-Tribunal Registral, de fecha 11 de abril 2014, que en el asiento 02 de la partida registral solo consta como copropietario y no tiene definido el porcentaje de acciones y derechos, el cual no se podría inscribir a favor de la tercera persona porque falta el acto previo que es la inscripción de la independización y en aplicación del principio tracto sucesivo.

A su vez la Resolución antes citada indica: “cuando la inscripción de un contrato de donación debe practicarse sobre el bien inmueble que ha sido objeto de subdivisión y del antecedente registral no figura que se haya efectuado la independización; el cual constituye como acto previo la independización de los inmuebles resultantes, a fin de que, en forma indubitable, se pueda determinar sobre cuál de los bienes, se efectuara el acto traslativo”.

Es menester indicar la definición de la propiedad que indica lo siguiente: es el derecho civil patrimonial más trascendental del cual recubre cadenas de garantías del amparo y su transferencia, asimismo la propiedad inmueble implica tener una autoridad jurídica determinante sobre el bien, de los cual tiene cuatro adjetivos o derechos que concede al propietario como son; usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Al respecto el Código Civil en el artículo 923° establece que; “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer, reivindicar un bien debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley”.

En ese orden de ideas, es pertinente mencionar el principio de fe pública registral, que indica que la finalidad de independizar el bien inmueble es garantizar la seguridad jurídica de los

propietarios, de tal manera que, una vez inscrito su derecho, reside en crear una partida electrónica para cada uno de las propiedades; en ese sentido la finalidad del principio antes mencionado, consiste en preservar el tráfico patrimonial, cuyo objetivo principal es salvaguardar el derecho a la propiedad.

Es por ello, que el derecho a tener la titularidad de la propiedad no es solo un concepto de carácter patrimonial económica, sino que tiene como límite el interés social; en ese sentido a la sociedad le interesa el movimiento de los bienes inmuebles.

Finalmente, en el presente trabajo de investigación que lleva como título **“La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima”**, de acuerdo a nuestro tema se propone un proyecto de Ley como propuesta legislativa para la innovación del artículo 971° del Código Civil, en el citado artículo no existe un inciso por el cual se pueda aplicar supletoriamente cuando la mayoría de copropietarios desea independizar su predio, solo permite que sea por mayoría total y no brinda alguna otra opción cuando existe algún conflicto entre copropietarios, de manera que se pueda evitar ir a la vía judicial que es un perjuicio para los copropietarios por el tiempo.

Trabajos previos

De la revisión de tesis y artículo de opinión en cuanto a la indagación, se determina que no se encontró estudios anteriores que indique de manera concreta. Pero si se halló algunas ilustraciones nacionales e internacionales que se encuentran vinculadas algunas de las variables que es materia de análisis.

En ese margen de ideas, primero citaremos los trabajos previos realizados de autores nacionales y consecutivamente brindaremos algunas citas de autores internacionales.

Investigaciones Nacionales

En cuanto a las investigaciones realizadas de acuerdo a nuestra tesis de investigación, se encontró muchas investigaciones científicas existentes, de la cual daremos citas las más

notables investigaciones que se encuentran relacionadas a nuestras categorías de investigación:

El abogado Guevara (2017), en su tesis para obtener el grado de magister en Derecho por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, titulada “Regularización de la Declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una mirada a la realidad de Lima metropolitana” sostiene lo siguiente:

“El derecho que ahora nos concierne alude al disfrute de una vivienda, [...] una que sea digna y adecuada, dos conceptos indeterminados y sujetos a la opinión social que exista en un cierto momento histórico” (p.37).

En otras palabras, indicaremos que el Estado peruano a través de sus entidades reguladoras deben preocuparse en garantizar y facilitar la inscripción de aquellos predios que no están regulados de manera que los propietarios tengan una vivienda digna y tengan seguridad jurídica de sus predios, en ese sentido se pueda fortalecer el derecho constitucional por el derecho de propiedad.

Fernández (2013), en su tesis titulada “El derecho real de superficie: Redefinición como modalidad del derecho de propiedad” para optar el grado de licenciado en derecho por la Pontificia Universidad Católica del Perú, concluye:

“Un primer caso de modalidad del derecho de propiedad es el de la copropiedad, que viene a ser el único caso regulado en el mismo Código Civil. La copropiedad es la situación jurídica que se produce cuando la propiedad de una cosa pertenece proindiviso a varias personas” (p.56).

Partiendo desde la idea que plasma el autor en su tesis, concluimos que la copropiedad esta agrupada de diversas personas, y que todo ellos tienen los mismos derechos sobre la propiedad y, por ende, cualquiera acción o acto que uno de los copropietarios desea realizar sobre el bien, tendrán que realizar todo en conjunto si no de lo contrario dicho acto sería inválido.

Por otro lado, considero una vulneración de sus derechos de aquellas minorías que no participan y no le toman en cuenta en las decisiones.

Finalmente, Vílchez (2017), autor de la tesis titulada “Propiedades futuros sujetos al régimen de independización y copropiedad, así como su naturaleza jurídica, existencia del bien, compraventa e hipoteca de acuerdo a los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripción registral. Principales contradicciones y sus efectos” para optar el grado de maestría su segunda especialidad en derecho registral en la Universidad Católica del Perú Facultad de Derecho, determina lo siguiente:

[...] Los bienes futuros sujetos a independización y copropiedad lo constituyen: casas, tiendas comerciales, quintas, entre otros inmuebles cuya área de terreno y las construcciones efectuadas sobre el mismo correspondan a un mismo propietario (p.12).

De acuerdo a lo que indica el autor, despliega la razón legal, tipos y contextos específicos de la comercialización de predios futuros, concretamente de los que son proporcionadas a las divisiones y copropiedad, la manera de adquirir, la situación de su preexistencia, las comercializaciones y gravamen de acuerdo a los principales bienes así como operaciones financieros que determinan en los negocios de los inmuebles así como su filiación en los registros; de manera que se pueda observar las discordancias efectivas tanto en el progreso doctrinario y la Ley civil.

Investigaciones Extranjeras

Ahora bien, entre los autores internacionales, se puede determinar que son pocas las investigaciones desarrolladas sobre el presente tema materia de investigación; sin embargo, se recopiló dos tesis publicadas, de las cuales se citan a continuación:

El magister Rodríguez (1996), en su tesis titulada “Valoración Inmobiliarias y Fiscalidad” para optar el grado de doctor en derecho por la Universidad Complutense de Madrid sostiene lo siguiente:

“El hecho material de la realización de las obras de urbanización y de construcción de la edificación, las cuales podrán realizarse por el propio dueño del terreno, dueño promotor y constructor, o bien podrán ser realizadas por terceros, es decir, empresas dedicada a la urbanización de terrenos o a la construcción de edificios” (p.16).

De acuerdo a lo señalado por el autor, concluimos que las construcciones que son desarrolladas en una zona urbana pueden generarse por un solo propietario o en su caso se podría desarrollar por una persona distinto al titular del predio, ello se comprende entonces que al realizar la construcción de la obra se independizara independientemente que los copropietarios intervengan.

En otra, orden de ideas se puede analizar claramente que las personas jurídicas cumplen un papel muy importante, ya que en muchos casos son quienes toman la iniciativa de proyectarse a desarrollar construcciones de grandes edificaciones en zonas completamente urbanizadas, de manera que a futuro sean independizados y puedan tener sus propias partidas electrónicas para fortalecer la seguridad jurídica que necesitan el bien inmueble.

La abogada española López (2014), en su tesis de doctorado titulada, “La propiedad inmueble privada inmobiliaria bases constitucionales y régimen estatuario de la propiedad urbana y la propiedad rústica” presentada en la universidad de Murcia, ello manifiesta que la propiedad privada se encuentra en riesgo al no tener toda la titularidad del bien inmueble y menciona lo siguiente:

“[...] La propiedad inmobiliaria demanda, por razones de seguridad jurídica y del tráfico jurídico, una específica protección, mediante la inscripción en el Registro de la propiedad, en el que los bienes que constituyen su objeto se identifican según el principio de determinación específica [...]” (p.39).

La idea que plantea el autor sobre la realidad del ser humano y de la sociedad, siendo uno de sus derechos a la titularidad, considerada como la apropiación de los bienes inmuebles, espiritualmente corresponde a la persona humana y es de vital e importancia tener la titularidad de su propiedad.

Por otro lado, también llamada como estado social del derecho, que busca tener como finalidad ordenamiento jurídico que respalda su derecho a sus predios ya sean urbanos, rústicos, la vinculación de la función social de las propiedades para su disfrute y goce, a la vez indica que la creación de una entidad jurídica es de carácter civil y mercantil.

1.2.- Marco Teórico

Independización

Es la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de uso común, sujeta al régimen de copropiedad regulado en el código civil.

Al respecto el Jurista Gonzales, sostiene lo siguiente:

[...] Es el resultante de una desmembración de terreno, consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria 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. (2006, p.96).

Agregando a lo mencionado por el jurista una vez obtenida la independización se logrará el desarrollo a la libertad individual de los copropietarios el cual se ha establecido mecanismos para hacer posible su independización y así evitar conflicto con los copropietarios. Por otro lado, una vez lograda la independización, obtendrán la titularidad de dominio y a consecuencia la seguridad jurídica.

Requisitos de independización

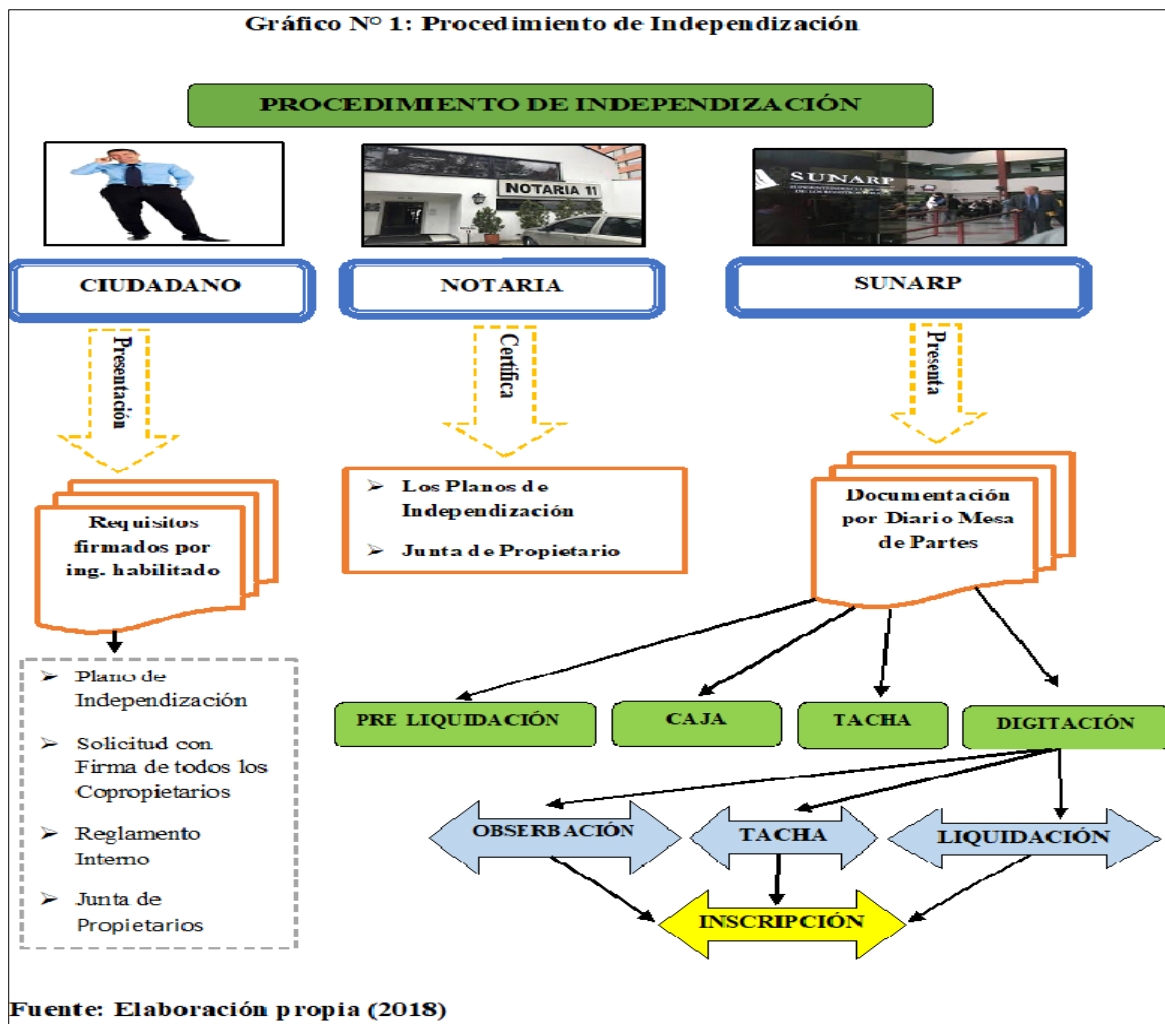
Tratándose de independización de un predio urbano con edificación o sin ellas los copropietarios deben cumplir a cabalidad con los requisitos establecidos en la norma, con la finalidad de obtener la titularidad del predio en forma independiente.

De acuerdo a la Resolución de la Superintendente Nacional de Registros Públicos N° 097-2013, de inscripción de predios se establecido en el artículo 59° se determina los siguientes requisitos:

- Resolución Municipal de división y planos en el que debe precisar el área, linderos y medidas perimétricas de cada predio resultante.
- Plano y código de referencia catastral de los predios resultantes, si es que hubiese la constancia negativa de propiedad según sea el caso.

- Título privado con firmas certificadas notarialmente en la que conste el consentimiento de todos los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.
- Cuando exista resolución Municipal de autorización de subdivisión de predios configurados como quinta, para lograr la independización, las unidades que conforman deberán inscribir un reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común.
- No se requiere resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de los predios, siempre que estos retornen a su descripción primigenia, en este caso solo basta la solicitud con firma del propietario (p.925).

Referente a lo mencionado se comprende que los copropietarios que desea independizar deberán cumplir con los requisitos, establecidos en la norma. Asimismo, estos requisitos deberán cumplir con el principio de legitimidad y la fe pública registral. A continuación, se presenta en el gráfico número uno como se desarrolla la independización en Sunarp.



Predio Urbano

En nuestro país el termino de predio urbano, está determinado como el resultado de un proceso de habilitación urbano, por el cual un terreno rustico, se convierte en una zona urbana, donde se apertura las calles y obras complementarias, así mismo existen una población e infraestructura.

Así mismo, para convertirse en un predio urbano, corresponde a la autoridad Municipal competente, acreditar en el registro mediante el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.

Al explicar el mencionado tema, Pozo (2007), manifiesta:

[...] Se encuentran en la zona urbana o poblado, los que cuentan con los servicios básicos (luz, agua y desagüe) adecuados de la ciudad en que se ubica, el terreno debe ser habilitado, el cual se deduce que el suelo urbano debe tener las siguientes características; Tener servicios propios de la ciudad y haber sido habilitado conforme a Ley. (p. 409).

Tomando en cuenta lo citado por el autor, se comprende que una vez que el suelo ha sido habilitado, este tiene condición legal a predio urbano no importa cuál sea la zonificación de uso del suelo que se le asigno en un primer momento, esto quiere decir que el terreno puede contar con zonificación urbanística que regulan el uso, en función a la sociedad y a su economía el cual permite la localización compatible.

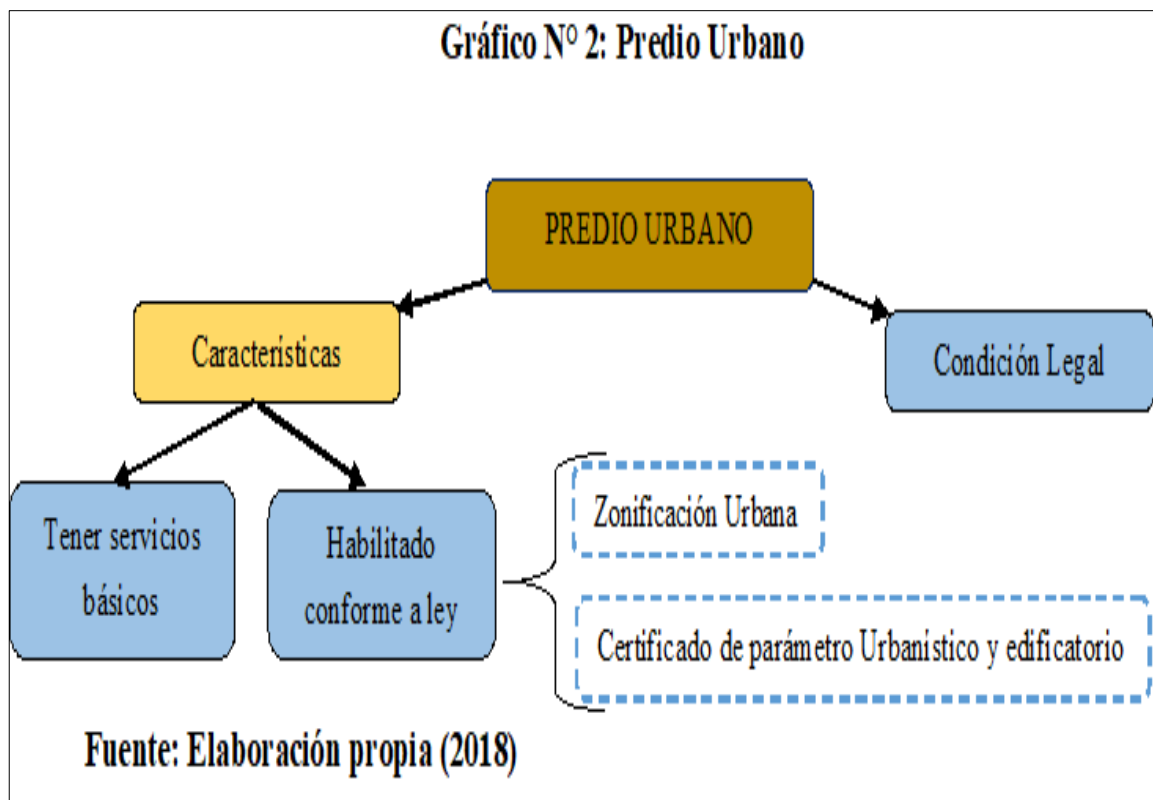
El jurista Estévez (2001), por su parte señala que, al lograr obtener la urbanización de un predio, estas se beneficiarán con vivienda, comercio, industria, equipamiento servicios de recreación, turismo, cultura, protección ambiental, posibilitando la ejecución de programas y proyectos de inversión pública y privada en habilitaciones, reurbanizaciones, remodelaciones, renovaciones y en edificaciones nuevas, restauraciones o saneamientos de área no desarrolladas (p.85).

Se considera según lo señalado por el autor, que al existir urbanización se verán beneficiados los propietarios con el desarrollo social que existirá dentro de la población.

Según Alvarez (2010), define como habilitación urbana a todo proceso que implique el cambio de uso de tierras rústicas o eriazas a suelo urbano, según el Reglamento Nacional de Construcciones y una vez convertida en urbano se solicita la ejecución de servicios públicos, es decir al respecto medular de este instituto es la modificación del uso del suelo. Recuérdese que la Ley 27157, trata sobre aspectos completamente diversos, tales como la regularización de la propiedad, la declaratoria de fábrica y el reglamento interno (p.37).

Según lo mencionado por el autor podemos identificar que el predio urbano es identificado como un cambio de uso a la tierra el cual no está vinculado con el régimen de propiedad horizontal, el que se puede construir en cada uno de los lotes individualizarlos y con el tiempo realizar vías, parques, aportes reglamentarios, servicios públicos. Siendo así que el propietario realiza el cambio al uso de la tierra según el procedimiento previsto en la Ley General de Habilitaciones Urbanas Ley 26878 y su Reglamento D.S.022-97-MTC.

Habiendo desarrollado sobre predios urbanos, a continuación, se elaboró un gráfico con la finalidad de comprender el estudio del lector.



Tramite Notarial

Concepto Derecho Notarial

En Perú el tema notarial ha sido tratado siempre como un asunto especializado siendo un conjunto de normas legislativas, reglamentarias, de usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial siendo así un instrumento público notarial, es considerada como una parte de la rama del derecho determinando la trascendencia jurídica, motivo por el cual citaremos las opiniones de algunos autores:

Según el análisis de Tambini (2014), indica que es una rama del derecho público, llamado derecho de la forma, el cual regula la actuación del notario en su calidad de funcionario público el que actuará por delegación del poder del estado, siendo considerado como organización de la función notarial y teoría (p.23).

De acuerdo a lo mencionado por el autor se puede indicar lo siguiente que el derecho notarial es regulado por un conjunto de normas jurídicas, dirigida por el notario en calidad de funcionario público cumpliendo una delegación impartida para la sociedad.

Según Nuñez (1986), indica que es un derecho de la forma, el cual pertenece a aquellas formas escritas en documentos el que se requiere la intervención del notario, señalando que es un derecho documental el que se refiere a una clase de documentos públicos (p.14).

En ese sentido se puede indicar que el derecho notarial es un derecho de forma donde los documentos se requiere la firma del notario para dar fe de lo plasmado en el documento, convirtiéndose en un documento público.

Finalmente, se puede mencionar que el notario cumple un papel muy importante en la sociedad, no solo de brindar fe de un determinado acto si no de poder resolver un conflicto de interés evitando ir al poder judicial que es un perjuicio económico y pérdida de tiempo.

Naturaleza Jurídica del Derecho Notarial

Para vuestra indagación se brindará la naturaleza jurídica del derecho notarial ya que es un tema de suma importancia, para determinar si es que el notario es un funcionario público o solo cumple una función pública de manera liberal.

El maestro Pérez (2017), sostiene:

[...] El derecho notarial es un derecho adjetivo, donde señala procedimientos y formas, en cambio en el derecho sustantivo solo se declara, a través del derecho notarial tutela un orden público por intermedio de una persona a quien le concede la patente para que autorice en su nombre y actúe sujeto a las normas que le imponga bajo una relación de vigilancia y supervisión (p.167).

Ahora bien, tomando en referencia la definición del citado autor, podemos llegar a la conclusión que el notario no es un funcionario público por no estar vinculado en la organización de la administración pública, además no recibe un salario de parte del estado.

Principios del Derecho Notarial

Los principios en el derecho notarial nos sirven para sustentar esa esencia de la rama específica, las cuales son buscados en la disciplina científica como tal y no en la parte exclusivamente formal, reguladora de la actividad funcional.

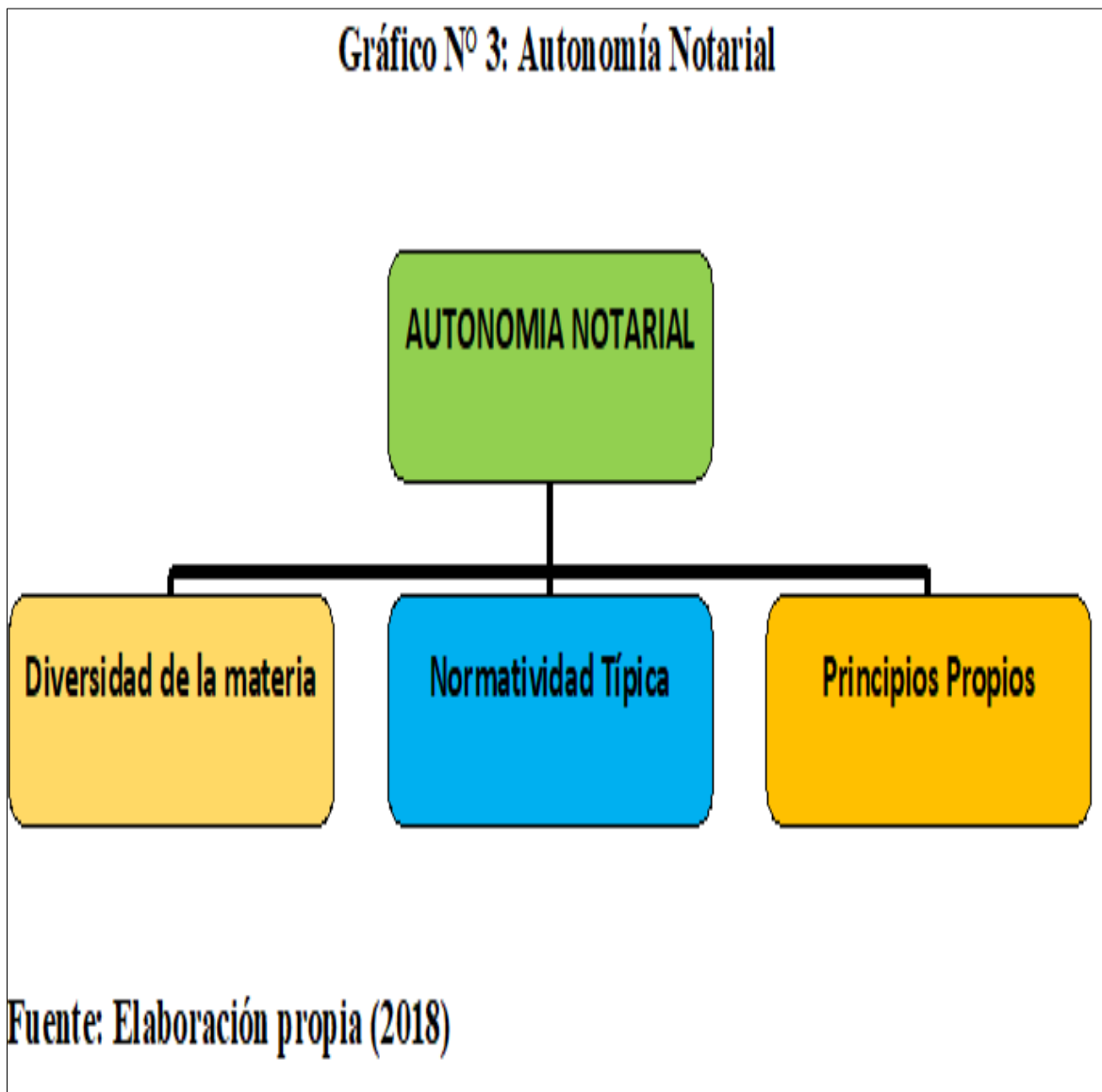
Ahora bien, en ese margen de ideas el maestro, Gálvez (2014) señala los siguientes principios:

- **La fe pública o fe legitimada:** Jurídicamente hablando, podríamos clasificarlas como fe pública y fe privada, dependiendo de quién lo otorgue, la fe pública es otorgado por el funcionario del Estado siendo autoridad para conferirla, el cual demostrara ética, valores tan eminentes para la profesión del notario como la justicia y la verdad, la fe privada se determina por la declaración de cualquier individuo.

Por otro lado, Gattari (2011), Manifiesta que el derecho notarial es la normativa que regula el ejercicio y sus efectos de la función notarial, con el único objetivo de lograr la seguridad y permanencia en las situaciones jurídicas (p.370).

En tal sentido, siguiendo el rol del autor antes mencionado sobre su idea determinada, comprendemos que el derecho notarial es autónomo, a la vez se determina bajo un conjunto de normas que se rige dentro de la función notarial.

Finalmente, se llega a la conclusión que su autonomía deriva en tres factores como se indicara en el siguiente gráfico.



- **La forma:** Es muy importante este principio, el derecho notarial se ocupa del formalismo considerado como un instrumento público y así ayuda a establecer por Ley a ciertos actos jurídicos, a la vez la forma jurídica autentica y legitimadora de los actos y negocios jurídicos. Siendo una las formas que tiene contenido jurídico vigentes.

- **La autenticación:** El notario da fe o certifica un acto o hecho plasmado en un documento original, autentico, real o verídico. Él tiene la capacidad de dispensar autenticidad a los actos y contratos celebrados en la presencia de las partes, el que dará cumplimiento al acto en cuya virtud, la Ley ordena a probar como cierta la existencia de un hecho o de un acto jurídico.

- **La inmediateción:** La inmediateción entre el notario y las partes interesadas y el instrumento público notarial, consiste en la presencia física de todos los intervinientes, tanto sujetos como objetos, la inmediateción está referida al conocimiento directo del acto, hecho o dicho en el que el notario interviene.

- **La Rogación:** Por la Rogación se da inicio a todas actuaciones notariales, las partes deben solicitar la actuación del Notario en los asuntos que la Ley lo faculta ya sea de manera oral o escrita, el notario no actúa de oficio mantiene su imparcialidad e independencia en el ejercicio de su función.

- **El acuerdo o Consentimiento:** El otorgante o los otorgantes deben prestar su consentimiento ante el notario, el cual se exige que sea una decisión tomada libremente, el notario tiene la facultad de explicar a los interesados la naturaleza jurídica del acto a celebrar y las implicancias jurídicas, lo cual deben tener conciencia del acto que se va a celebrar.

- **La unidad del acto o la Audiencia Notarial:** Es un acto otorgamiento del instrumento público, en razón de su propia naturaleza y función, la unidad del acto se logra mediante la simultaneidad de circunstancias las que deben producirse en el otorgamiento de la escritura pública a fin de poder elaborar un todo orgánico de acción, de tiempo, de lugar y de persona.

- **El Protocolo o Escritura Matriz:** Tienen la finalidad de cumplir con una de las funciones del Notario, como es la conservación y Perdurabilidad a través del tiempo del contenido exacto,

original y primigenio de las manifestaciones de voluntad de los particulares, el Notario debe de conservar la escritura matriz en la cual éstas se encuentran contenidas para luego reproducir a partir de la misma, los documentos tantas veces sean necesario (p.40 – 42).

Autonomía del Derecho Notarial

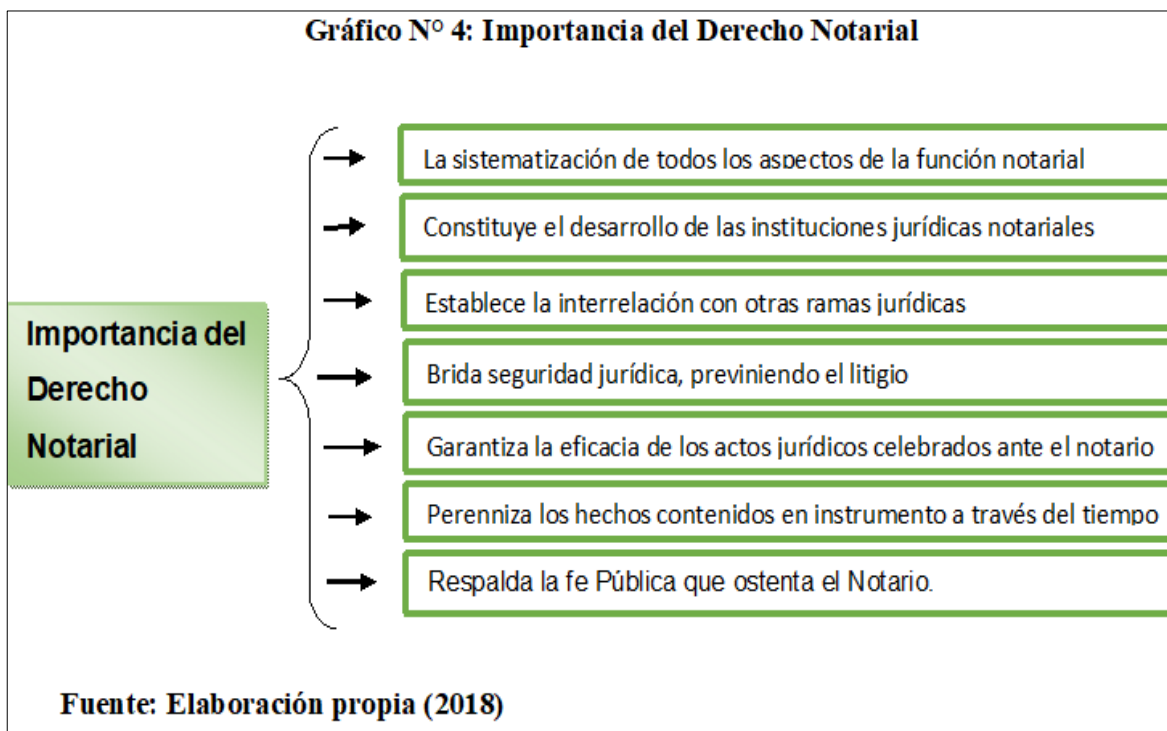
El derecho Notarial en la actualidad alcanzó un papel predominante en la legislación, así como en la sociedad, a consecuencia al debido crecimiento de las urbanizaciones en el Perú. En tal sentido, cabe mencionar que la función notarial que ejerce el notario es dar fe pública registral a los actos, por ello es menester definir su autonomía que enmarca sus propias normas.

A fin de determinar el concepto, decidimos recoger lo señalado por Mallqui (2015), que define los siguiente:

[...] Es una rama autónoma dependiente de los actos jurídicos que realiza el notario, dando fe los contratos y actos que realiza el cual formalizara la voluntad de los otorgantes, así mismo se tendrá que transcribir los instrumentos a los que refiere la autenticidad, se tiene que conservar los originales y expedir o trasladarlos a su archivo, siendo considerado autónomo el cual no depende ni se aglutina en otros cuerpos jurídicos.[...] el derecho notarial se convirtió en materia independiente y dejó de considerársele complemento del derecho civil o del derecho mercantil (p.16).

Considerando la cita mencionado por el autor comprendemos que el derecho Notarial existe en su reconocimiento proverbial, por lo consiguiente, resulta muy atinado que los estudios de derecho ponderen toda su energía jurídica, que transmita la función fedataria y declara que es una organización disciplinaria y singularmente autónoma e independiente, así también el derecho notarial siempre dependerá del acto jurídico, siendo un derecho adjetivo que lo regule.

Finalmente presentaremos un gráfico para una comprensión didáctica para el lector.



El Notario

Es el Funcionario Público, que se encuentra autorizado para dar fe los contratos y demás actos extrajudiciales. Por otro lado, es funcionario público especial, el que ejerce una función compleja, no jerarquizado, cuya actuación o trabajo no se fija por la superioridad sino por los particulares, el cual es retribuida.

El artículo 1° del Reglamento Notarial, describe la actividad y función del notario, como profesional de derecho y como funcionario público, a la vez manifiesta que el profesional del derecho tiene como misión asesorar a quienes reclaman y aconsejarlos con los medios jurídicos más adecuadas para el logro de los fines lícitos que se proponen alcanzar, como funcionario ejercen la fe pública.

En la esfera del derecho, la realidad y fuerza probatoria de las declaraciones de voluntad de las partes conforma a las leyes. En tal sentido, se ha revisado opiniones de diferentes autores las cuales se citan a continuación:

Según Ávila (1990), indica que el Notario es el profesional del derecho a quien el poder público confía como ocupación específica donde el impone la credibilidad en su narración de hechos que refleja en los documentos que autoriza y dar por éstos forma pública a los actos de negocio jurídicos, con ello se quiere recalcar el doble carácter de su actuación imposición de fe y dación de forma (p.4).

Por otro lado, Giménez (1976), menciona lo siguiente:

[...] Es un profesional del Derecho que ejerce una función Pública para robustecer, con una presunción de veracidad sobre los actos en que interviene, también para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los actos jurídicos (p.52).

Tomando en cuenta lo establecido por el autor en mención es preciso resaltar que el Notario cumple con una función importante en nuestra sociedad tal como se puede evidenciar el Notario es el encargado de dar fe de los actos que se celebran ante él, formalizándolos en un documento público al que confiere autenticidad, y a la vez la conservación del documento original en sus archivos.

Función Notaria

La función surge con el propósito de desarrollar la actividad notarial a nivel nacional e internacional, para difundir los principios, el Perú es fundador de la Unidad Internacional del Notario Latino (UINL), por esta razón es considerada como una organización notarial de tipo latino, asimismo su rol que desempeña en la sociedad es de orden jurídico y la paz social, por Resolución Suprema N° 345-88-JUS, de fecha 02 de octubre de 1988, motivo por el cual se instituye el 2 de octubre de cada año, como el día del Notariado Peruano, coincidiendo con la celebración del día Internacional del Notariado.

Toda sociedad tiene su propio sistema jurídico en función a su tradición histórica y a la concepción e importancia que tiene el derecho, a la vez se hace mención algunos autores:

De acuerdo a Vivar (1992), menciona los siguiente:

[...] El notario es considerado como un profesional del derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública, consistente en la formación, conservación, reproducción y autenticación del documento notarial, incluyéndose dentro de su alcance la certificación de hechos. [...]. El notario tiene doble misión: dar fe, y dar forma, siendo así una actividad profesional muy singular, tiene como facultad nacida de la Ley, que impone a la sociedad y al estado siempre con la presunción de veracidad que solo puede ser vencida judicialmente, cuenta con un respaldo moral, así como la formación profesional. El ser abogado se identifica como el conocedor del derecho, el cual sería una exigencia para brindar una eficiente asesoría (p.23).

Al respecto de lo mencionado por el autor el notario es el encargado de dar fe, y dar forma al documento que expresaran su voluntad las partes, dando la conformidad de la verdad, el notario tiene que tener como profesión abogado, conocer el derecho para ejercer una función pública.

Por otro lado, Ávila (1990), indica que la función Notarial se concreta con la autorización del instrumento público, el cual consiste en recibir o indagar la voluntad de las partes, así como asesorar a las partes, redactar el escrito que ha de convertirse en instrumento público con el que se da forma jurídica a esa voluntad, conservar el instrumento autorizado con finalidad que cualquiera sea el tiempo transcurrido, se pueda conocerse su contenido, para su efectividad (p.1).

La función notarial es el instrumento público que consiste en autorizar, recibir, indagar la voluntad de las partes, a su vez el notario asesora a las partes.

Por otro lado, redactará el instrumento público donde quedará plasmado el acuerdo de las partes, posteriormente es custodiado en su protocolo de archivo para su conservación, de manera que si alguien lo necesita pueda solicitar un ejemplar del documento.

Al respecto del desempeño de la función notarial tenemos a Tambini (2006), donde indica que la función notarial se concreta con una serie de actividades entre ellas esta dar fe a los actos y contratos que ante él se celebran, comprobar hechos y tramitar asuntos no contenciosos previstos en la Ley, para ello formalizar la voluntad de los otorgantes, redactara

los instrumentos a los que se refiere autenticidad, conservaran los originales y expedir los actos a donde correspondan (p.71).

La función notarial según lo mencionado por el autor podemos indicar que en la notaria se tramitan asuntos no contenciosos previstos por Ley, formalizando la voluntad de las otorgantes, entre ellos dar fe a los actos y contratos que ante él se celebra. Asimismo, comprobar los hechos y conservar los originales.

Al explicar sobre el tema antes mencionado, Salazar (2007), manifiesta que la función notarial se realizará en base a las siguientes:

Inmediación: El notario ejerce en forma personal, debe existir inmediatez entre las partes, el otorgamiento del instrumento público notarial es el resultado de una lógica continuidad de acción de inmediatez entre las partes y el notario, el cual podrá dar fe de la voluntad anímica de los comparecientes.

Asesoramiento: El notario es un profesional del derecho, por lo tanto, luego de oír la voluntad de las partes la interpretará de acuerdo a las normas legales, el notario se encontrará preparado y actualizado con constante capacitación.

Constatación: El notario certifica los hechos que presencia, con verificación de manera profesional los actos jurídicos.

Formalización: Es el que exige una forma determinada para que produzca efectos jurídicos, el cual tendrá que cumplir una función constitutiva y no solamente instrumental, cuando el notario interviene hace del acto formal un acto auténtico, cierto y exigible.

Redacción: El notario escribirá la voluntad de las partes, adoptándolos a las exigencias legales elaborando un instrumento dentro del marco de legalidad, el cual formalizará la voluntad de los otorgantes en una escritura pública siendo un documento formal.

Autorización: El notario redactar el instrumento público, luego firma al final lo suscribe a nombre del estado.

Autenticación: El notario está autorizado para dar fe los contratos, actos que ante él celebren, se sostiene que la autenticación es cumplimiento del acto.

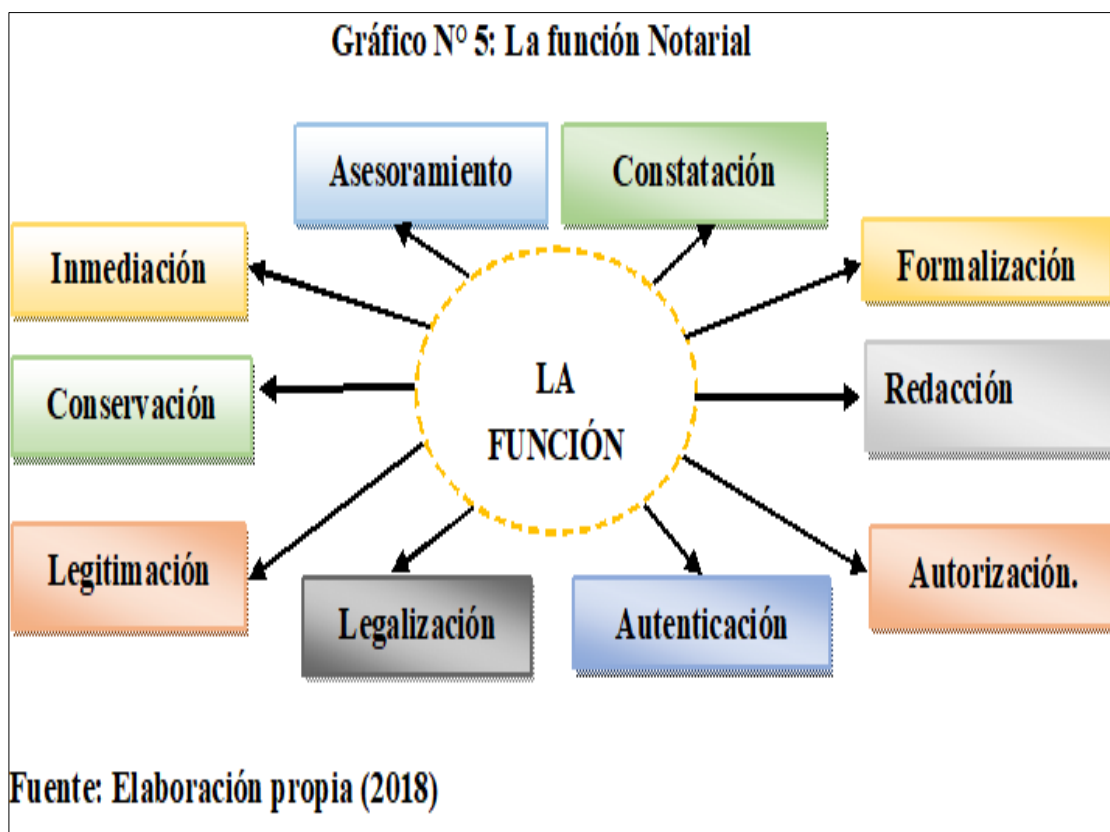
Legalización: El notario no podrá intervenir en actos en los que existe alguna duda respecto a su legalidad, el controla la legalidad de los actos que ante él celebran.

Legitimación: El notario acreditará plenamente el acto jurídico producido obedece al ejercicio de un derecho legítimo y corresponde a una situación jurídica de la eficiencia de tal acto.

Conservación: El notario tiene la obligación por Ley de conservar en su archivo la documentación notarial, asimismo se aplicará el principio de matricidad, asimismo el conservará los originales o la matriz del documento en su protocolo o archivo notarial.

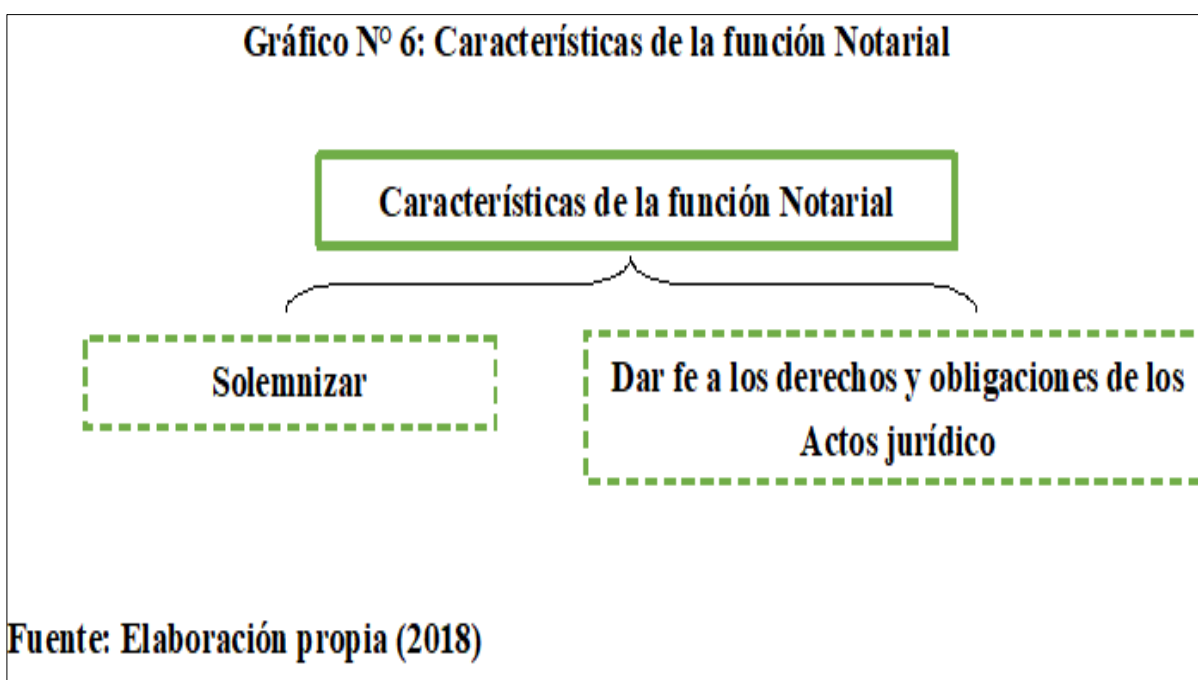
Expedición del Traslado: El notario entregará a las partes, copias de la matriz del documento que obra en su protocolo de archivo a previa solicitud, con la finalidad de dar una adecuada producción de los efectos jurídicos del negocio formalizado, también son entregados a los intervinientes el parte notariales de los actos que requieran inscripción en los registros públicos (p. 67-69).

Finalmente, a modo didáctico presentaremos un gráfico para que ayude a la comprensión del lector.



Características de la Función Notarial.

El Notario ejercerá su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial, son profesionales libres que cumplen adecuadamente el encargo del estado, de manera pacífica sin temor ni coacción alguna, el cual otorgaran garantías de autenticidad, imparcialidad y seguridad, su característica fundamental es la de solemnizar y dar fe a los derechos y obligaciones de los actos jurídicos (Mallqui, 2015, p.14).



Importancia de la Función Notarial.

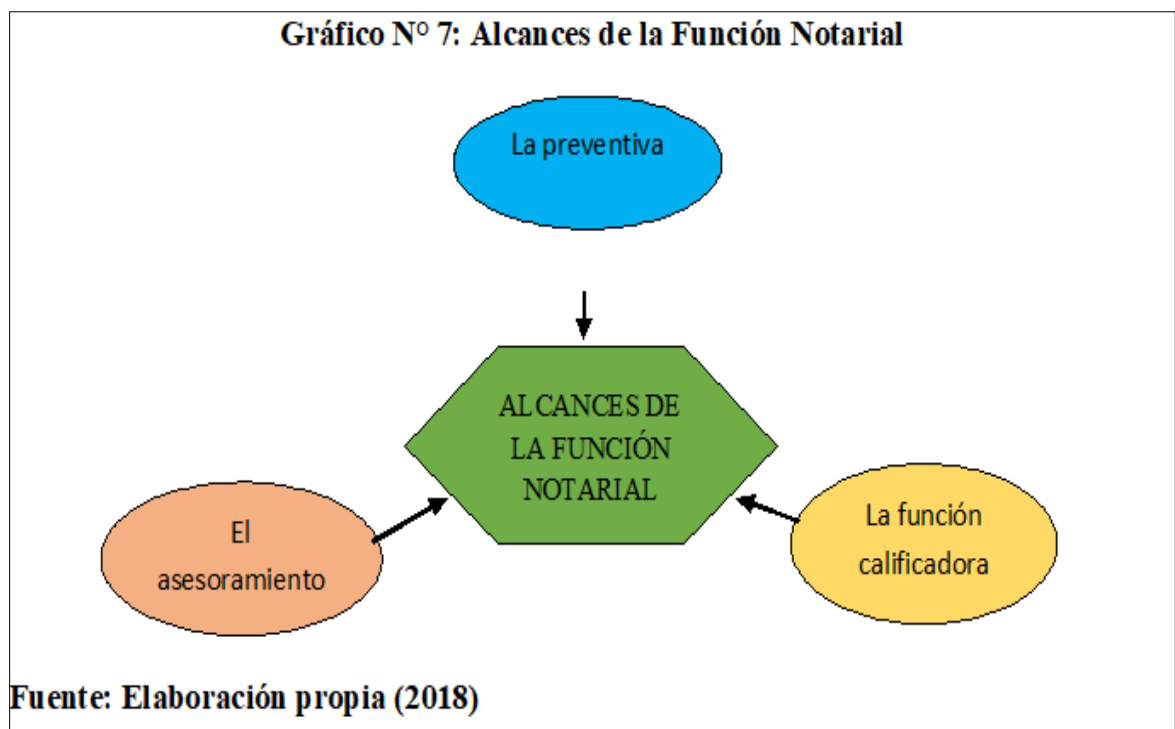
El maestro Gattari (1997), señala que es importante, porque ejerce su función en beneficio no solo de las personas que solicitan su actuación sino también para el estado al contribuir con la sociedad, siempre actuara conforme a la Ley, también brinda un servicio a las distintas sociedades desde tiempos remotos, ya que el ejercicio de la función notarial, permite satisfacer las necesidades de las personas que pretenden autenticar determinados actos jurídicos o hacer constar hechos jurídicos, que requieren la veracidad frente a terceros, sino que de alguna manera constituye un verdadero apostolado en la sociedad se podría considerar que sin notarios competentes y honorable las personas serían víctima diarias del abuso y del engaño (p.579).

Alcances de la Función Notarial

Según Tambini (2006), indica que su actuación del notario es muy amplia por eso hace referencia a tres funciones:

- La preventiva, donde se considera que la función notarial es nítidamente preventiva del litigio, se sostuvo que la intervención del Notario tiene lugar con anterioridad al conflicto, ya que la adecuada instrumentación de los actos jurídicos y contratos, eviten a las partes que se genere un conflicto.
- En la función calificadora, el notario encuadrara los hechos con las normas jurídicas y determinara la relación de derecho que corresponde a los hechos que se le presentan, él interpreta, investiga y da forma legal a la voluntad de las partes.
- El Asesoramiento permitirá que las partes otorgantes expresen adecuadamente su voluntad, y el notario brinde su asesoramiento permitiendo que las partes comprendan la naturaleza y efectos o consecuencias jurídicas del acto que van a celebrar ante él (p.81).

A continuación, se muestra el grafico número siete sobre los alcances de la función notarial, con la finalidad de una mejor comprensión.



Copropiedad

Definición de Copropiedad

La copropiedad está constituida conforme a Ley, el cual corresponde a varias personas, es considerado en cuotas ideales a cada copropietario, sobre las cuales se ejerce un dominio exclusivo, la copropiedad es una comunidad de bienes tiene origen de un pacto, cuando compran un terreno para ambos, o adquieren por herencia un porcentaje del bien inmueble, el cual será determinado con arreglo de Ley (Avendaño, 2003, p.220).

En tal sentido, tomando la cita del autor antes mencionado comprendemos que la copropiedad, es el dominio de una bien inmueble que se tiene en común por varias personas, determinándose en un conjunto de derechos y obligaciones de los copropietarios.

Características

Es un derecho absoluto y exclusivo, el cual resultan aplicables las normas del derecho común, así lo demuestra un estudio realizado por Mejorada (2015) el cual manifiesta las siguientes características:

- **Pluralidad de Sujetos:** la misma norma nos indica que corresponde a dos o más personas, sean personas naturales o jurídicas.
- **Unidad de Objeto:** Los copropietarios hubiesen dividido el bien para contar con el dominio exclusivo, este resultado sería una propiedad ordinaria, el cual extingue la copropiedad según el artículo 992° numeral 1 del Código Civil mediante la división y participación del bien y mueble se extingue la copropiedad (p, 206).

Naturaleza Jurídica de la Copropiedad

La doctrina ha discutido mucho respecto a la naturaleza jurídica de la copropiedad, al respecto el jurista peruano Gonzales (2006) sostiene que las teorías más relevantes son:

- **Teoría de la interinidad:** Habría un derecho debilitado, o un derecho real distinto a la propiedad considerándose que cada uno de los copropietarios no tiene un verdadero derecho de propiedad, el cual se encuentra condicionado a los demás copropietarios.

- **Teoría de unificación del derecho de propiedad:** Colectividad de bienes donde existe un único derecho de propiedad, atribuido a un grupo de personas naturales o personas jurídicas.
- **Teoría de la división:** se logra la división de la propiedad, de manera que cada copropietario sería dueño individualmente de su propiedad, convirtiéndose en el dueño único.
- **Teoría de propiedad plúrima total:** Todos los copropietarios tienen derecho a la propiedad por igualdad y limitado, que se atribuyen a cada copropietario (p.78).

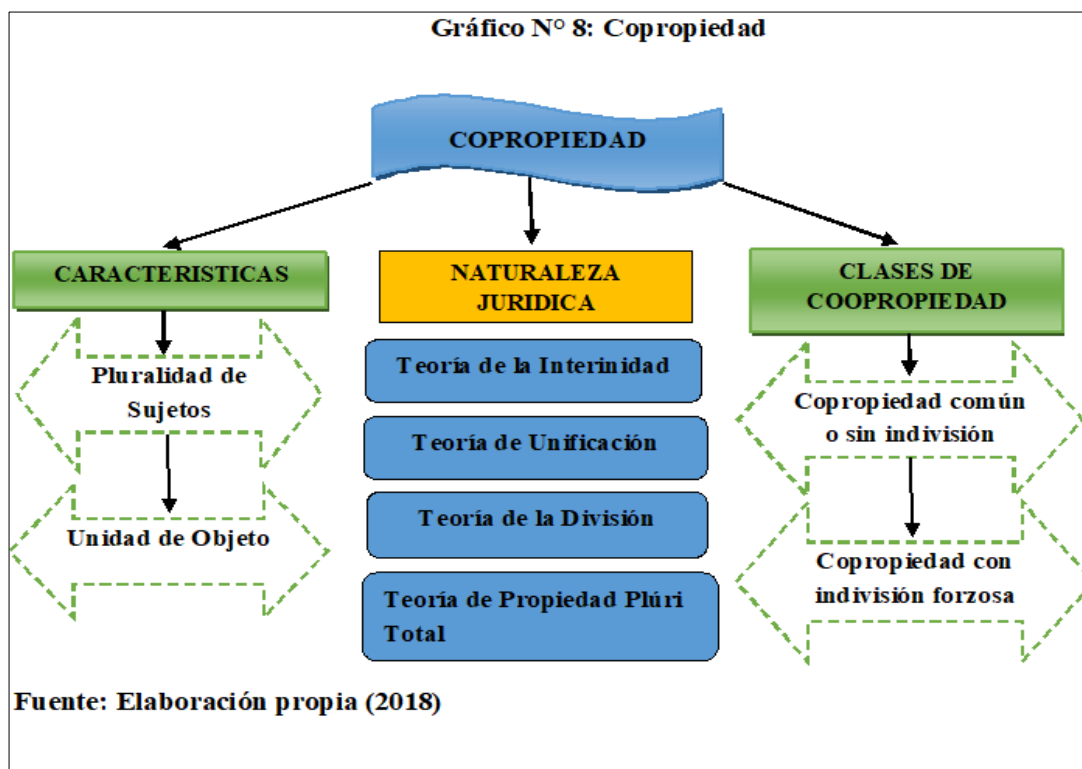
Clases de copropiedad

Por su naturaleza se concede a cada copropietario una parte de la cuota indivisa, en cual se extingue la división y participación, la única forma de extinguir la copropiedad es la liquidación total del estado de copropiedad, mientras no se realiza el cambio el copropietario no podrá independizar siempre carecerá de derecho para disponer.

Cieza (2009), al respecto sostiene las siguientes clases de copropiedad:

- **Copropiedad común o sin indivisión forzosa:** Los copropietarios tienen el bien inmueble sujetas a su dominio, las mismas que pueden dividirse en cualquier momento a simple solicitud de uno de los copropietarios siempre y cuando estén todos de acuerdo y si no estuvieran de acuerdo tendrían que recurrir al poder judicial y de manera forzosa se daría la división.
- **Copropiedad con indivisión forzosa:** Existe casos donde las propiedades comunes no puede ser objeto de división, ya que la normativa aplicable al caso puede llegar a limitar el derecho a dividir la propiedad por ser indivisible materialmente. Todos los derechos de los copropietarios frente a las áreas comunes, son inseparables del dominio siendo que corresponde a todos los copropietarios (p.46).

A continuación, se presentará el grafico número ocho sobre la copropiedad, donde se determina que están sujetos a pluralidad de propietarios, siendo respaldado por su naturaleza jurídica. Por otro lado, existe clases de copropiedad siendo determinado por la norma.



Derecho registral

Antecedentes Históricos

El derecho registral tiene una evolución histórica, un tático conceptual del derecho de propiedad de disponer las cosas, el cual contiene los códigos modernos a partir del progreso de la propiedad en el régimen feudal, y en los argumentos conceptuales del derecho romano, de este modo, el carácter obligatorio de la propiedad, aparece antes de cristo, y se designa en un primer momento la potestad del dominiuns o jefe de casa , el (DOMUS) representa a la casa, en relación con los bienes es para designar el poder del dueño.

Por otro lado, el concepto de dominio en el derecho romano antiguo, clásico de dominio, registra solo como titular a los ciudadanos que haya adquirido la propiedad como un modo de adquirir, es reconocido por ius civiles, después existió la propiedad en el medio evo.

Las indagaciones históricas que nacen, evolucionan, se desarrollan y mueren por el influjo del medio ambiente que los rodea, las historias nos brindan enseñanzas de valores

incalculable, por tal razón se considera en este trabajo. Es por ello que, existe la necesidad de saber sobre la historia si se quiere comprender la afiliación, el sentido y los atavismos de nuestro derecho.

Para lograr un conocimiento del derecho positivo vigente en nuestro país, que trasciende un ámbito territorial o temporal limitado se aplicara estos métodos de estudio, la historia nos resultaría útil en dos sentidos: primero estático, el segundo dinámico como se indica a continuación:

En el sentido estático nos permitirá conocer a una institución y sus normas reglamentarias en un tiempo determinado, explicando el medio social las similitudes o diferencias que puedan encontrarse al comparar sus reglamentos.

En el sentido dinámico nos muestra el progreso social y los cambios que se producen en una misma institución brindándonos un vínculo de filiación, así como un hilo conductor que permite seguir la marcha de la institución a través del tiempo desde su nacimiento hasta nuestros días, al efectuar nuestra indagación histórica, se ha procurado guiar de los siguientes conceptos que a continuación mencionaremos:

Importancia Jurídica y Económica Registral

El derecho registral tiende reparar diferentes necesidades, sobre todo con el tráfico jurídico, la importancia de la publicidad posesoria que se obtiene mediante la costumbre, siendo resaltada por la existencia de las formas abreviadas de tradición, pues en tales casos se determinan los cambios de titularidad sin que ese cambio se traduzca en la exterioridad, donde la figura de la importancia jurídica y la economía registral es primordial.

Con mucha exactitud, Sanahua. (2011), indica lo siguiente:

“La posesión involucra una apariencia meramente real del derecho que se ejercita, respecto a su título adquisitivo, su causa, duración, limitaciones, sobre su naturaleza y contenido de facultades, su efectiva existencia o validez jurídica” (p. 45).

El derecho registral ofrece métodos más aptos para la inscripción de actos, el cual es estudiado en cualquier tiempo, por eso que todos los autores afirman que el derecho registral es una exigencia del tráfico jurídico destinada a proteger el derecho a la propiedad con la seguridad jurídica.

Los inmuebles tienen una importancia jurídica que adquiere en la vida económica y política de un país, en nuestra realidad la economía influye sobre el valor de los bienes. Es necesario mencionar que en la historia las diversas épocas que conforman el derecho registral, el cual se presenta como un derecho con características propias.

Según Álvarez (1980), determina como fueron evolucionando algunos países en materias registrales:

- **Egipto:** Egipto Fue uno de los primeros pueblos donde aparece el derecho registral, no lo hace como una necesidad de defensa de la seguridad del tráfico, sino como una forma de protección de la seguridad estática.

Al producirse las crecientes anuales del Nilo los pobladores se retiraban de sus tierras, motivo por el cual era necesario restablecer los límites de las propiedades. Era necesario que se determinen con exactitud los derechos inmobiliarios.

Esas prácticas antiquísimas se vieron reforzadas con la influencia griega, se han encontrado numerosos papiros que dan cuenta de negocios inmobiliarios, y que permiten reconstruir el funcionamiento y efecto del registro.

- **Babilonia y Grecia:** En la India existió un sistema orgánico de inscripción de sus tierras, para ello el derecho registral, es considerado como una manifestación de titularidades o adquisición de derecho a la propiedad.

En lo que respecta al derecho griego, las fuentes de los datos que se encuentran en láminas egipcias, sobre cuya organización influyó fuertemente el derecho griego, permiten llegar a la conclusión de que varias ciudades griegas existieron archivos públicos en lo que se depositaban los documentos en que constaban las transmisiones del dominio o la constitución de hipoteca. Parece trascendental destacar que en varias ciudades griegas el derecho registral es un sistema que ejercerá fuerte influencia en la economía, en especial en la época polemaica.

- **Roma:** Los Romanos en su largo progreso al derecho a la propiedad, se encontró diversos periodos, se manifiesta que en algún tiempo existieron ciertas exigencias que pueden vincularse con el derecho registral, el cual es exigible para la transmisión de la propiedad, se tiene que cumplir con ciertas formas como la mancipatio, la in iure cesio, y la adjudicatio; la primera corresponde a actos privados y las otras dos provienen de una sentencia judicial.
- **España:** Los bienes que tenían los españoles en un 80% no eran registrados porque tenían un valor inferior al costo de sus aranceles registrales, eso ocurrió a mediados del siglo pasado XIX, donde se contaba con una Ley registral de 400 artículos, los españoles consideraban que el pago del derecho registral era muy elevado, por consecuencia la gente prefería no pasar por el registro, al pasar los años se dio con el parcelamiento de las tierras, el crecimiento de las zonas urbana y su económica fue progresando, en la actualidad los españoles se encuentran con una situación económica distinta, a consecuencia se logró la inscripción del 90% de sus propiedades, sin que se hayan cambiado casi las Leyes.
- **Perú:** Desde la creación del Derecho Registral se han ido creando diferentes registros jurídicos, como son: registros de propiedad, registro mercantil, registro de testamento, el registro de declaratoria de herederos, entre otro, constituyen la expresión de un registro como institución jurídica encargada de producir seguridad al registro.

En el país, el gobierno de Andrés Avelino Cáceres, se crea el registro de Propiedad Inmueble, con el objetivo de facilitar las transferencias dominio y cualquier acto al derecho real, en la época del virreinato, se inició con los censos, a las personas que se encontraban en posesión, se empezó a entregar el título de propiedad y hacer reconocidos como propietarios.

Cuando se iniciaron las inscripciones en Registros Público de las propiedades o diversos actos, fue a manuscrita, los asientos fueron transcritos en los tomos, son libros foliados de un considerable tamaño con 500 a páginas cada uno, luego paso hacer fichas siendo un instrumento asignado a cada título de propiedad de jurídicas o naturales, fue pasando el tiempo y se llegó a inscribir los actos a máquina de escribir, y en la actualidad en el registro es por partidas electrónicas.

La Corte Suprema de Justicia aprueba con él por el poder Judicial con fecha 11 de setiembre de 1888, el primer Reglamento de Registros Públicos, se hace mención en el transcurso de los años ha existido diversas modificaciones finalmente la última es de fecha 17 de octubre de 1994 mediante la Ley 26366, crea el sistema Nacional de los Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, regulada por su estatuto aprobado mediante D.S.N°04-95-JUS, con la finalidad de mantener y preservar la coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientando a la especialización,

simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros. (p. 231- 237).

Referente a lo mencionado líneas arriba se puede indicar que las breves nociones brindado por el autor sobre el sistema registral de cada país, nos brinda el apoyo como un derecho comparado según evolución histórica. Con la finalidad de mejorar el sistema registral en nuestro país.

Generalidades en la actualidad del derecho registral

Son derechos inscribibles el cual se constituyen medidas precautorias establecidas en las reglas, que reglamentan y desarrollan la tutela de ciertas situaciones jurídicas atreves del sistema de publicidad registral, tiene como finalidad brindar seguridad jurídica a los terceros de buena fe que contratan en virtud de la información obtenida del registro, y otorgan seguridad jurídica estática al titular registral.

En otro margen de ideas, se puede establecer que el derecho registral en nuestro país no solo comprende en abordar el registro de propiedad inmueble, sino también exístete en ello un conjunto de registros, como vendrían a ser, por ejemplo; registros de personas jurídicas, registros personales, así como registros de vehicular.

Por otro lado, se debe recordar que el derecho registral en nuestro sistema actual es declarativo, porque todo derecho que desea invocar el solicitante tiene que demostrarlo su existencia ya sea por vía notarial o judicial, de manera que verse su derecho para así otorgarlo.

Seguidamente, se considera que está constituida por principios, que regulan las normas referidas a la organización y funcionamiento de los Registros Públicos, se obtiene enunciaciones y aspectos generarles que describe al derecho registral como un conjunto de normas jurídicas, además de la supervisión de los servicios de inscripciones en los diferentes registros de carácter jurídico que conforman el sistema nacional de los registros públicos (SUNARP). Asimismo, sistematizan también los efectos de la publicidad registral formal

directa e indirecta, del contenido de las partidas registrales y de los títulos que generan su inscripción.

Así mismo, sistema español es considerado derecho hipotecario, y para un sector de la doctrina alemana suele llamarse derecho inmobiliario, a diferencias de otros autores que denominan el derecho al registro de la propiedad o derecho inmobiliario registral, así también se puede indicar que respecto a la denominación del Derecho Registral ha tenido varias designaciones en el transcurso del tiempo, como en la legislación del derecho comparado, de igual modo en la doctrina no hay unanimidad sobre la terminología o denominación de derecho registral, sin embargo, actualmente existe una tendencia que se denomina como derecho registral, así como se hace mención en los autores:

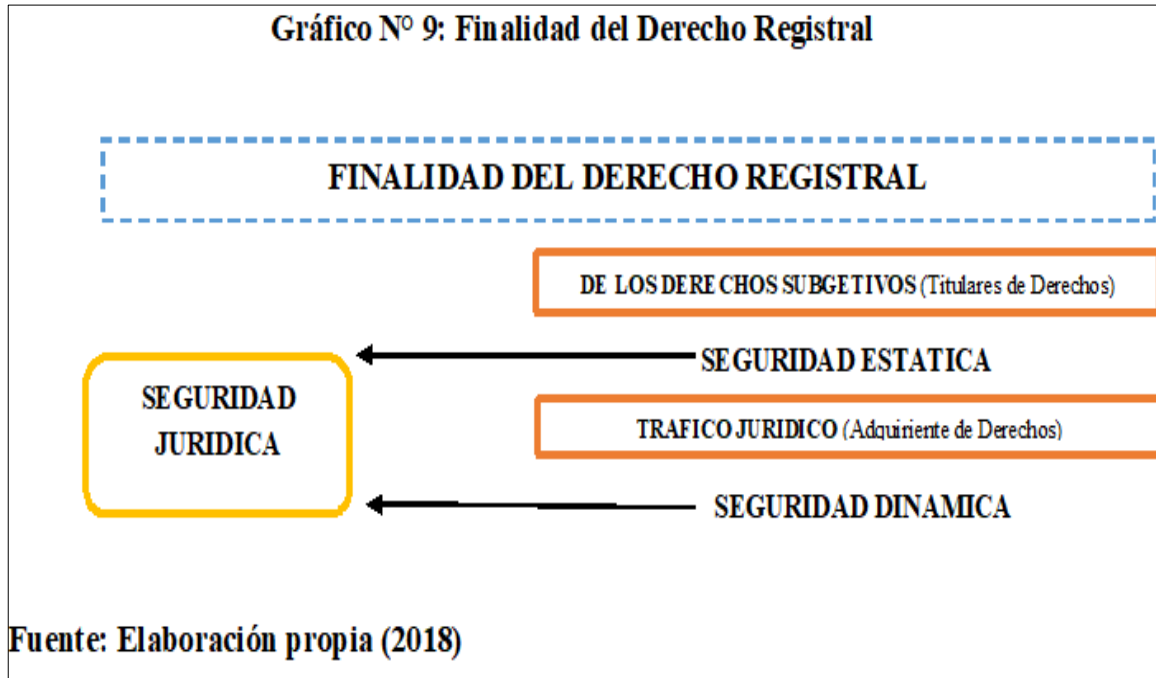
Roca (2000), el derecho inmobiliario registral, es el conjunto de normas legales, que regulan la organización y el Funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble, con sus modificaciones en las inscripciones de actos, resoluciones judiciales, administrativas registrales y anotaciones preventivas admitidas. (p.45).

Según el criterio del autor podemos identificar que el derecho inmobiliario, es un organismo público que regula procedimientos y técnicas registrales convirtiéndose en una situación jurídica.

García (2005), define al derecho registral como un conjunto de normas y principios que regulan la exteriorización continuada y organizada a efectos de producir una situación jurídica inmobiliaria, a través de la institución del registro de la propiedad, su objeto es la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre el inmueble. (p.45).

Partiendo de la idea del autor, se sostiene que el registro se constituye con un objetivo el de brindar seguridad jurídica, y la vez manifiesta que los derechos nacen generalmente de un contrato, el cual se adquiere el derecho a la propiedad, mediante la entrega de inmueble por un determinado plazo. Se puede mencionar que, a partir la creación del registro de la propiedad inmueble, en el país se ha ido creando diferentes registros jurídicos.

Seguidamente, se muestra en el grafico número nueve la finalidad del derecho registral, el cual se demuestra seguridad jurídica, donde se divide en dos partes, tanto como seguridad estática y seguridad dinámica.



Definición

La importancia del derecho registral, siendo autónomo el ejercicio y defensa del derecho de propiedad del titular registral que contribuye al desarrollo económico y social.

Los derechos patrimoniales deberán estar inscritos en registros públicos, el cual ejercerán el libre ejercicio y defensa del derecho de propiedad del titular registral y contribuirán con el desarrollo económico y social. Bajo ese contexto plasmaremos los diferentes enfoques de los distintos doctrinarios sobre el derecho registral.

García (2005), en su libro Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, ha definido el derecho hipotecario como aquel derecho que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales, dando alusión al ingreso en el puesto registral, esto a la organización de un registro de la propiedad y en consecuencia la existencia de un procedimiento. (p. 67).

Seguidamente, el autor indica que el derecho registral se define en dos clases, sentido objetivo y sentido subjetivo; siendo consideradas como un conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a bienes aptos para engendrar titularidades, mediante la publicidad del registro.

Según Gonzales (2011), su libro legislación notarial y registral donde indica que: el registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, proporcionado un título o títulos que tiene dos momentos. (p. 95).

Al respecto podemos describir que el derecho registral, es una rama autónoma de la ciencia jurídica, convirtiéndose en un conjunto de normas jurídicas que regulan una garantía. Asimismo, el derecho proporciona seguridad dinámica y seguridad estática.

Características del Derecho Registral

Las características de derecho registral son instrumentos que conllevan a determinar su finalidad en el marco legal, puesto que sirve para diferenciar con otras ramas del derecho privado.

Al explicar lo antes mencionado, Giménez (1976), determina las siguientes características:

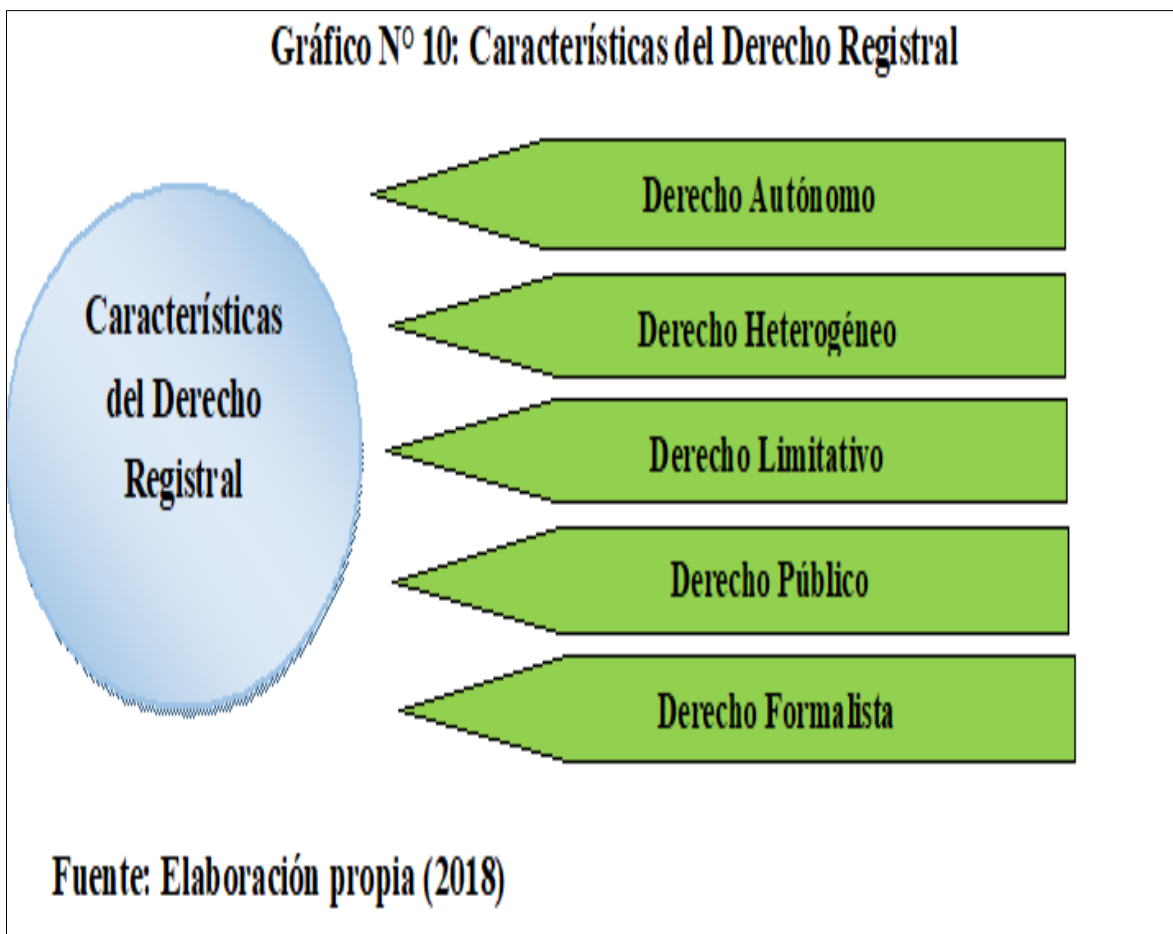
- **Es un derecho autónomo:** Se considera que tiene sus propias normas, se regulan bajo sus propios reglamentos, directivas, especiales, el derecho hipotecario está compuesto por una pluralidad de normas del derecho.
- **Es un derecho heterogéneo:** Es el derecho que sistematiza, planifica el procedimiento registral de la inscripción de un título, dicha inscripción persigue el bien común preferido por los terceros que contratan con títulos registrales.
- **Es un derecho limitativo:** Se inscribe al registro los actos, como por ejemplo los contratos que la Ley señala y los demás derechos que por su naturaleza son inscribibles en SUANRP. Los autores señalan que los actos son los que se declaran, reconocen, transmiten y modifica las relaciones jurídicas. Sin embargo, la doctrina en general se demuestra partidaria del principio de tipicidad.

- **Es un derecho público:** Es considerado al momento de registrar como un principio de orden público, toda inscripción persigue el bien común de los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del registro.

- **Es un derecho formalista:** Son todos los documentos que dan merito a su inscripción como por ejemplo el parte notarial, judicial, y documentos administrativos que deberán cumplir con determinados requisitos formales, el cual será sujeto a etapas que cumplirán ciertos requisitos para la inscripción y/o denegatoria de un título que contiene un acto (p.34).

Se comprende que las características del derecho registral se constituyen una especialidad dentro derecho civil, en cuyo marco legal puede encuadrarse sus normas, las cuales se emanan de los principios de orden público que son: la fe pública y la legitimación.

A continuación, se presenta el grafico número diez donde se establece las características del derecho registral, el cual servirá al lector una mejor comprensión.



Principios del derecho registral

Son disposiciones elementales del sistema registral y es resultado de la sistematización jurídica, en los registros públicos, busca salvaguardar su bien jurídico, en la doctrina registral es considerada como una base del sistema registral.

Según las palabras de Moisset (2015), nos orienta en la siguiente dirección:

(...) los principios serán utilizados en cualquier vacío legal incluso en la evaluación registral en sentido se alcanza no solo al examen de los títulos presentados, sino también a su conexión con el contenido del registro, en el que habrán de quedar integrados los derechos contenidos en los mismos. No es que el registrador califique el contenido del registro que ya está calificado y bajo la garantía de los tribunales, sino el que pone en relación al contenido de los títulos, de tal modo que el efecto de calificación del mismo título puede ser distinto ante un contenido registral diferente (p. 270)

Al respecto de lo mencionado por el autor se puede describir de la siguiente manera que los principios siempre estarán presentes en las normas jurídicas, los cuales constituyen como herramientas técnicas para la inscripción, y son considerados como instrumentos para alcanzar la seguridad jurídica.

El sistema registral peruano tiene principios de norma sustantiva los cuales son: titulación automática, rogación, sucesivo, publicidad, legitimación, Fe publica registral, Prioridad Preferente y Excluyente.

Ampliando el tema de los principios registrales según el autor Diez, (2012), determina los siguientes:

- **Principio de Publicidad:** Se encuentra en el artículo 2012 código civil y artículo I y II T.P.R.G. Son los que forman parte de la publicidad en materia derecho de propiedad, si bien el registro no cumple una función consecutiva, si no meramente declarativa, la publicidad que brinda permite a terceros que tomen conocimiento de su contenido, constituyéndose la seguridad jurídica del régimen público siendo la manifestación continuada y organizada de situación jurídica de trascendencia real, cuyo ingreso está bajo el control del registrador público.

- **Principio de Rogación:** La inscripción se realiza de parte nunca de oficio, es facultativo solicitar la inscripción de un acto, por tanto, los contratos se inscriben a instancia del interesado, nunca a instancia del registrador.

- **Principio de Tracto Sucesivo:** Es una regla general que cada título y cada titular tenga un asiento, a veces en un mismo título se puede comprender varios actos este es llamado tracto sucesivo, se efectúan con una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones.

Es un principio formal que actúa como requisito para la inscripción de un acto jurídico que contiene un derecho de propiedad, donde cada acto inscribible se extiende en un asiento de la partida electrónica, formándose una cadena de asientos por cada acto inscrito.

Así también, procurar que el historial jurídico de cada propiedad figure con plena continuidad interrumpida, así como el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana.

- **Principio de Legitimación:** Es el más importante del derecho registral pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión a veces la justificación se asimila a la apariencia jurídica. En tal sentido, el titular registral gozará de aquella legitimidad para realizar o actuar en el tráfico jurídico, no podrá ser privado de su derecho sin su consentimiento por estar inscrito, así como la garantía de la intangibilidad del contenido de los asientos registrales.

- **Principio de la Fe Pública Registral:** Este principio se determina ser intocable y no susceptible, el cual otorgara la garantía bajo la fe que emana el registro, el cual adquiere e inscribe un derecho o título oneroso con buena fe de quien aparece en el registro como titular. Tiene la finalidad de resguardar la seguridad jurídica de la inscripción en los asientos inscritos, bajo la fe que emana el registro.

La buena fe es aquella que viene hacer desconocimiento de la existencia de una inexactitud registral, es decir, desconocer o ignorar de la existencia de inexactitudes registrales, que se dan en la discrepancia de la realidad registral con la extra registral, la buena fe debe darse en la adquisición del bien, y no se puede exigir dicha buena fe hasta el momento de la inscripción del derecho.

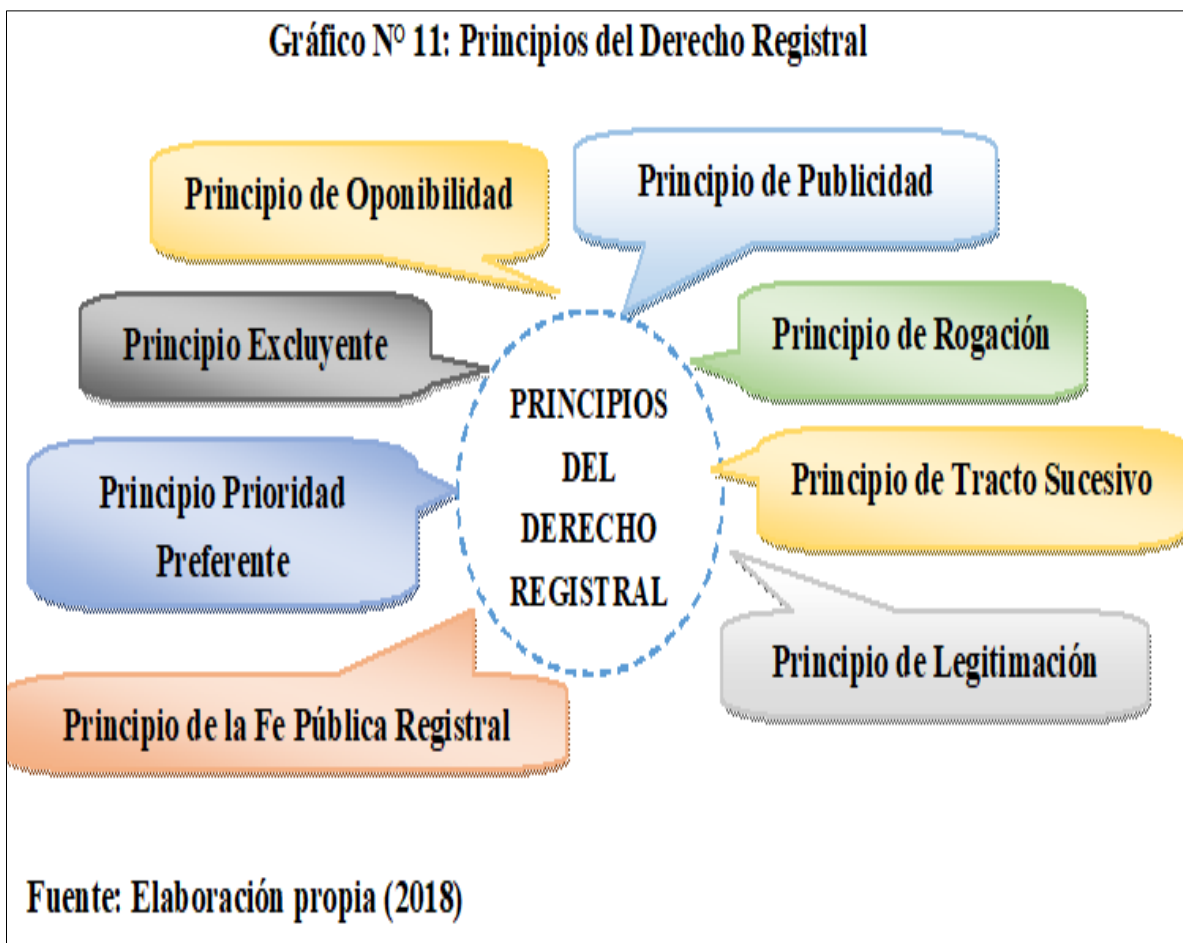
- **Principio Prioridad Preferente:** Se examina la prioridad respecto a los actos o derechos inscritos, según la llegada del orden cronológico donde el registrador primero calificara, registra el asiento después despacha el resultado final.

La prioridad del rango se orienta pues a título compatible en los que la inscripción de cualquier acto se realiza con fecha y hora el cual es considerado en el asiento de presentación.

- **Principio Excluyente:** Tiene la finalidad de establecer reglas a todos los casos inscritos y no inscritos el cual puede ser acogido por el sistema registral. Se aplica solo a títulos incompatible el cual deberá ser absoluta, es decir la imposibilidad de inscripción. Cuando está vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asunto.

- **Principio Oponibilidad:** Constituye mecanismo de protección y seguridad jurídica a los propietarios y a terceros que por su naturaleza debe ser aplicado a todos los registros. Desde una apariencia exclusivamente metodología y literal se considera ser afirmativa, resulta importante mencionar en nuestro sistema jurídico la publicidad es relevante por el efecto de oponibilidad. (p.98).

Así mismo se puede identificar dichos principios en el grafico número once de la investigación.



1.3.- Formulación del problema

Según la metodología de estudio de Bernal (2010), indica lo siguiente: Son las determinaciones que se sustenta en el objetivo de meditación y sobre ello se descubre el objetivo que tiene el problema, de manera que se pueda investigar (p.84). Es por ello, en la necesidad de independizar e inscribir en registros públicos un predio matriz urbano se plantea la siguiente problemática:

Problema General:

¿Cuáles son los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima?

Problema específico 1:

¿Cuáles son las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima?

Problema específico 2:

¿Cuáles son las consecuencias al no lograr inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima?

1.4.- Justificación del estudio

Según el Art.- 971° numeral.1 del Código Civil, manifiesta que debe existir la unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, basta que un copropietario se oponga a la venta o esté ausente para que no se pueda realizar la transferencia o arrendamiento gravamen (hipoteca o anticresis) o modificaciones sustanciales del inmueble, no importa cuán pequeña

sea la participación del condómino opositor o indiferente, si no participa en la decisión los demás copropietarios no será posible realizara la transacción.

Es ahí cuando se despierta las inquietudes y sobre todo la necesidad de salvaguardar el derecho de titularidad del bien inmueble, a consecuencia, el copropietario solicita su independización del bien inmueble y como medida de solución modificar las normas donde se propone un proyecto de Ley como propuesta legislativa donde se considere dentro de una norma específica y clara, y permita independizar el bien inmueble de los copropietarios muy a pesar que exista oposición y así alegar sus derechos ya ganados, mediante la copropiedad, y lograr su independización.

Asimismo, está establecida en la norma y para solicitar la independización del predio matriz a favor del copropietario sin tener oposición de uno de ellos con el transcurso del tiempo, debiendo actualizarse la norma según la problemática que tiene la humanidad, la indagación tiene una categoría social, económica y jurídica que consiente en ofrecer la solución al problema que acarrea nuestra sociedad, y así fortalecer el derecho a la propiedad en el Perú, siendo beneficiados la sociedad.

La presente investigación se realizará frente a la necesidad que tiene los copropietarios de inscribir su independización para así obtener la titularidad del bien inmueble así contar con lineamientos jurídicos que respalden su derecho a la propiedad y logrando separarse de los demás copropietarios, así como el dogma jurídico del derecho pleno de facultad sobre el predio que sostiene el dominio factico.

Justificación Teórica

La justificación de la teoría es considerada como una disciplina independiente como una interpretación adecuada y moderna, siendo así un método que se aplicara en la investigación, garantizando la verdad de los descubrimientos realizados en el trabajo de investigación, asimismo nos permite la construcción y desarrollo de la teoría científica, el cual indagaremos con la doctrina, la jurisprudencia legal jurídica el que nos permitirá profundizar en el conocimiento para argumentar fundamentar en la teoría.

Según Sanches (1984), señala que el propósito del estudio es generar reflexión y debate académico sobre el conocimiento existente, confrontar una teoría, contrastar resultados o hacer epistemología del conocimiento que existe. A la vez está centrado en presentar las razones teóricas que justifican la investigación, asimismo confrontara una teoría, contrastara resultado del conocimiento existe y a la vez justificara la investigación, es necesario plantear las limitaciones dentro de las cuales se realizará todos los conocimientos que brindara en el estudio sobre el objeto investigado. (p.120).

Se debe manifestar que según lo planteado por el autor señala que las características de fenómenos superficiales son explicadas con estudios de hechos, a la vez se profundizara en las relaciones esenciales fundamentales de los procesos no observables directamente, la justificación teórica no solo revela las relaciones esenciales del objeto y participan en la etapa de asimilación de hechos, fenómenos y procesos en la investigación. Por eso se debe manifestar que en nuestra investigación se tomara en cuenta la normas y Leyes actuales, el cual ayudaran a dar solución al problema.

Justificación Metodológica

Después de la investigación del problema se tiene una justificación metodológica, se planteará un nuevo método o una nueva estrategia para generar conocimiento valido y confiable, para la investigación de este trabajo se necesita intervención de las normas vigentes y Leyes.

Asimismo, también esta investigación puede encontrarse en libros de derecho de registral (Propiedad), en el Reglamento General de SUNARP, Directivas internas, los que nos conllevan a la verificación del problema. La metodología de investigación se basará en entrevista a los registradores de la SUNARP.

Para lograr el objetivo de estudio se planteará técnicas de investigación como el cuestionario de preguntas, con ello se pretende conocer el grado de identificación del problema, con el objetivo de buscar una solución, con tales resultados se tendrá la posibilidad de proponer cambios o modificación en nuestro Código Civil.

Justificación Práctica

La justificación práctica es cuando el desarrollo de la investigación ayuda a evaluar, y tratar de solucionar un problema o por lo menos propone estrategias que al aplicarse contribuirán a resolverlo.

Esta investigación se realiza por que existe la necesidad de mejorar la inscripción de independización a favor de los copropietarios se sostiene que esta investigación se desarrollara para ayudar a resolver un problema, o por lo menos se dejara una estrategia que ayudarán a resolver los problemas de la sociedad, según esta investigación y su proyecto, los beneficiados serán la sociedad.

Relevancia

Es importante que se logre independizar los predios, así se fortalecerá el derecho a la propiedad para que los copropietarios tengan todas las potestades sobre el predio y puedan disfrutarlas, disponerlas, recuperarlas. Por otro lado, la presente investigación quiere lograr el respaldo jurídico de los copropietarios hacia su propiedad a raíz de la independización e inscripción en los registros públicos.

Contribución

La presente investigación contribuirá a la sociedad en la teoría garantista del derecho, para lograr una independización de la propiedad, solicitado por los copropietarios, se trata de dar protección y respaldo a un derecho reconocido constitucionalmente.

El presente tema a investigar surge como una necesidad de proteger el derecho del copropietario que ha adquirido la propiedad en forma conjunta con varios copropietarios y solicita la independización del predio, este trabajo destaca su gran importancia, el cual brindará una solución al problema de las independizaciones, en ese sentido se propone un proyecto de Ley, para lograr la modificación en la norma antes establecida.

1.5.- Supuestos u Objetivos de Trabajo

Los supuestos u objetivos de investigación se definen como la meta o fin a donde se pretende alcanzar, siendo el grado de conocimiento que orienta el desarrollo de la indagación de manera que se logre alcanzar el objetivo trazado.

Ahora bien, al abordar el tema del objetivo de investigación, Monje (2011), sostiene lo siguiente:

“Es la meta establecida, el cual define la metodología de indagación que se maneja para el trabajo, porque el procedimiento está sometido al objetivo diseño, bajo esa determinación se propone los objetivos de nuestra indagación. (p. 70)”

Considerando la antes mencionada cita, comprendemos que una investigación tiene un propósito ya determinado, de manera que se en camina a un objetivo ya estandarizado. Por otro lado, se coadyuva sobre una base que viene a ser el problema general de una investigación, en el camino del desarrollo se busca dar solución al problema planteado sobre un determinado tema.

En ese margen de ideas y basándome en la definición se planteará los siguientes objetivos:

Objetivo General

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Objetivos Específico 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Objetivos Específico 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial por aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Supuestos Jurídicos

En vuestra indagación al decir supuestos jurídicos se entiende como hipótesis.

Según Ponce de León (2011), Es una contestación rápida de las dificultades nacidos de los análisis simples u organizadas, es encontrar un camino correcto el cual crea mecanismo esencial del procedimiento científico; la fórmula está antecedida mediante los análisis, son los supuestos hipótesis, momentáneo del problema esbozado internamente del proceso de procedimiento científico. (p.76.)

En referencia a lo establecido por el metodólogo citado, entendemos que los supuestos jurídicos son las posibles respuestas que se obtendrán mediante nuestra técnica de recolección de datos; en este caso la técnica que utilizare es la entrevista. En la misma orden de ideas, si bien es cierto los supuestos son una posible respuesta, no cabe duda que muchas veces no siempre se logra encajar las posibles respuestas cuando la investigación ya viene siendo procesado toda vez que puede tener un margen de error, dicho margen de error solo se podrá determinar al final del producto. A continuación, plantearemos los siguientes supuestos jurídicos.

Supuestos Jurídico General

Los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son los vacíos legales que existen en la actual norma vigente sobre independización de predios.

Supuestos Jurídico Específico 1

Las principales causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son las cargas procesales, así como el elevado costo de las tasas registrales que muchos propietarios no acceden por temas económicos.

Supuestos Jurídico Específico 2

Las principales consecuencias que se generaría al no lograr inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, sería la existencia de un gran porcentaje de informalidad de propiedades y como consecuencia de ello, se generaría tráfico de terreno y la perdida de la seguridad jurídica que brinda registros públicos.

II.- MÉTODO

2.1.- Diseño de Investigación

Enfoque cualitativo

El presente proyecto investigado se encuentra en un enfoque de investigación de tipo **CUALITATIVO**, el autor Hernández (2006), indica que se trata de un procedimiento en el cual preexisten muchas situaciones subjetivas fundadas en vuestra investigación, por el cual transforman en su contenido entre personas, grupos y cultura. Por esta razón, si la investigación es cualitativa el investigador inicia mencionando que el universo social es relativo y solo se podrá entender desde los individuos analizados (p. 12).

Según lo mencionado por el autor se debe manifestar que para poder desarrollar la investigación más detallada y explícita que nos permita entender la problemática a investigar, se tendrá que utilizar algunas técnicas de tipo cualitativo como las encuestas, de manera que brindemos un reforzamiento a la investigación, ya que el proyecto de investigación se encuentra enfocado al aspecto jurídico, en ese orden de ideas se requiere de ambos de manera que coadyuve un mejor análisis para la comprensión jurídica.

Así también tenemos a otro autor Rivas (2014), indica que:

“La investigación cualitativa se refiere a descripciones de situaciones observables tales como eventos, personas, conducta, entre otros intentando comprender el fenómeno de estudio en su ambiente usual y utilizando técnicas de investigación flexibles que se adaptarán durante el proceso de estudios” (p.9).

De acuerdo a lo desarrollado por el autor se debe manifestar que es el tipo de análisis cualitativo, el que considera importante la descripción que se observa en la ciudadanía con el problema de su independización, a la vez comprenderemos la situación y trataremos de dar solución utilizando el criterio.

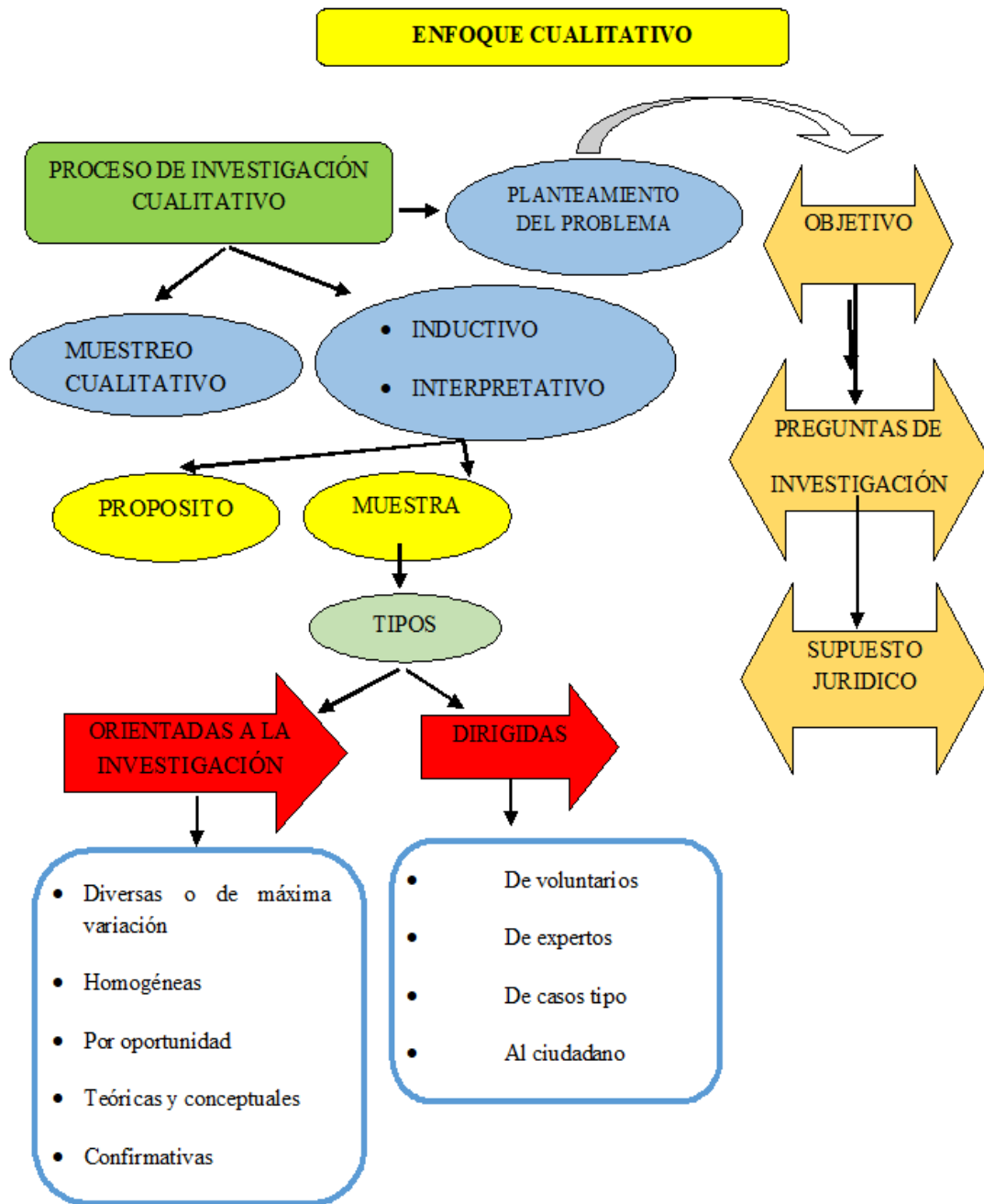
Tenemos a Bisquerra (2014), señala que el foque cualitativo de la entrevista y sus modalidades es una técnica cuyo objetivo es obtener información de forma oral y personalizada, sobre acontecimientos vividos y aspectos subjetivos de la persona como la creencia las actitudes, las opiniones, los valores en relación con la situación que se está estudiando. En el campo de la investigación cualitativa es una técnica de recogida de información con entidad propia y a la vez complementaria de otras técnicas como la observación participante y los grupos de discusión (p.340)

Según lo mencionado por el autor se debe manifestar que la entrevista es importante para este proyecto de investigación siendo fundamental la información que nos brindaran los registradores, para construir un conocimiento comprensivo a la realidad.

Finalmente tenemos al autor Hernández (2006), indica que cada estudio cualitativo es por sí mismo un diseño de investigación, donde señala que las investigaciones cualitativas iguales o equivalentes son “piezas artesanales del conocimiento” “hechas a mano” a la medida de la circunstancia. Puede haber estudios que compartan diversas similitudes, pero no réplicas, para el autor son piezas de conocimiento y los procedimientos no son estandarizados (p.686).

Al respecto a lo mencionado por el autor se indica que el diseño de investigación de este trabajo es cualitativo, el cual prevé de un sentido de comprensión, con sentido práctico, siendo considerado como inductivo, interpretativo e iterativo y recurrente, definir casos a estudiar con el planteamiento del problema. Se puede demostrar en el gráfico.

Gráfico N°12: Enfoque Cualitativo



Fuente: Elaboración propia (2018)

Fenomenología

Tenemos al autor Monje (2011) en la “investigación fenomenológica indica que es el estudio de la experiencia vital, del mundo de la vida de la cotidianidad; a la vez indica que es la explicación de los fenómenos dados a la conciencia y busca describir, comprender e interpretar un suceso (p.114).

A lo mencionado por el autor debemos manifestar que la investigación fenomenológica son las experiencias vividas por cada ser humano materia de investigación sería la problemática que vienen pasando los copropietarios, así como cuando necesitan independizar su propiedad y tienen problemas, convirtiéndose en un problema social, el que se convierte en un estudio sistemático de la subjetividad.

Teoría Fundamentada

Esta teoría es denominada sustantiva o de rango medio y se aplica en un contexto más concreto, el cual se utilizará como un procedimiento sistemático para generar una teoría que explique el nivel conceptual, una acción, una interpretación o un área específica. Son de naturaleza local, se relacionan con una situación y un contexto particular, sus explicaciones se circunscriben a un ámbito determinado, pero posee riqueza interpretativa y aportan nuevas visiones.

Por otro lado, tiene como propósito descubrir teorías conceptos, hipótesis y proposiciones partiendo directamente de los datos, su objetivo es recoger y analizar los datos resultantes de la investigación con la finalidad de generar una teoría fundamentada el cual es desarrollado de forma inductivamente a partir de los datos, siendo un método de investigación de naturaleza exploratoria.

En la teoría fundada nos corresponde determinar la estructura de cómo se elaboró la tesis; en tal sentido, describiremos los métodos y técnicas del procedimiento.

Ahora bien, al abordar el tema sobre la metodología de la investigación, Jiménez (1998) manifiesta que:

“Un conjunto de métodos, categorías, leyes y procedimientos que orientan los esfuerzos de la investigación hacia la solución de los problemas científicos con un máximo de eficiencia” (p.18).

En ese margen de ideas, el autor establecido sobre el método determinamos que la ciencia puede explicar y brindar soluciones de manera general a los diferentes problemas que existen en la sociedad de manera que se pueda adquirir nuevos conocimientos y es la base de la estructura de una indagación.

De acuerdo con la definición determinada, plantearemos los diferentes métodos que utilizaremos en la investigación.

2.2.- Método de Muestreo

Escenario de estudio

Para esta investigación el escenario que se tomó en cuenta es Registros Públicos de la Zona IX sede Lima. A la vez encontraremos a la población que se define como el conjunto de individuos, elementos o fenómenos quienes intervienen en la investigación para ser considerados como una muestra de estudio el cual recopilaremos información valiosa para nuestra investigación.

Según el autor Lagares (2001), la población y muestra es una estadística descriptiva, incluyendo la definición de algunas técnicas de muestreo más adecuadas a cada situación”, así como: La opinión sobre la posibilidad de organizar movidas alternativas en tu ciudad, y sobre las propuestas de actividades a realizar en dicha movida y Un sondeo sobre la valoración de los diferentes líderes políticos. (p.2)

Nuestra investigación estará basada en una técnica de entrevistas para determinar la población y muestra de la problemática que existe en nuestra sociedad con los copropietarios que desean

lograr su independización por eso en nuestro proyecto de investigación la técnica de la muestra estará basada en entrevistas a los registradores que trabajan en la SUNARP el cual nos ayudaran de deslindar información, recolectar datos para el desarrollo de la investigación.

Para fines del presente proyecto de investigación, se tomó como **POBLACION**, el total de abogados registradores de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

A través de la muestra aleatoria simple, se determinó una **MUESTRA** de **10** abogados registradores.

Caracterización de Sujetos

En esta investigación se identificará a los principales sujetos que intervienen en la investigación entre ellos tenemos:

- **Superintendencia Nacional de Registros Públicos:** resulta importante entrevista a los registradores de la Zona N° IX SEDE –Lima, con la finalidad de recabar de ellos información, conocimiento y experiencia que tienen respecto a la inscripción de independización de los copropietarios.
- **Notarias:** Resulta importante mencionar a los notarios porque son ellos los que darán fe a la voluntad de los copropietarios y certificaran su firma de los que intervienen.
- **Copropietarios:** Es el sujeto de mayor importancia en la investigación, es la persona interesada en que se inscriba su independización y llegar a tener la titularidad de su propiedad.

El siguiente cuadro precisa el perfil de los sujetos:

Tabla N° 1: Caracterización de sujetos

| SUJETO | PROFESIÓN | CARGO | MOTIVO |
|------------------------------|------------------|----------------------------------|---|
| SUNARP-ZONA N° IX-SEDE- LIMA | Abogados | Registrador de área de Propiedad | Son especialistas en inscribir los títulos de independización, en el registro de propiedad de Lima |
| NOTARIAS | Notario | Abogado | Son los encargados en dar fe la voluntad de las partes y en certificar las firmas de los interesados. |
| COPROPIETARIO | Usuarios | Ciudadano | Son los sujetos interesados en inscribir su independización |

Fuente: Elaboración propia (2018)

Cuadro N° 2: Individualización de sujetos

| Registradores de propiedad inmueble | Perfil Académico | Cargo | Año de experiencia |
|--|---|--|---------------------------|
| Karina S. Figueroa Almengor | Egresado de la Universidad Católica del Perú, Magister en Derecho Registral. Especialista en Derecho Registral y Notarial. | Registrador Publico en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 13 años |
| Esteben Luna Escalante | Egresada de la Universidad Católica del Perú, Magister en Derecho registral. Especialista en Derecho Registral y Notarial. | Registrador Publico en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 18años |
| Juan Ramón rodríguez Panta | Egresado de la Universidad Católica del Perú, Magister en Derecho Registral. Especialista en Derecho Registral y Notarial. | Registrador Publico en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 11 años |
| Giovana Torrecilla Pérez | Egresado de la Universidad Católica del Perú, Magister en Derecho Registral. Especialista en Derecho Registral y Notarial. | Registrador Publico en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 17 años |
| Persy Paul Perez Torres | Egresado de la Universidad Católica del Perú, Magister en Derecho Registral. Especialista en Derecho Registral y Notarial. | Registrador Publico en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 14 años |
| Juan José Janampa Cristóbal | Egresado de la Universidad Católica del Perú, Especialista en Derecho Registral y Notarial. | Abogado en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 9 años |

| | | | |
|---------------------------------|---|--|---------|
| Oscar Alberto Huerta Ayala | Egresado de la Universidad Católica del Perú, Magister en Derecho Registral. Especialista en Derecho Registral y Notarial. | Registrador Publico en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 15 años |
| Maritha Elena Escobar Lino | Egresado de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Magister en Derecho Registral. | Registrador Publico en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 13 años |
| Hugo Luis Sedano Núñez | Egresado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Magister en Derecho Registral. Especialista en Derecho Registral y Notarial. | Registrador Publico en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 10 años |
| Víctor Guillermo Rodríguez Tito | Egresado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Especialista en Derecho Registral y Notarial. | Abogado en la Zona Registral N° IX - Sede Lima | 12 años |

Fuente: Elaboración propia (2018)

Plan de análisis o trayectoria metodológica.

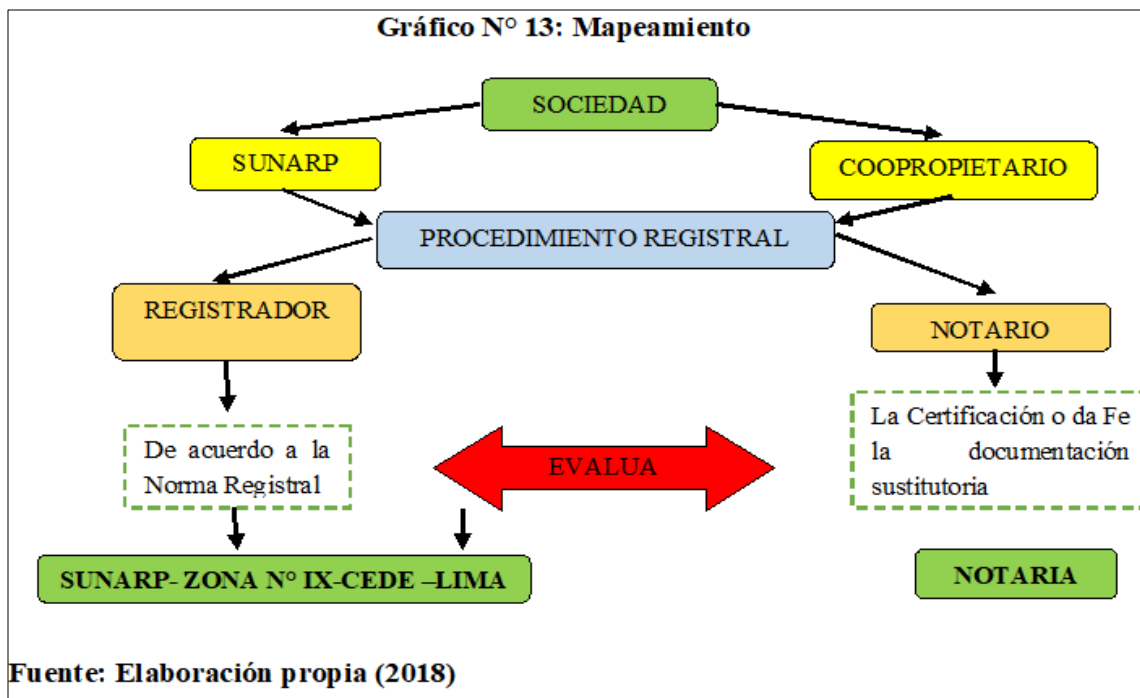
En la investigación tenemos como estilo metodológico la investigación cualitativa, el que tiene como características fenomenología y comprensión, la observación naturalista, sin control, inductiva y realidad dinámica, se irán aplicar en la investigación la metodología flexible, no estructuradas, muestras y se irán explorar ideas para identificar las variables, siendo beneficioso nuestra investigación en el análisis de datos, la comunicación, la variedad de información no se limita en el instrumento el cual puede ser modificado en la marcha de la investigación. Para desarrollar el plan de análisis en nuestra investigación se tomó en cuenta lo siguiente:

- Definir los objetos de Investigación

- Determinaremos las decisiones a tomar
- Determinaremos las necesidades de Información
- Especificar el tipo de Información necesaria

Asimismo, en el plan de análisis tenemos como objetivo a la mapeamiento donde se sitúa mentalmente en el terreno o en escenario en el cual se va llevar a cabo la investigación, logrando un acercamiento a la realidad del problema que pasa la sociedad que está siendo objeto de estudio, así tenemos claro la participación de los actores, el cual determinaremos las variaciones del tiempo y lugar de las acciones que estos desarrollan en dicha investigación.

Referente a lo mencionado líneas arriba y según nuestro criterio podemos identificar en nuestro trabajo de investigación existe un problema en la sociedad en el cual se puede identificar el territorio, y a los que intervienen en la investigación, para eso se realiza el muestreo con un gráfico identificando el lugar y las personas.



2.3.- Rigor Científico

La Recolección de datos en el proceso de investigación jurídico social es un de las etapas más delicadas, de ello va depender los resultados de la investigación, cuando hablamos de recolección de datos estamos hablando de información empírica, siendo la recolección de datos la medición un proceso mediante el cual se obtiene la información.

Según el autor Carrasco (2007), indica lo siguiente:

“La recolección de datos son las técnicas e instrumentos para la recolección de medición y son numerosas como por ejemplo observación, escalas, encuestas, entrevista y cuestionario” (p.282).

El elemento de recolección de datos es imprescindible para la construcción de la matriz siendo una forma de sistematizar la información recogida de la realidad para la investigación y tratar de obtener conocimiento científico que intenta explicar dicho problema, mediante el análisis de datos podemos obtener un conocimiento que describa, explique y prediga, pro balísticamente el comportamiento de los hechos tal como observamos en la realidad.

En este proyecto de indagación se aplicarán la técnica de recolección de datos, que son adecuados de la indagación mixta con supremacía de camino cualitativo, en las que se tomaran en cuenta los siguientes:

Las Entrevistas

Este tipo de técnicas es una confrontación interpersonal, por el cual un sujeto (denominado entrevistador) formula a otro sujeto (denominado entrevistado), el entrevistador realiza preguntas con la finalidad de obtener respuesta de acuerdo al tema investigado.

En este margen de ideas, a través de este método se expresarán interrogaciones a expertos en el tema investigado, que, con sus opiniones y razonamientos, admitirán congregar informaciones verídicas de manera que se justifique la indagación.

Según lo mencionado por el autor se indica lo siguiente que la entrevista que se realizara a los Registradores de la Sunarp Zona N° IX sede Lima nos ayudara a nuestra investigación a generar propuesta de solución al problema.

Según el autor Hernández (2006) señala:

[...] que la entrevista cualitativa es más íntima, flexible y abierta. Esta se define como una reunión para intercambiar información entre las personas (el entrevistador) y otra (el entrevistado) u otras (entrevistados), claro está que se puede entrevistar a cada miembro del grupo individualmente o en conjunto, a la vez manifiesta que en la entrevista se logra una comunicación y la construcción conjunto de significados respecto a un tema (p.597).

Como se puede observar lo mencionado por el autor, la entrevista tiene finalidad la obtención de información o respuestas a los interrogantes planteados en la investigación el cual ayudara obtener información para el desarrollo de la investigación.

Análisis de Documentales

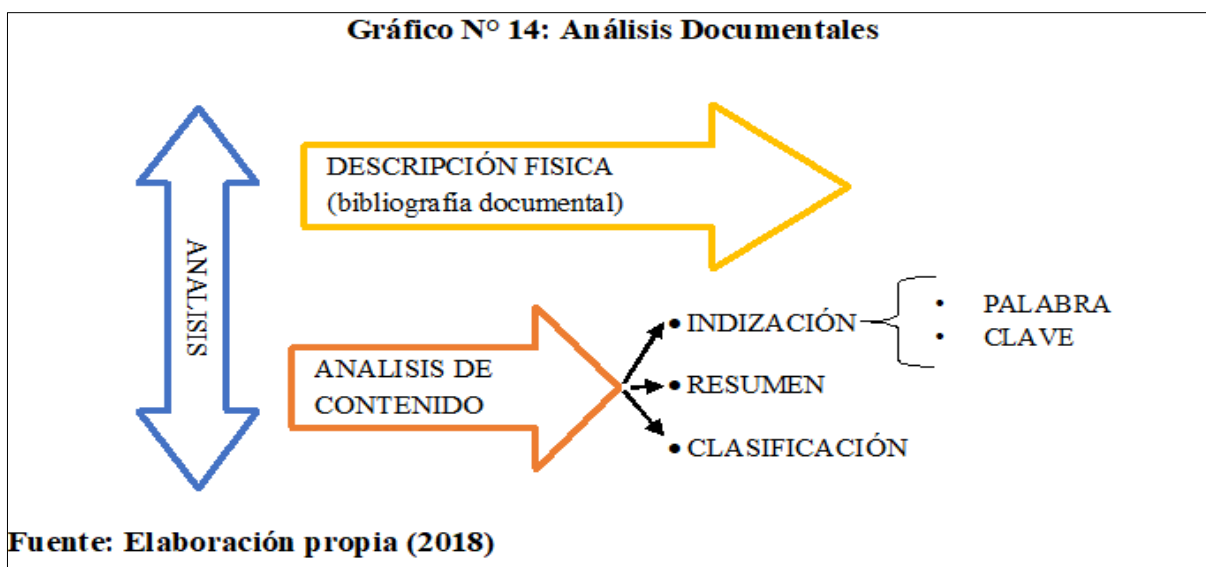
Es una técnica de recopilación de datos destinados a obtener información mediante el estudio de documentos, donde los investigadores deben tratar de encontrar la información necesaria para comenzar las investigaciones, motivo por el cual es necesario el documento porque es aquel donde existe información relevante para la investigación.

Tenemos como instrumentos fichas, formatos de cuestionario, pautas de las entrevistas, lista de cotejos grabadoras, filmadoras entre otros.

López (2002), indica que la primera tarea de los investigadores es conocer la documentación sobre el problema que está desarrollado; por ello una fase fundamental en toda investigación es el análisis de los documentos al tema de investigación. Sin embargo, es importante tener en cuenta que los documentos son variados, teniendo que recurrir a todos aquellos que demanden nuestro problema sin limitaciones. (p.171)

Ello tiene como objetivo estudiar la doctrina en cuanto a la independización, para nuestro proyecto de investigación utilizaremos documentos impresos, libros, artículos, que tienen carácter verbal sin descuidar su gráfico, dentro del material impreso se analizará los libros, datos estadísticos que tienen una importancia ineludible a la investigación.

El análisis documental está constituido por varias operaciones ya sea física como el análisis del contenido, en ese sentido, se presentará un gráfico para un mejor análisis y comprensión del lector.



Observación

Es una técnica de recopilación de datos que nos permite acumular y sistematizar información sobre un hecho o fenómeno social que tiene relación con el problema que motiva la

investigación en esta técnica registraremos lo observado mas no se interrogará a los individuos involucrados en el hecho o fenómeno social, no se hará preguntas orales o escritas que permita obtener datos necesarios para el estudio del problema.

La técnica es fundamentalmente para recolectar datos referentes al comportamiento de un fenómeno en un tiempo presente, siempre el investigador tomará nota de lo observado, deberá registra en forma veraz y lo más objetivamente posible de manera descriptiva y detallada, sin ningún tipo de interpretación.

La observación cualitativa determina e identifica los problemas y general hipótesis de solución el cual es de diferentes tipos como se indica lo siguiente:

Anotación de observación directa, anotación interpretativa, la anotación temática, anotación personal.

En la observación encontramos dos tipos:

- Observación no estructurada o participante
- Observación estructurada.

Validez

Es el grado de instrumento de la verdad mide las variables que busca medir todo aquello para lo cual está destinado, a la vez se indica el grado con que puede inferir las conclusiones a partir de los resultados obtenidos.

Según lo manifestado por el criterio líneas arriba determinamos una tabla de validación donde acreditaremos que los instrumentos de guías de recolección de información son; la guía de entrevista y la de análisis documental los que fueron los especialistas Temáticos y Metodológico los que garantizaran la con fidelidad de los mismos y habilitándolas como idóneas.

Tabla N° 3: Tabla de validación de instrumentos.

| VALIDACIÓN | | | |
|------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------|
| ESPECIALISTAS | ESPECIALIDADES | GUÍA DE ENTREVISTA | GUÍA DE ANÁLISIS DOC. |
| Dra. Roque Gutiérrez Nilda Yolanda | Temático | 95% | 95% |
| Mag. Salas Quispe Mariano Rodolfo | Metodólogo | 95% | 95% |
| Mag. Luca Aceto | Temático | 95% | 95% |

Fuente: Elaboración propia (2018)

2.4.- Análisis Cualitativo de los Datos

El método es un conjunto de pasos a seguir para llegar a un objetivo o conclusión en la investigación, así poder interpretar las normas, leyes, reglamentos y demás disposiciones legales de una manera realista y coherente.

Para el proyecto de investigación se utilizará el procedimiento **ANALÍTICO** que reside en la separación de un conjunto, dividiéndose en los fragmentos o síntesis para echar un vistazo los principios, el ambiente y los efectos. En ese sentido, el estudio es la observación y análisis de un acontecimiento específico

Método teleológico

El Autor Rojas, (2012) determina que:

“El método interpretación teleológica, es aquel que, más allá del texto expreso de las proposiciones normativas, considera el objeto, motivo, o fin razonable de la Ley” (p. 208 -218).

En ese sentido analizaremos que el método teleológico será usado en nuestro proyecto de investigación, el cual es considerado e interpretado la Ley y la Normas que se aplicaran dentro

de la investigación. Siendo como propio de las palabras el punto de partida, siendo su finalidad la interpretación más compatible a lo destinado por la Ley, los propósitos de la Ley también se infieren a partir de la realidad social. Para llevar a cabo la interpretación del método teleológico debemos conocer lo siguiente:

- Aclarar los intereses que motivaron la Ley
- Definir la realización de objetivos a los que se encuentra destinado la Ley
- Seleccionar la interpretación más compatible a lo destinado por la Ley
- Cuando la Ley no define sus objetivos estos se infieren a partir de la situación de intereses que dieron motivo a su emisión.

Método inductivo

Es el método científico más usual, de la observación de los hechos, la clasificación y estudio de los hechos, así mismos la derivación inductiva que parte de los hechos, el cual nos permite llegar a una conclusión, siendo así que este método busca los sustentos teóricos, siguiendo la lógica del análisis inductivo, el que será considerado los aspectos más abstractos de los problemas.

Método Deductivo

Ruiz, (2007) por otro lado, también se utilizará el método DEDUCTIVO que consistirá en aprovechar las suposiciones científicas en la exposición de las cosas, así como fenómeno que se indaga. En otra palabra, la deducción implica en iniciar de una teoría general de manera que se pueda manifestar los acontecimientos en particular (p.13).

El Método Deductivo es un proceso lógico, el cual se basa en la concordancia de varias premisas que se asumen generalmente para ser verdad, si todas las premisas son verdaderas los términos

son claros si siguen reglas de la lógica deductiva, el método deductivo llega a una conclusión mediante la aplicación de las normas generales.

Método Argumentativo

La Argumentación es una afirmación sustentada en razones, siendo así un procedimiento interactivo que apunta a resolver una diferencia de opinión, así tenemos a sus antecedentes como son: retórica, lógica, dialéctica.

Podríamos manifestar que el método argumentativo se desarrollara como una figura legal que se encuentran vinculadas a la problemática de nuestra investigación

Método descriptivo

Es el que orientara durante la investigación a la búsqueda de respuesta de los problemas planteados. La descripción implica observar sistemáticamente el objeto de estudio, catalogando la información que se observa para ser utilizada en el proyecto de investigación.

Las características del método descriptivo son:

- Atiende a una metodología Cualitativa
- Suele ser el primer abordaje al objeto de estudio
- Permite obtener muchos datos precisos sobre el objeto de estudio
- Implica observación atenta de un registro fiel de lo observado
- No admite generalización ni proyecciones

- Utiliza distintas técnicas para la recolección de datos como la entrevista, encuesta, documentación, observación participante.

2.5.- Aspectos Éticos

Se analizará los principios éticos con referencia a la situación actual en nuestro país con el problema que tienen los copropietarios para independizar, nuestro proyecto de investigación, se desarrollará de acuerdo a los lineamientos axiológicos, abandonando las creencias, así como las opiniones parcializadas del tema materia de indagación.

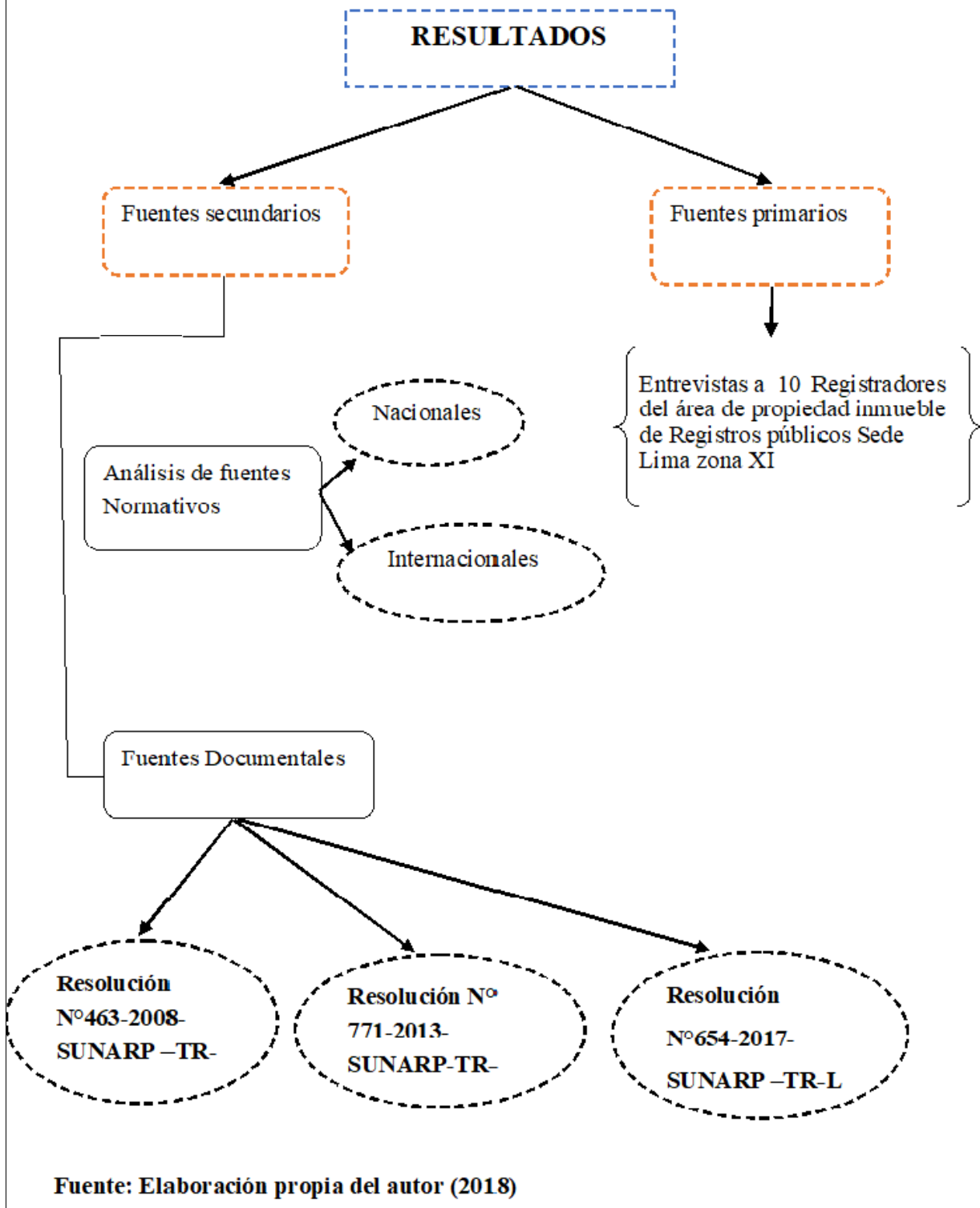
Seguidamente, el proyecto de investigación científico se elaborará respetando el método científico ya que es una indagación orientada al enfoque **CUALITATIVO**, que abarca el uso de técnicas de recolección de datos como son: las entrevistas, encuestas a través de cuestionarios, con la finalidad de poder encuadrar debidamente el análisis jurídico materia de indagación, todo es siguiendo los modelos del esquema propuesta por la universidad y las que fueron indicadas por el asesor metodológico.

La investigación deberá respetar los límites y parámetros que impone la ética, en nuestro proyecto de investigación actuara siempre con veracidad de resultados, teniendo responsabilidad social, política, jurídica, ética.

Finalmente, el proyecto de investigación se desarrollará respetando los derechos de los autores que se utilizó para citarlos en nuestra indagación utilizada bajo la forma **APA**.

III.- DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

Gráfico N° 15: Análisis Documentales



3.1.- Análisis de fuentes normativas

a) Análisis de fuentes normativas nacionales

En el análisis de las normativas, se busca las disposiciones legales relacionadas a la problemática de estudio que respalden el trabajo de investigación, con el fin de determinar los vacíos legales que pudieran existir.

En tal sentido es importante analizar las siguientes normas, la Constitución Política del Perú, Código Civil, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, y el Pleno CXLIX del Tribunal Registral, que a continuación se describe:

Constitución Política del Perú

En el **artículo 2°** donde se encuentra los derechos fundamentales de la persona, en el numeral 16. A, donde indica que toda persona tiene derecho a tener una propiedad, convirtiéndose en un derecho fundamental constitucional.

En el capítulo III del artículo 70° Inviolabilidad del derecho de propiedad de la Constitución, en este artículo se muestra la importancia de la propiedad, el que se desprende del derecho que garantiza el estado dentro de los límites de Ley, ninguna persona se le puede privar de su derecho a la propiedad, sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad publica previo pago de indemnización justipreciada. En ese sentido toda persona tiene derecho de independizar y registrar su propiedad.

Código Civil Peruano

Capitulo Quinto - Copropiedad

En el **Artículo 969°**, se estable la importancia que tiene dos o más copropietarios al obtener una propiedad el cual les pertenecerá por cuotas, se puede definir que existe copropiedad de un bien

cuando estas personas mantienen derecho sobre la totalidad del área, justamente con proporción a sus cuotas, se convierte en la pluralidad de titulares con iguales derechos respecto a un mismo bien, todos ellos poseen derechos inmatrimiales el cual consistente en cuotas ideales.

Referente al **Artículo 970°**, se indica que las cuotas de los copropietarios son iguales, la pregunta que siempre se hacen los copropietarios es: ¿cuál sería la cuota que les corresponde a cada uno de los copropietarios dentro de la totalidad del bien?

Esta incertidumbre se determinará por escritura pública, el porcentaje de acciones y derechos que corresponden a cada copropietario, el cual se determinara con la intervención de todos los copropietarios; es importante mencionar que si no están de acuerdo todos los copropietarios no se podrá inscribir el porcentaje de sus acciones y derechos, y ningún otro acto.

Con respecto al **Artículo 971°** corresponde determinar las decisiones sobre el bien Común, ya que establece las decisiones que tienen que tomar todos los copropietarios, así como indica literalmente en el Numeral 1°: “Unanimidad para disponer gravar o arrendar el bien, darlo como dato o introducir modificaciones dentro de él”

Respecto al artículo antes mencionado se puede verificar que si no existe la unanimidad de los copropietarios que tienen la propiedad como acciones y derechos no podrán arrendar, ni modificar dentro de la propiedad sin el consentimiento de los demás copropietarios, el cual se estaría produciendo un problema.

Por otro lado, el numeral 2 indica lo siguiente: “Mayoría Absoluta, para los actos de administración ordinaria. los votos se computan por el valor de las cuotas”

Según lo mencionado en el numeral dos, se comprende que se tienen que estar de acuerdo la mayoría absoluta para las decisiones administrativas ordinarias que irán a tomar los copropietarios, y si no existe mayoría absoluta no se podrá tomar decisiones. En el caso de nuestra investigación se requiere la aprobación de la mayoría absoluta para lograr independizar

un bien inmueble, y si no están de acuerdo se fomenta un problema para los que si requieren independizar.

**Resolución del Superintendente Nacional de los Registros
Públicos N° 097-2013- SUNARP/SN.**

Es menester analizar el **artículo 58°**, el cual se define la independización como un acto que consiste en abrir una partida registral convirtiéndose en propiedad individualizada, como el resultado de la desmembración de terreno, con edificaciones o sin ella, si la independización es de una unidad inmobiliaria sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, una vez lograda su independización los copropietarios convertidos en propietarios legítimos tendrán acceso a los servicios básicos, beneficios propios como alquilar y otros .

La independización importa una modificación registral del bien, porque el bien deja de ser uno solo para dar paso a unidades inmobiliarias distintas e independientes en el registro, como el ejercicio del derecho de propiedad.

Finalmente, el **Artículo 60°**, nos indica los requisitos que se tiene que cumplir para lograr independizar una propiedad, uno de ello es la presentación del documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubiera intervenido en el trámite de subdivisión, así como se describe líneas arriba uno de los requisitos es que todos estén de acuerdo para independizar las unidades inmobiliarias, y si no estuvieran de acuerdo no se podrá independizar.

Finalmente, se puede determinar que las normas están diseñadas a garantizar la participación de todos los copropietarios, pero no se ha previsto que hay casos donde no todos quieren participar por motivos personales el cual estarían afectando a los que, si desean independizar y obtener la titularidad de la propiedad, siendo así la vulneración de unos de sus derechos fundamentales que es la de adquirir una propiedad.

b) Análisis de fuentes normativas internacionales

El análisis de las fuentes normativas internacionales respecto a la copropiedad son pocos los países que se desarrollan y hablan de la copropiedad, el investigador ha analizado diferentes normas y artículos del Código Civil de España y de Argentina, mientras de Chile solo se analizó su norma interna de la Ley y su Decreto, para esta investigación no fue posible realizar un análisis más extenso debido a los factores de tiempo, el cual demanda de un gasto económico.

A continuación, se presenta el análisis de las normas internacionales:

España.



Antes de empezar en analizar los artículos del Código Civil de España, haremos mención a la antigua roma el cual se utilizó los diversos vocablos para referirse al derecho real específicamente la propiedad como derecho real por excelencia su vocablo más antiguo es MANCIPIU, posterior vocablo DOMINIUN, manejado de forma antigua en Roma, teniendo como finalidad de llegar al concepto propiedad, así mencionaremos que la propiedad se contempla como un poder inmediato y absoluto sobre bienes y cosas.

En el análisis de Investigación se tuvo que analizar a la normativa de España, referente al derecho a la propiedad, comunidad (copropiedad) y división, así como a continuación presentamos:

El **artículo 348º** donde indica que: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes”

Haciendo un análisis comparativo en España igual que Perú la propiedad es un derecho fundamental del cual se puede gozar, disponer, disfrutar los frutos naturales e industriales y civiles, el cual se disfrutará, de los arrendamientos, alquileres y ventas.

Asimismo, en España tenemos en los **artículos 392 ° y 393°** del Código Civil, donde nos habla de la comunidad de bienes, el cual se realizará un análisis respecto a los mencionados artículos del Código Civil, se puede analizar que para España la copropiedad esta como comunidad de bienes, hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas, en España denominado como comunidad de bienes que significa propiedad de una cosa o de un derecho.

Asimismo, se puede indicar que los comuneros (copropietarios) hacen el abono de las cargas que mantienen en común, el cual será proporcional a sus respectivas cuotas, tienen el derecho de contribuir a los gastos de conservación de la propiedad, teniendo el derecho común que tienen todos, en el caso que los comuneros desean abandonar y no pagar sus abonos, solo se podrá eximirse a esta obligación de no pagar, si los comuneros renuncian a la parte que le pertenece en el dominio.

Por otro lado, el **artículo 397°** del Código Civil indica que: “Ninguno de los comuneros podrán, actuar sin consentimiento de los demás, o hacer alteraciones del bien inmueble, aunque de ellos podrán resultar ventajosas para todos”.

Referente al artículo analizaremos, que la comunidad de bienes se rige por el principio de la mayoría, debiendo adoptarse los acuerdos por los titulares de las cuotas que representen la mayoría de los intereses o valor de la comunidad.

Así mismo el **artículo 398°** del Código Civil manifiesta que: “Para la administración y mejor disfrute de la cosa serán obligatorio los acuerdos de la mayoría de los participantes, no habrá acuerdo tomado por los participantes si no se encuentra la mayoría”

Según el artículo podemos analizar que se trata de mayoría de personas, y los intereses que representa, habrá mayoría si no cuando el acuerdo este tomado por los participantes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad, además si no resulte mayoría, el acuerdo de este acto no se llevará a cabo, el cual será gravemente perjudicial a los interesados del solicitante.

Para España existe la División en los siguientes **artículos del 400 al 406** del Código Civil, el cual se puede analizar cada uno de los artículos, en forma general se explicara sobre la división; en España la división se realiza mediante una adjudicación de pisos o locales independientes siendo llamado división horizontal, por lo tanto ningún comunero está obligado a permanecer en la comunidad, cada uno de ellos podrá pedir en cualquier momento que se divida la cosa común, los comuneros son libres de acudir a una división ya sea vía arbitral o judicial.

Asimismo, se manifiesta que los comuneros para solicitar la división podrán hacer por la su propia voluntad.

Finalmente se hace mención a la problemática general ¿Cuáles son los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano para España? Para poder determinar la problemática se tuvo que analizar los artículos 348, 392, 393, 397, 398, 400 al 406 donde hace mención España sobre la propiedad, copropiedad y división, llegando a una conclusión que también este país tienen la misma problemática que en Perú, los factores que obstaculizan la inscripción de independización en España, según la verificación de la normativa se puede evidenciar que no existe una norma específica solo figura la norma general que es el Código Civil, en el cual se pudo evidenciar que no es clara ni específica en el tema de división, pero si figura en el artículo 398 del C.C. que el acuerdo tomado para cualquier acto es en mayoría absoluta, y el interrogante es ¿qué pasa cuando no existe un acuerdo entre todos los comuneros? ¿No se podrá inscribir ningún acto?, es el momento donde se genera un problema para la sociedad, el cual se puede evidenciar que en Perú pasa algo similar, no se puede inscribir la independización si no firman todos los copropietarios la solicitud, se llegó a la conclusión que existe un vacío Legal.

Según el trabajo de investigación se pudo evidenciar en las normas de España, llamado la comunidad (copropiedad) otorgan mayor autonomía a cada comunero donde cada dueño tiene una parte e intelectual o cuota, en consecuencia, cuando se solicita el comunero (copropiedad) la división de la parte que le corresponde como propietario, deberán estar de acuerdo todos los comuneros para poder lograr inscribir.

Por otro lado, la concepción germánica o condominio iuris germanici, otorga importancia al elemento corporativo, con carácter de comunidad indivisible, donde los comuneros no tienen ninguna cuota, la titularidad pertenece a la colectividad, sin derecho a solicitar la división, solo cuando existe comunidad indivisible no se puede dividir o independizar el predio.

Argentina.



El desarrollo de esta investigación se centra en el derecho real de copropiedad y división, llamado para Argentina Propiedad Horizontal, siendo considerado el derecho real en la Ley actual son normas jurídicas que se otorgan a las personas para poder disponer inmediatamente del bien, el que se convierte en un derecho real autónomo. La copropiedad sobre bienes comunes será proporcional el cual analizaremos los siguientes:

En este caso como Argentina tiene su norma general que es el Código Civil y Comercial de la Nación (C.C. y C.N.) el cual define al derecho real de propiedad como el poder jurídico de estructura general, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma, así como establece en el **artículo 1882** del C.C. y C.N. siempre mantiene la calificación tradicional en materia de derecho real, al mismo tiempo contempla los aspectos del derecho de propiedad.

Por otro lado, el **artículo 1883** del C.C. y C.N. se determina al derecho real que ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa, por todo o por una parte indivisa, asimismo tenemos:

La Ley 13.512 de la Propiedad Horizontal, dispone que el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes será proporcional al valor del departamento o piso y se fijara por acuerdo entre las partes o en su defecto por el foro inmobiliario a los efectos del impuesto o contradicción fiscal, su regularización tiene una connotación residencial pues a lo largo del articulado, se hace referencia a las normas sustanciales de orden público.

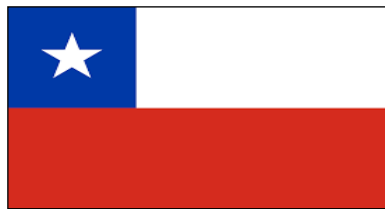
Por otro lado, analizaremos el **artículo 9º** de la Ley, donde las disposiciones relacionadas con las partes comunes se toman a través de un órgano denominado consorcio de propietarios integrados por todos los copropietarios de edificio, todas las decisiones estarán en dicho reglamento y cualquier modificación se realizará mediante una mayoría no menor de los tercios, el cual será inscrito en el registro de propiedad, sometido la construcción al sistema de propiedad horizontal.

Del análisis del **artículo 10º** la Ley, en el caso de conflicto se consagra los asuntos de interés general cuyas determinaciones no correspondan al representante, serán resueltas por el consorcio, reunido en asamblea ordinaria o extraordinaria, previa liberación de los propietarios por mayoría de votos, y en caso no hubiera acuerdo de todos los copropietarios se solicitara al juez que convoque y resuelva, referente a lo discrepancia, se puede evidenciar que en Argentina deberían estar de acuerdo todos los copropietarios o por lo menos la mayoría para tomar alguna decisión.

Asimismo, analizaremos el **artículo 1º** del Decreto 18734, donde dispone que dicho Reglamento también puede ser redactado e inscrito por toda persona física o ideal o que se disponga a dividir horizontalmente su propiedad sea de un edificio que existente o a construir (terreno), con la división el propietario se acredite ser titular del dominio.

Finalmente, respecto al desarrollo de esta investigación gira entorno a la interrogante ¿Cuáles son los factores que obstaculizan la inscripción de la independización de un predio matriz urbano para Argentina? Primero se hace mención que en Argentina es llamado el Derecho Real de la propiedad horizontal, el cual se podría indicar que para este país lograr independizar un bien inmueble si tiene que contar con la aprobación de la mayoría, es ahí donde nace la interrogante ¿Qué pasa cuando no existe la aprobación de la mayoría para realizar un acto? ¿Ese sería el obstáculo para la inscripción?, a la verificación de las normas se puede evidenciar que existe un vacío legal, a pesar que exista su norma interna donde existe un procedimiento para la inscripción de la división de cada copropietario, no es claro y conciso, motivo por el cual se pudo verificar el vacío legal.

Chile



El Investigador, ha considerado analizar las normas de la legislación de Chile, el cual se presenta a continuación:

La legislación que será analizada corresponde a la Ley 19537 de 1997 de la Ley de condominios, regulada en el **artículo 1** donde indica que: “(...) un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por el inmueble divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos”

Referente a lo mencionado en el artículo se debe entender por dominios, las construcciones, terrenos acogidos a este régimen de propiedad inmobiliaria siendo así en dos clases:

- Son las construcciones divididas en unidades ubicadas en terreno o dominio común.
- Son los predios con proyecto de construcción aprobados en cuyo inferior existen simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario.

Respecto a la inscripción de copropiedad en Chile el primer paso es inscribir vía Municipal el primer reglamento de copropiedad dictado por la persona natural o jurídica, de los propietarios del condominio y/o terreno, los que tienen la finalidad de ser inscrito con escritura pública en el registro de hipotecas y gravámenes de propiedad de Chile, la Municipalidad es el encargado de expedir el certificado que declare a un condominio acogido al régimen de copropiedad, el cual se encuentra establecido en el artículo 4, 10 del decreto número 46 del Reglamento de la Ley 19537.

Asimismo, Analizaremos el **artículo 14°** donde la posibilidad de enajenar, arrendar o gravar, se dé previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes comunes contenidos en las letras d) y e) y los numerales a), b) y c) indican que cuando por circunstancia sobrevinientes dejen de gozar de las características allí señaladas.

Por otro lado analizaremos al **artículo 19°** de la Ley 19537, en Chile se consagra dos Reglamentos de copropiedad sucesivo en el tiempo, el primero fue elaborado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, en el cual no podrían fijarse mayorías superiores para la constitución de la asambleas ni para la adopción de los acuerdos, reglamento que debe estar transcrito en una escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas para la constitución del régimen, el segundo, que se presenta como resultado de la manifestación de voluntad de los copropietarios, en orden modificar o sustituir el primer reglamento, para ello, una vez se haya enajenado el 75% de las unidades que forman parte de un condominio nuevo, el administrador dentro de los 30 días siguientes a la inscripción de la última de dicha enajenaciones deberá convocar a asamblea extraordinaria para que decida sobre ello.

La Ley de los chilenos constituye que si un dominio consta de diferentes sectores y comprenden de bienes y servicio todo debe estar establecido en el reglamento de copropiedad se podrá establecer sus gastos comunes del condominio, a la vez el reglamento de copropiedad establece que el administrador tiene potestad de sancionar a los propietarios morosos.

Respecto al desarrollo de esta investigación gira entorno a la interrogante ¿Cuáles son los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano para Chile? siendo necesario determinar que en Chile es llamado condominios la propiedad, asimismo existe una norma específica para regular la propiedad, copropiedad, en la revisión de la norma los copropietarios tienen que estar de acuerdo el 75% de las unidades que forman parte de un condominio ósea si no estuvieran de acuerdo la mayoría en su asamblea extraordinario no se podrá realizar ningún acto y mucho menos inscribir en su reglamento, el cual sería un obstáculo para el copropietario que desea independizar o realizar cualquier otro acto.

Con respecto del análisis de la legislación normativa internacional de los tres países España, Argentina y Chile, se evidencia que la problemática de estudio aborda en los tres países porque no existe una norma específica de independización, solo en España existe similitud con Perú ya que ambos países tienen la división debería darse por unanimidad de todos los copropietarios.

Sin embargo, en Argentina y Chile es totalmente distinto por lo que cada país maneja normas internas para lograr su objetivo de cada propietario, pues bien, lo que se busca con este trabajo de investigación que existan más normativas específicas sobre la independización de los copropietarios o se llegue a modificar algunas y así se logre la inscripción de independización del que está solicitando.

3.2.- Análisis de Fuente Documental

En esta investigación nos encargamos de analizar tres Resoluciones del Tribunal Registral donde se observan los actos inscribibles la falta del consentimiento de todos los copropietarios como a continuación se describe:

a) **Resolución N°463-2008-SUNARP –TR-L**, de fecha 30 de abril de 2008, en la presente Resolución el registrador observo el título por dos supuestos.

- La independización vía regularización con la Ley N° 27157
- La independización a favor de copropietario.

El análisis de esta investigación se basará solo en el punto dos en la independización a favor del copropietario.

En breve resumen se indicará lo siguiente:

La Empresa Rossi S.R.L, solicita la independización de un área de terreno de 3000.00m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N°11002374 del registro de predio Huánuco, en el registro del predio se puede constatar que existe la copropiedad, siendo ello observado por el registrador, el cual analizaremos a continuación:

En el presente caso quien solicita la independización de una parte física del inmueble es solo un copropietario, téngase en cuenta que cada copropiedad puede disponer o gravar su cuota ideal y de los respectivos frutos, pero no podrá independizar por si solo una parte del inmueble sobre el que continúa el régimen de copropiedad a favor de él mismo, por cuanto constituirá un acto de disposición que no ha sido acordada por la unanimidad de propietarios.

Según lo dispuesto al artículo 971° del Código Civil, establece lo siguiente: “Unanimidad para disponer gravar o arrendar el bien, darlo como dato o introducir modificaciones dentro de él (...)”.

La copropiedad es incompatible con la exclusividad del derecho de propiedad y el copropietario tendrá que ejercer sus derechos con las limitaciones inherentes a la pluralidad de titulares.

Habiendo solicitado Empresa Rossi S.R.L sin la aprobación de los demás copropietarios, el Tribunal Registral confirma la observación por el registrador de Huánuco.

Al respecto del análisis de la resolución se puede evidenciar que el copropietario no pudo independizar su propiedad ya que no se encuentra el consentimiento de todos los copropietarios y el acto de materia de inscripción no sería válido.

b) Resolución N°771-2013-SUNARP –TR-L, de fecha 09 de mayo de 2013, donde se solicita la independización de un predio matriz, pero en este predio existe copropiedad, la Señora Yoli Margot Zúñiga Cornejo, es la que presento la solicitud de independización sin el consentimiento de los demás copropietarios presentando ella solo sus documentos, motivo por el cual fue observado, por el registrador donde manifestante que uno los requisitos es la intervención de todos los copropietarios, según lo establecido por el artículo 971° inciso 1 del Código Civil.

Respecto a la Resolución se realizará el análisis con un breve resumen; la apelación es presentada por la señora Yuly Margot Zuñiga Cornejo, donde solicita la inscripción de independización de un lote de terreno de 500 m2 cuadrados, denominado lote 68-69 de la lotización del fundo la Esperanza, Distrito de Amarilis, Provincia y Departamento de Huánuco.

La registradora observó el título señalando que revisado los antecedentes registrales se advierte que el inmueble matriz se encuentra registrado en copropiedad (acciones y derechos), razón por lo cual debería realizarse la división y participación de bienes, a fin de determinar el área que le corresponde.

A la verificación de la partida electrónica N° 11043381 se aprecia que existen 7 titulares registrales, todos están considerados solo como acciones y derechos obteniendo solo un porcentaje de la propiedad.

En ese sentido se desprende que sobre el predio existe copropiedad, por cuando lo detallado en la partida donde se aprecia que hay pluralidad de sujetos que son titulares registrales del predio, motivo por el cual existe unidad de objeto, por que recae sobre el predio inscrito en la partida

ya referida; ausencia de una parte material, porque ninguno de los copropietarios, puede circunscribir el ejercicio de su derecho a una parte de la cosa físicamente individualizada.

El Tribunal se manifiesta e indica que se requiere la intervención conjunta de todos los copropietarios para disponer del predio según lo establecido en el artículo 971° del Código Civil, salvo que las partes desean poner fin a la copropiedad a través de la división y participación que hace referencia el inciso 1° del artículo 992 del Código Civil, que prescribe que una de las causales de extinción de la copropiedad es la división y participación es decir que debe proceder a dividir el predio físicamente individualizándose la parte material que le corresponde a cada uno de los copropietarios para que una vez acredite su derecho de propiedad sobre la parte material que les corresponde puedan disponer del predio y efectuar las modificaciones que se considere.

Según lo manifestado por el Tribunal, se solicita la intervención conjunta de todos los copropietarios para disponer del predio, y así una vez acreditado su derecho a la propiedad sobre el material que les corresponda con consentimiento se proceda a independizar el bien Inmueble, y como en ese caso no hay el consentimiento de todos los copropietarios.

Respecto a lo mencionado por la Resolución se puede evidenciar que efectivamente la norma del Código Civil como marco legal establece la unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien, motivo por el cual el tribunal confirma siempre la decisión de observación del Registrador, motivo por el cual nace esta investigación al determinar que existe una problemática en la sociedad, encontrando vacíos legales en las normas.

c) **Resolución N° 654-2017-SUNARP-TR-L**, de fecha 31 de octubre de 2017 donde se solicitó la inscripción de subdivisión y carga respecto a un predio Matriz ubicado en Mz.38, lote 23, Zona A, Pueblo Joven Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, siendo propietarios Herbert Nicol Bustamante Bautista, Edgar Harold Bustamante Zea, Gonzales Zea Castillo (menor de edad) y Gisselly Melanie Zea Castillo.

La Registradora observó el título señalado:

- Que hay un menor de edad que debería ser representado con las facultades de disposición y autorización judicial.
- Por otra parte, de acuerdo a la Partida N° P06014079 existe copropiedad, por tal motivo debería existir el consentimiento de todos los copropietarios.

De acuerdo a lo descrito se indica que la independización es un acto eminentemente registral que genera la apertura de partidas registrales independientes de la matriz en este caso de subdivisión del predio, las cuales podrán ser objeto de diversos actos individuales al incorporarse en el tráfico inmobiliario, siendo necesario contar con el consentimiento de los copropietarios, para el nacimiento de nuevas unidades inmobiliarias.

En este caso se presentó el FUHU únicamente donde consta la intervención de Herbert Nicol Bustamante Bautista, un solo copropietario siendo el mismo solicitante para la inscripción del título.

Mediante el pleno CXXXII del tribunal Registral se aprobó el siguiente acuerdo

“Título formal para independización de predio Urbano uno de los requisitos presentar el FUHU y cumplir con el artículo 60° del Reglamento de Inscripción del Registros de Predios, por lo tanto, también se puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad”

Respecto a lo mencionado por el pleno es uno de los requisitos es presentar el FUHU, a la vez el consentimiento de todos los copropietarios y como solo en la presentación del título figura una sola persona luego a observar el título el cual será subsanable por el representante.

Cuando se llega a independizar una propiedad, según el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos consagrada el principio de especialidad; disponiendo que 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 posteriores relativos a cada uno.

La independización modifica la apariencia tabular del bien, hay pues una modificación sustancial ante el registro, esto es una modificación jurídica del predio. Siendo así en el artículo 971° del código civil, donde indica en el numeral 1 los siguientes:

“Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darle comodato o introducir modificaciones en él (...)”. Asimismo, se aprobado mediante CXLIX Pleno Registral el siguiente acuerdo plenario “Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere el consentimiento de la totalidad de copropietarios”.

En ese entender corresponde que la independización sea aprobada por unanimidad por todos los copropietarios, y que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 60 del Reglamento Interno Registral de Propiedad.

Es así que a la revisión de las Resoluciones se puede verificar que, para inscribir un acto, un copropietario debería tener la aprobación de todos los copropietarios, porque solo uno no podrá tomar decisiones, motivo por el cual esta investigación buscan una solución a la problemática que tiene la sociedad, habiendo encontrado vacíos legales. Esta información está basada y registrada en la página del Tribunal Registral donde se tienen acceso a todas las resoluciones emitidas por el Tribunal, así como a continuación se muestra en el cuadro:

| Cuadro N° 4: Institución en la que se solicitó información sobre las Resoluciones | |
|--|--|
| INSTITUCION | INFORMACION SOLICITADA |
| TRIBUNAL REGISTRAL | <ul style="list-style-type: none">- Resolución N°463771-2008-SUNARP –TR-L- Resolución N° 771-2013-SUNARP-TR-A- Resolución N°654-2017-SUNARP –TR-L |
| Fuente: Elaboración propia (2018) | |

Es importante hacer mención que en el desarrollo de la investigación se solicitó información con la finalidad de comprobar el supuesto jurídico general, de cuáles son los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio Matriz urbano, de aquellos copropietarios que lo soliciten, pues es evidente que los factores son, la norma del Código Civil donde existe un vacío legal y las que les siguen. Asimismo, comprobar el primer supuesto jurídico, las principales causas que impiden la inscripción de independización de los copropietarios, se pudo demostrar los elevados costos de las tasas registrales y muchos no acceden por temas económicos, pues como se mencionó esto es una problemática frecuente en los Registros Públicos Zona IX sede Lima.

3.3.- Análisis de los resultados de las entrevistas

La indagación por la estructura del problema analizado, se empleó diversas fuentes, así como diferentes medios de recolección de datos, en tal sentido, seguidamente se describirá y se analizará la información derivada de las entrevistas realizados a los 8 Abogados Registradores Públicos y 2 Abogados de la Zona IX Sede Lima,

Es importante aludir que la información conseguida está basada en la fuente primaria más importante para explicar los supuestos jurídicos generales y específicos del trabajo de investigación, el cual nos facilitara conocer la posición doctrinaria respecto a los factores, causas y a las consecuencias sobre el problema de independizar predios urbanos de aquellos copropietarios que actúan en mayoría.

A continuación, se describe los resultados conseguidos de los entrevistados que demostraron en tener un conocimiento muy amplio sobre el tema registral. Con el fin de facilitar la comprensión del lector, el investigador describe las respuestas obtenidas de los entrevistados de acuerdo a los objetivos general y específico materia de estudio. En ese sentido cabe recalcar que la guía de entrevista está diseñada con diez interrogantes lo que se describe en tres de objetivo general, tres de objetivo específico número uno y cuatro objetivos específico número dos.

En relación al **objetivo general** de la investigación las respuestas de los entrevistados fueron los siguientes.

Determinar los factores que obstaculiza inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

A la vez se planteó la primera interrogante redactada como sigue, ¿existe un vacío legal en la norma actual sobre la independización de predios urbanos? las respuestas fueron:

Figuroa (2018) y V. Rodríguez (2018), mencionan que en este supuesto que sí existe un vacío legal según el artículo 971° del Código Civil donde indica que las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad, el cual no facilita la inscripción cuando lo solicita un solo copropietario, el cual recomiendan la modificación el artículo antes mencionado y a su vez el Reglamento de inscripción de propiedad inmueble.

Por su parte Torrecilla (2018), Janampa (2018) y Pérez (2018), indicaron que, si existe un vacío legal en la legislación sobre independización de predios urbano, y ello parte del art.971 del Código Civil y consideran que se tendría que modificar el antes mencionado artículo.

Así también, Luna (2018) y Escobar (2018), confirman que, si existe un vacío legal, en la norma actual sobre independización, sin embargo, puedo recalcar que los predios Urbanos están regulados bajo una norma especial ya determinada, el cual es el artículo 60 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013- SUNARP/SN.

Por otra parte, J. Rodríguez (2018), Sedano (2018) y Huerta (2018) de su punto de vista de los entrevistados, consideran que no existe un vacío legal en la norma vigente sobre independización, porque se encuentra regulado en una norma especial del Reglamento de inscripción de propiedades artículo 60 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013- SUNARP/SN.

La segunda interrogante es ¿considera usted que al lograr la independización de un predio urbano tendrá seguridad jurídica?,

Las respuestas obtenidas por los entrevistados Figueroa (2018), J. Rodríguez (2018), Torrecilla (2018), Janampa (2018), Pérez (2018), Luna (2018), Escobar (2018), V. Rodríguez (2018), Sedano (2018) y Huerta (2018), indicaron que, si se obtendrá seguridad jurídica al lograr la independización de un predio urbano, así como todos los demás actos registrales.

La tercera interrogante indica lo siguiente; según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

La respuesta se divide en tres grupos, de acuerdo a la coincidencia en sus opiniones, así como, por ejemplo:

Luna (2018), Figueroa (2018), Escobar (2018), J. Rodríguez (2018), Sedano (2018) y Huerta (2018), según sus criterios de los entrevistados mencionaron que el actual sistema registral si brinda una protección a la propiedad, el cual es su razón de ser de los Registros Públicos, sin embargo recomiendan que se tiene que mejorar, y de acuerdo a la circulación económica los entrevistados manifestaron que se encuentra garantizado por el principio de legitimación, el cual permitirá el crecimiento inmobiliario.

Por su parte, Janampa (2018) y torrecilla (2018), consideran que, si garantiza una debida protección al derecho a la propiedad, sin embargo, para ellos no garantiza la circulación de la riqueza en el Perú, puesto que el derecho de la propiedad no es constitutivo a nivel registral, por ello no permite la circulación de los bienes inmuebles en el Perú.

V. Rodríguez (2018), Pérez (2018), indicaron que el sistema registral no brinda una perfecta protección, el cual es evidente a lo largo de los años las herramientas del sistema registral han sido vulneradas perjudicando a muchos propietarios. Por otro lado, consideran que el problema

no es el sistema si no la informalidad en el país y la falta de un sistema de catastro estable. Referente a la garantía de la riqueza en el Perú mencionan que no disminuido y se mantiene dentro del promedio general.

En referencia al **primer objetivo específico** de la investigación, nos remitimos a describir los resultados.

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante un trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Se planteó la primera interrogante ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

Al respecto, Torrecilla (2018), Figueroa (2018), J. Rodríguez (2018), Pérez (2018), Luna (2018), Escobar (2018), V. Rodríguez (2018), y Huerta (2018), mencionan que, al lograr la independización del predio urbano, los titulares podrán obtendrán los servicios básicos como; agua, electricidad y desagüe entre otros.

Según, Janampa (2018), Sedano (2018), consideran que los servicios básicos se obtendrán, con o sin independización considerando que es un derecho fundamental.

La segunda interrogante indica ¿desde su experiencia, cree que la normativa actual de independización de un predio urbano es eficaz?

Al respecto, Torrecilla (2018), Figueroa (2018), J. Rodríguez (2018), Pérez (2018), Luna (2018), Escobar (2018) y Huerta (2018), sostienen, que la normativa actual de independización de un predio urbano es eficaz, porque permiten cumplir a cabalidad cada norma determinada, sin embargo, tienen limitaciones porque existe vacíos legales.

Según Janampa (2018), Sedano (2018), manifestaron que la normativa actual de independización de un predio urbano no es eficaz ni eficiente ya que la regla general es observar e inscribir. Por otro lado, es cuestionable por la burocracia administrativa que existe en los trámites.

Finalmente V. Rodríguez (2018), indica que la normativa actual de independización no es eficaz toda vez que los procedimientos registrales, para lograr la independización son en algunos casos complicados y difíciles de cumplir. Es en estos casos que la normativa debe regularse atendiendo su complejidad dependiendo el caso en particular.

La tercera interrogante ¿considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbana se implementa un sistema informático?, el resultado de la interrogante se divide en dos grupos:

Torrecilla (2018), Figueroa (2018), J. Rodríguez (2018), Escobar (2018), Huerta (2018), Janampa (2018), Sedano (2018 y V. Rodríguez (2018) sostienen que si es factible implementar un sistema informático en nuestra legislación vigente sobre la independización de los predios urbanos, el cual permite agilizar los trámites a su vez ayuda mejorar el servicio y bajar la carga procesal que existe en Registros Públicos y a su vez que se brinde seguridad al propietario sobre su predio.

Mientras, Luna (2018) y Pérez (2018) indican que más que implementar un sistema informático, sin dar merito a la importancia de la tecnología se debe desarrollar e implementar un buen manejo del sistema catastral a nivel nacional.

Finalmente, se describirá los resultados del **objetivo específico dos** de la entrevista.

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante un trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en Zona Registral N° IX - Sede Lima.

El cual se planteó el primer interrogante ¿cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?, este interrogante fue dividido en tres grupos como a continuación se describe.

Pérez (2018), Janampa (2018), J. Rodríguez (2018), Sedano (2018) Escobar (2018), Huerta (2018), para los entrevistados, consideran que el sistema de Registros Públicos no es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos, para ellos la formalización no es solo un problema de Sunarp, si no es una política del Estado. Por otro lado, también determinan muchos factores uno de ellos es la desinformación, y otro el excesivo formalismo de los operadores del derecho.

Al respecto Torrecilla (2018), Figueroa (2018) y Escalante (2018), manifiestan que el sistema de Registros Públicos si es eficaz, frente a la demanda de la independización de predios urbanos, en cuanto a la finalidad que cumple los registros públicos de mejorar cada día su inscripción de predios, así como el sistema catastral.

Por otro lado, V. Rodríguez (2018), sostiene que el sistema de los registros públicos envés de eficaz, es inflexible y no cumple con ser pro inscripción en favor del ciudadano. Por tal motivo debe ajustar y/o modificar su reglamento de inscripción, en favor de los copropietarios.

Referente al segundo interrogante ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano? El cual se dividen en dos grupos:

Los entrevistados, Pérez (2018), Janampa (2018), J. Rodríguez (2018), Sedano (2018), Huerta (2018), Torrecilla (2018), Figueroa (2018) y Escalante (2018), coinciden en determinar que las consecuencias que traerían si no se logra en escribir la independización, es el tráfico de terrenos, pérdida económica y confusión del titular de los predios, así como la circulación del mercado inmobiliario.

Sin embargo V. Rodríguez (2018), Escobar (2018), señalan que al no lograr independizar traerían como consecuencia un caos social, que vienen desde décadas atrás, el cual sería el tema de fondo, es decir que los copropietarios seguirán siendo copropietarios y no podrán lograr su independización los unos de los otros, por tal motivo no tendrán accesos a los servicios básicos.

La tercera interrogante ¿para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar? El cual se determinó dos grupos.

Los entrevistados, Pérez (2018), Janampa (2018), J. Rodríguez (2018), Sedano (2018) Escobar (2018), Huerta (2018), Figueroa (2018) y Escalante (2018), coinciden que el aporte que brindarían para mejorar las normas sobre independización es desarrollar un proyecto para constituir un buen desarrollo de catastro, de manera que se evite de la superposición de predios, asimismo unificar criterios dentro de la política de Estado en la formalidad de propiedades dando flexibilidad a los aspectos meramente técnicos y no legales.

Por otro lado, V. Rodríguez (2018) y Torrecilla (2018), ellos coinciden, que el aporte que brindarían para mejorar la normativa sobre independización es modificar el Reglamento de Inscripción de predios, de manera que puedan ser flexibles, y los copropietarios que actúan en mayoría puedan lograr independizar sus predios, a su vez solicitan la actualización de la base catastral.

Finalmente, para determinar identificar las consecuencias y el análisis de la entrevista en relación al segundo supuesto jurídico se realiza la siguiente interrogante ¿En su criterio, se debe modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

El planteamiento de la interrogante se realizó en función a contar con la argumentación y fundamentos para demostrar el segundo supuesto jurídico planteado por el investigador, el que estará basado en la respuesta de los siguientes entrevistados:

Pérez (2018), J. Rodríguez (2018), Sedano (2018) Escobar (2018), Huerta (2018), Torrecilla (2018), Figueroa (2018), Escalante (2018) y V. Rodríguez (2018), coinciden en sus opiniones al señalar que si debería de realizarse la modificación del artículo 971° del Código Civil, el Reglamento de inscripción de predios y las Directivas de los Registros Públicos, así como el artículo 60 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013- SUNARP/SN. Finalmente, Janampa (2018), indica que no se debería modificar las normas por que se alteraría la normatividad, e implicaría el desorden en el análisis por parte de los operadores del derecho.

IV.- DISCUSIONES

El presente capítulo se organizará y describirá, las discusiones de los resultados, obtenidos de las técnicas de recolección de información empleada. Asimismo, se ha contrastado no solo con el objetivo general y específico, sino también con las investigaciones previas que hayan tratado el problema de investigación, es importante señalar que iniciaremos con el objetivo general.

El objetivo general “Determinar los factores que obstaculiza inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la zona registral N° IX-sede Lima”, el investigador inicio la investigación teniendo como propósito corroborar su supuesto el cual fue planteado de la siguiente manera:

Los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son los vacíos legales que existen en la actual norma vigente sobre independización de predios, en el Código Civil del artículo 971°, y los vacíos en el reglamento interno Directivas de los Registros Públicos, así como el artículo 60 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013- SUNARP/SN.

De los resultados obtenidos del análisis de las fuentes de información se desprende de las siguientes ideas; con referencia al análisis de la fuentes normativas nacionales tenemos (Código Civil del artículo 971) normas internas como Directivas de los Registros Públicos, así como el artículo 60 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013- SUNARP/SN, el cual no se evidencia que existe de manera específica la problemática del estudio, pues está sujeta al comentario facultativo de algunos artículos. Por otro lado, se puede evidenciar que, en la normativa interna de Sunarp, también existen algunos vacíos legales, el que no ayudaran a solucionar la problemática general de la sociedad.

Del análisis de la fuente normativa internacionales, se evidencia que en América latina existe un criterio uniforme respecto a la problemática de estudio, así tenemos a los países de Argentina y Chile, que en sus disposiciones legales en forma interna ya tienen establecidos cuando el copropietario desea independizar o cuando asume la copropiedad dentro de un bien inmueble,

siempre que la decisión sea por la mayoría y los gastos que genera la vida en común con otros copropietario, Por otro lado tenemos al país de España el que el tiempos de roma ya está estableció la propiedad como derecho fundamental de la persona en este caso la independización se lleva por la división de los copropietarios y con el acuerdo en asamblea extraordinaria donde la mayoría es el que decide su división del propietario.

Por otro lado, tenemos las fuentes documentales, en esta investigación se tuvo que recurrir a Resoluciones del Tribunal Registral, donde se evidencio la problemática de estudio, que el trabajo de investigación se desarrolló en base al pronunciamiento del Tribunal Registral, como se presenta.

En relación al objetivo específico N° 1, “identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante un trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en Zona Registral N° IX – Sede Lima, se planteó la primera interrogante”, la investigación de este trabajo busca corroborar el supuesto jurídico correspondiente el cual fue planteado de la siguiente manera:

Las supuestas causas que impiden inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son las cargas procesales, así como el elevado costo de las tasas registrales que muchos propietarios no acceden por temas económicos.

Del análisis de las fuentes documentales, de las Resoluciones determinados por el Tribunal Registral, que se presentaron en el trabajo de investigación se demuestran que en el país existe un problema referente a la inscripción de independización de los copropietarios, por el cual se determinó las causas de la problemática de estudio.

En Relación al objetivo específico N° 2 del trabajo de investigación es identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX –

Sede Lima, esta investigación busca identificar sus consecuencias al no poder inscribir la independización siendo planteado de la siguiente manera:

Referente al resultado de las entrevistas, los entrevistados, Pérez (2018), Janampa (2018), J. Rodríguez (2018), Sedano (2018), Huerta (2018), Torrecilla (2018), Figueroa (2018) y Escalante (2018), coinciden en determinar que las consecuencias que traerían si no se logra en escribir la independización, es el tráfico de terrenos, pérdida económica y confusión del titular de los predios, así como la no circulación del mercado inmobiliario.

Sin embargo V. Rodríguez (2018), Escobar (2018), señalan que al no lograr independizar traerían como consecuencia un caos social, que vienen desde décadas atrás, el cual sería el tema de fondo, es decir que los copropietarios seguirán siendo copropietarios y no podrán lograr su independización los unos de los otros, por tal motivo no tendrán accesos a los servicios básicos.

Como se describe, la fuente analizada corroboró los supuestos jurídicos específicos, planteado por el investigador.

V.-CONCLUSIONES

Las conclusiones que a continuación se presentan, son consideraciones en torno a la problemática de estudio, serán expuestas de acuerdo a cada uno de los objetivos que se encuentran en la presente tesis y que la vez brinda respuesta a las preguntas formuladas de investigación.

PRIMERA

Los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son las deficiencias legales que existen en la norma actual sobre independización de predios, establecido como regla general el Código Civil Artículo 971º, Inciso 1º donde nos indica lo siguiente: Las disposiciones sobre el bien común se adoptará por: “unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en el”. En ese margen de idas, llegamos a la conclusión que, si un copropietario se opone o esté ausente, no se podrá desarrollar las transferencias, arrendamientos e independizaciones de los bienes inmuebles, ello no importa que tan mayoría sea la participación de los copropietarios, si no es participe en las decisiones en conjunto los demás copropietarios perderán el acto jurídico que tenía por realizar.

SEGUNDO

Las principales causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son las cargas procesales, así como el elevado costo de las tasas registrales que muchos propietarios no acceden por temas económicos, la falta de un sistema informático en el Registros Públicos.

TERCERO

Las principales consecuencias que existe al no inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son un porcentaje muy elevado de informalidades de propiedades, así como la existencia de tráfico de

terreno y a consecuencia de no independizar la propiedad los copropietarios no tendrán la titularidad del predio y al no tener titularidad pierden obtener los servicios básicos y sus beneficios como propietarios.

CUARTO

Finalmente, al obtener la independización de un predio urbano mediante trámite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, logran tener la titularidad en forma individualizada, registrado en el sistema, con la debida protección al derecho a la propiedad y a la vez obtener Seguridad Jurídica.

VI.- RECOMENDACIONES

Del proceso del trabajo de investigación surge necesidad de formular las siguientes recomendaciones:

PRIMERO

Es necesario mencionar que en el trabajo de investigación se ha verificado que existe un problema social, ya que como se mencionó en la discusión, los factores que obstaculiza inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, se evidencia que existe deficiencias, en la norma actual, artículo 971° del código civil, toda vez que el citado artículo no existe un inciso por el cual se pueda aplicar supletoriamente cuando todos los copropietarios desea independizar su predio, solo permite que las disposiciones sobre el bien común se adoptará por: "unanimidad", y no brinda alguna otra opción cuando existe algún conflicto entre copropietarios, por lo que se recomienda modificar el artículo en mención y agregar un inciso donde indica todos los copropietarios siempre respetado la minoría, para así dar solución al problema y facilitar la inscripción de las independizaciones, de manera que se pueda evitar ir a la vía judicial que es un perjuicio para los copropietarios por el tiempo.

SEGUNDO

Habiendo identificado las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son las cargas procesales, así como el elevado costo de las tasas registrales que muchos propietarios no acceden por temas económicos, se recomienda que para bajar la carga procesal se implemente un sistema registral electrónico el cual tendría que estar implementado tanto notarial como registral, así las tasas registrales serian de menor costo y facilitarían la inscripción y brindarían seguridad jurídica al copropietario.

TERCERO

Habiendo identificado las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son las falsificaciones de documentos, las informalidades de propiedades, así como existen mucho tráfico de terreno, por lo que se recomienda dar facultad al Notario a la verificación de los documentos presentados sea de forma física o virtual, ya que el cumple una función importante de calificación, y una vez llegado a registros se pueda inscribir sin observación alguna por haber pasado el primer filtro que será la Notaria.

CUARTO

Finalmente habiendo identificado los obstáculos, causas y consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, se recomienda de manera general, que se implemente un sistema registral, la modificación del Código Civil y a su vez las normas internas, con la finalidad de lograr tener la titularidad en forma individualizada, el cual conlleva a registrar su propiedad en el sistema, con la debida protección con la finalidad de obtener Seguridad Jurídica.

REFERENCIAS

Bibliografías

Fuentes Especializadas

Álvarez C., J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. (3.ª ed.). Lima: Jurista Editores.

Avendaño V., J. (2003). *Código Civil Comentado - Por los Cien Mejores Especialistas*.
Lima: Gaceta Jurídica.

Ávila A., P. (1990). *Derecho Notarial*. (6º. Ed.). Barcelona: BOSCH.

Cieza, J. (2009). *Derecho Civil patrimonial en la Constitución*. Lima: Gaceta Jurídica.

Recuperado de <https://es.scribd.com/doc/98618161/Guia-2-Derecho-Civil-Patrimonial-en-La-Constitucion>.

Diez P., L. (2012). *Fundamentos del derecho Civil Patrimonial, Derecho Reales*. Pamplona:
Civitas Thomson.

Estévez. R., (2001). *Manual de Derecho Urbanístico*. Madrid: Comares.

Fernández Salas, J. (2013). *El derecho real de superficie: Redefinición como modalidad del Derecho de propiedad*. (Tesis de licenciado, Pontificia Universidad Católica del Perú).
(Acceso el 23 de marzo de 2018).

García G., L. (2005). *Derecho Registral*. Madrid: Civitas.

Gonzales B., G. (2011). *Legislación Notarial y Registral*. Lima: Legales.

Giménez. A., E. (1976). *Derecho Notarial*. España: Universidad de navarra.

- Gattari, C. (1997). *Manual de Derecho Notarial*. (3.^a ed.). Buenos Aires: Depalma.
- Giménez. A., E. (1976). *Derecho Notarial*. España: Universidad de navarra.
- Galvez A., I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial*. Lima: Legales.
- Gattari. C., N. (2011). *Manual del Derecho Notarial*. (2^aed). Buenos Aires: ABELEDOP
PERROT.
- Guevara Anaya, J. (2017). *Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblo jóvenes. Una mirada a la realidad de lima metropolitana*. (Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos). (Acceso el 10 de marzo de 2018).
- González B., G. (2006). *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Licencia de Obra y Declaratoria de Fabrica y Régimen de Propiedad Exclusiva y Común*. (5.^aed.). Lima: Juristas Editores.
- López, C. (2014). *La propiedad inmueble privada inmobiliaria bases constitucionales y régimen estatuario de la propiedad urbana y la propiedad rústica* (Tesis de doctor). Recuperada de <http://www.tesisred.net/handle/10803/277176>.
- Mallqui, M. (marzo, 2015). IUS. *Revista de Investigación Jurídica* (1). Recuperado de <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper08.pdf>.
- Mejorada, M. et al. (2015). *La nueva propiedad horizontal Problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común*. Lima: Gaceta jurídica.

Moisset E., L. (2015). *Publicidad Registral*. Lima: S N R P.

Núñez. L., R. (1986). *Estudios del Derecho Notarial*. Madrid: Instituto de España.

Pozo, H. (2007). *Derecho Urbanístico*, (2.^a ed.). Lima: Grijley.

Pérez, B. (2017). *Derecho Notarial*. Lima: PUCP.

Rodríguez, D. (1996). *Valoración Inmobiliarias y Fiscalidad* (Tesis de doctor).

Recuperada de <http://biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/2/S2004701.pdf>.

Roca S., L. (2000). *Derecho Inmobiliario Registral*. (8.^a ed.). Barcelona: Bosch.

Salazar, M. (2007). *Protocolo Notarial*. Lima: Grijley.

Sanahuja. S., J. (2011). *Tratado del Derecho Notarial*. Buenos Aires: Revista Internacional del Notario.

Tambini A., M. (2006). *Manual del Derecho Notarial*. Perú-Lima: Nomos.

Tambini A., M. (2014). *Manual del Derecho Notarial*. (3.^o ed.). Lima: Pacifico Editores.

Vílchez, S. (2017). *Propiedades futuras sujetos al régimen de independización y copropiedad, así como su naturaleza jurídica, existencia del bien, compraventa e hipoteca de acuerdo a los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripción registral. Principales contradicciones y sus efectos* (Tesis de maestría)

Recuperada de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/8600>.

Vivar M., E (1992). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: P U C P.

Fuentes Metodológicos

Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación para administración, economía, Humanidades y Ciencias Sociales*. (3° ed.). Bogotá: Pearson Educación.

Bisquerra. A., R. (2014) *Metodología de la Investigación Educativa*. (4° ed.). Lima: La muralla.

Carrasco. D., (2007) *Metodología de Investigación de Científica*. Lima: San Marcos.

Hernández. S., R. (2006) *Metodología de la Investigación*. (4° ed.) Mexicano: Ricardo A. del bosque Alayòn.

Jiménez P., R. (1998). *Metodología de la Investigación: Elementos básicos para la Investigación clínica*. Recuperado de <http://www.sld.cu/galerias/pdf/sitios/>.

López. N., F. (2002), *Análisis del contenido como método de Investigación*, España: Universidad la Huelga.

Lagares. B., P. (2001) *Población y Muestra, Técnicas de Muestreo*. Madrid: Universidad de Sevilla.

Monje, C. (2011). *Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa. Guía Didáctica*. Colombia: Universidad Surcolombiana.

Ponce de León, L. (2011). *Metodología del Derecho*. (13° ed.). México: Porrúa

Rivas, S., Ñ. (2014). *Diccionario de investigación*: Lima: Manual Moderno.

Rojas, A., V. (2012), *Argumentación Jurídica*, MEXICO: editorial (Oxford)

Ruiz, R. (2007). *El método Científico y sus Etapas*. México: Eumet

Sanchez, C., H. (1984). *Metodología y diseño en la Investigación Científica*. Lima: Universidad Ricardo Palma.

Fuentes Normativas

Código Civil Español [código] (2017). Recuperado de: <https://confilegal.com/20170703.-Código-civil/>.

Código Civil de la República Argentina[código] (2015). Recuperado de: https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_de_la_Republica_Argentina.pdf.

Código Civil Chileno [código] (2015). Recuperado de: http://ipracinder.info/wpcontent/uploads/file/Legislacion/Chile/CODIGO_CIVIL_CHILENO.pdf.

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097- 2013 Sunarp/SN[Rs](2013).Recuperado de: <http://busquedas.elperuano.pe/normaslegale-inscripciones-del-registro-de-predios-resolucion-n-097-2013-sunarpsn-933016-4/>.

Rubio C., M. (2009). *Para Conocer la Constitución de 1993*. (2.ª ed.). Lima: Fondo Editorial de la Universidad Católica del Perú.

Fuentes de entrevistas

Escobar, M. (2018). Entrevista realizada el 14 de junio. Lima, Perú.

Figuroa, K. (2018). Entrevista realizada el 01 de junio. Lima, Perú.

Huerta, O. (2018). Entrevista realizada el 13 de junio. Lima, Perú.

Janampa, J. (2018). Entrevista realizada el 11 de junio. Lima, Perú.

Luna, E. (2018). Entrevista realizada el 04 de junio. Lima, Perú.

Pérez, P. (2018). Entrevista realizada el 08 de junio. Lima, Perú.

Rodríguez, J. (2018). Entrevista realizada el 05 de junio. Lima, Perú.

Rodríguez, V. (2018). Entrevista realizada el 18 de junio. Lima, Perú.

Sedano, H. (2018). Entrevista realizada el 15 de junio. Lima, Perú.

Torrecilla, G. (2018). Entrevista realizada el 07 de junio. Lima, Perú.

ANEXOS

Anexo N° 1: Matriz de Consistencia

| Matriz de consistencia | | |
|---|------------------------------|--|
| TITULO: LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE ACTÚAN EN MAYORÍA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA. | | |
| PROBLEMAS | Problema General | ¿Cuáles son los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima? |
| | Problema Especifico 1 | ¿Cuáles son las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima? |
| | Problema Especifico 2 | ¿Cuáles son las consecuencias al no lograr inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima? |
| OBJETIVOS | Objetivo General | Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima. |
| | Objetivo Especifico 1 | Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima. |
| | Objetivo Especifico 2 | Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima. |
| SUPUESTOS JURÍDICOS | Supuesto General | Los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, se debe a los vacíos legales que existen en nuestra normativa actual. |
| | Supuesto Especifico 1 | Las principales causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, son las carga procesales, así como un elevado costo de las tasas registrales que muchos propietarios no acceden por temas económicos. |
| | Supuesto Especifico 2 | Las principales consecuencias que se generaría al no lograr inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial de aquellos copropietarios que actúan en mayoría, sería la existencia de un gran porcentaje de informalidad de propiedades y como consecuencia de ello, se generaría tráfico de terreno y la pérdida de la seguridad jurídica que brinda registros públicos. |
| ENFOQUE | Cualitativa | |

Anexo N° 2: Guía de Entrevista

GUIA DE ENTREVISTA

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado:

Cargo: **Institución:**

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

.....
.....
.....
.....

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

.....
.....
.....
.....

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

Nombre y Firma del Entrevistador
Najantay Gonzales Edilberto

Nombre y Firma del Entrevistado

Anexo N° 3: Solicitud de validación de entrevista - Dra. Nilda Yolanda Roque G



SOLICITO: Validación de instrumento sobre la guía de entrevista para el recojo de información.

Sr: Roque Gutiérrez Nilda Yolanda

Yo, **Edilberto Najantay Gonzales** identificado con DNI N° **72456554** alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE ACTÚAN EN MAYORÍA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA”**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento (Guía de entrevista)
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 31 de mayo de 2018



Edilberto Najantay Gonzales

DNI N° 72456554

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ROQUE GUTIERREZ NILDA JOLANDA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DTC - UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: NASANTAY GONZALES ROILBERTO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías. | | | | | | | | | | | | X | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

| |
|----|
| SI |
| — |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|------|
| 95 % |
|------|

Lima, 31 MAYO del 2018

Roque
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 97960596 Telf: 949158851

SOLICITO: Validación de instrumento,
sobre la guía de entrevista para el
recojo de información.

Sr. SALAS QUISPE, MARIANO RODOLFO

Yo, **Edilberto Najantay Gonzales** identificado con DNI N° **72456554** alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE ACTÚAN EN MAYORÍA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA”**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, *19* de *Julio* del 2018



Edilberto Najantay Gonzales
DNI N° 72456554

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Salas Quispe, Mariano Roberto
 1.2. Cargo e institución donde labora: DTE-UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: NAJANTAY GONZALES EDILBERTO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | x | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | x | |
| 3. ACTUALIDAD | Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | x | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | b | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | x | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías. | | | | | | | | | | | | v | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | x | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos | | | | | | | | | | | | x | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | x | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | x | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

| |
|----|
| 51 |
| |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|-----|
| 95% |
|-----|

Lima 19/07 del 2018

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 06989923 Telf.: 953526951

SOLICITO: Validación de instrumento,
sobre la guía de entrevista para el
recojo de información.

Sr: Aceto Luca

Yo, **Edilberto Najantay Gonzales** identificado con DNI N° **72456554** alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE ACTÚAN EN MAYORÍA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA”**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 19 de Julio del 2018



Edilberto Najantay Gonzales
DNI N° 72456554

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ACEYO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: NASANTAY GONZALEZ EDILBERTO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías. | | | | | | | | | | | | X | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

| |
|---|
| X |
| |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|------|
| 95 % |
|------|

Lima, 19 DE JUNIO del 2018

Mano Ato
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 4897653 Telf: 937794329

Anexo N° 6: Ficha de entrevista a la Dra. Karina S. Figueroa Almengor

GUIA DE ENTREVISTA

1

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado:

KARINA S. FIGUEROA ALMENGOR

Cargo: REGISTRADA PÚBLICA

Institución: ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA.

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

Si como REGIA GENERAL según nuestro Art. 971° C.C.
donde indica que las prestaciones sobre el bien
común sea por unanimidad, el cual no facilita
la inscripción de independización cuando la solicita un
solo copropietario.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

Si tendrá seguridad jurídica al inscribirlo
considerando que cada copropiedad obtendrá la
titularidad del predio.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

Si pero podría ser mejor se brindaría certeza
a la protección de la propiedad, a su vez permite
el crecimiento inmobiliario.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

Servicios básicos de luz, agua y desagüe y demás que lo competen.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

Considero que es eficaz según el objetivo que dese es eficaz por que cumple con diferencia en un régimen de propiedad exclusiva y común o uno de independización en copropiedad, vive sujeto a reglas.

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

Si es factible, por que nos permite agilizar los tramites, asuvez ayuda a mejorar el servicio y brindar la seguridad al propietario sobre su propiedad.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

Si es eficaz en cuanto a la finalidad que cumple registros públicos de mejorar cada día su inscripción de predios.

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

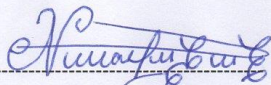
No se otorgaría seguridad jurídica y por ende oponibilidad,
Por otro lado los copropietarios se verían
amenazados al tráfico de terrenos.

3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

Mejora regulación sobre el tema de alces en edificaciones e
Independización de predios.

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

A la fecha No, Pero en un futuro considero que se
tendría modificar el Art. 971. C.C.



Najantay Gonzales Edifberto
Entrevistador


KARINA SOLEDAD FIGUEROA
Registrador Público
Zona Registral N° 14
Nombre y Firma del Entrevistado

Anexo N° 7: Ficha de entrevista al Dr. Esben Luna Escalante

GUIA DE ENTREVISTA

2
Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado:

Esben Luna Escalante
Cargo: Registrador Publico Institución: Zona Registral N° IX - sede Lima

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

20 Si existe un vacío legal en la norma actual sobre independización. Sin embargo puedo recalcar que los predios urbanos esta regulado bajo una norma especial ya determinada.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

Considero desde mi punto de vista, mas que seguridad jurídica, el hecho que un predio urbano se independice el propietario del bien inmueble tendra o conseguira la protección de ella.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

Segun mi criterio considero que el actual sistema registral si brinda una protección a la propiedad. Sin embargo se tiene que mejorar. Finalmente la circulación de la riqueza en nuestro país se encuentra garantizado por los principios de legitimación.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

Al obtener la independización de un predio urbano, considero que si se tendrá los servicios básicos como son; Agua, luz, desagüe etc.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

Considero que si es eficaz, porque nos permite cumplir a cabalidad cada norma determinada. Sin embargo puedo determinar que tiene algunas limitaciones.

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

Segun mi punto de vista puedo indicar, que más que implementar un sistema informático, sin dejar de lado la importancia de la tecnología, se debe desarrollar un buen manejo del sistema catastral en todo el Perú.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

Si, considero que el sistema de los Registros públicos es eficaz frente a la demanda que existe pero que cada año se tiene que mejorar con nuevos proyectos.

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

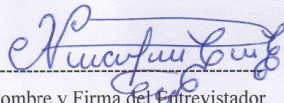
Si, es que no se lograría inscribir la independización de los predios urbanos, se traería como consecuencia la poca circulación del mercado Inmobiliario y por ende el propietario no garantizaría la protección del bien.

3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

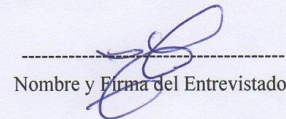
El aporte que brindaría para mejorar la norma vigente sobre independización es desarrollar un proyecto para que se constituya un buen desarrollo de catastro de manera que se evite superposición.

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

Considero que si se tendría que modificar el Art. 971 del código civil, o de lo contrario agregar un inciso a Artículo que brinde una facilidad por aquellos copropietarios que requieren independizar.



Nombre y Firma del Entrevistador
Najantay Gonzales Edilberto



Nombre y Firma del Entrevistado

Anexo N° 8: Ficha de entrevista al Dr. Juan Ramón Rodríguez Panta

GUIA DE ENTREVISTA

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

3
Entrevistado: Juan Ramón Rodríguez Panta.
Cargo: Registrador. **Institución:** Zona IX - Lima Registros

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

En mi opinión no. El código Civil en el artículo 971 señala que los actos que importen modificaciones se realizarán por decisión unánime de los copropietarios. En virtud de ello el art. 60 del reglamento de inscripciones señala lo mismo. En conclusión para que la mayoría pueda independizar sería necesario la modificación del código civil, postura que no comparto.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

La independización no otorga más seguridad jurídica. Esta se consigue con la inscripción.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

Si. Justamente esa es su razón de ser y por eso existe. El que registra o inscribe lo pone su derecho frente a los demás, este se presume cierto exacto, aunque no lo sea, y para desvirtuar ello se tendría que recurrir a la vía judicial.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

La independización no cambia la naturaleza jurídica del predio. Tampoco su titularidad.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

Todo es perfectible. Pero aceptar que las mayorías puedan lograr la independización es discutible. Como resultado en todo caso tendría que modificarse el código civil.

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

Si. lo considero factible.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

La no eficacia de las independizaciones no siempre responde a la falta de normativa. Muchos factores pueden influenciar, uno de ellos puede ser la desinformación, otro el excesivo formalismo de los operadores del derecho.

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

La no independización de un predio de otro de mayor área quizá acarree pérdidas económica o el no ingreso de dinero que se pensaba obtener.

3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

Una mayor difusión de ellas. Ampliar las tolerancias registrales.

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

El copropietario no se halle desamparado por no poder independizar. Lo primero de debería hacer quizá sea culminar con la copropiedad y celebrar un contrato de división y partición.

Najantay Gonzales Edilberto
Entrevistador

JUAN RAMON RODRIGUEZ PANTA
Nombre y Firma del Entrevistado
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Anexo N° 9: Ficha de entrevista a la Dra. Giovana Torrecilla Perez

GUIA DE ENTREVISTA

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado:

GIOVANA TORRECILLA PEREZ

Cargo: REGISTRADORA

Institución: ZONA REGISTRAL IX - SEDE LIMA.

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

EN MI OPINION CONSIDERO QUE SI EXISTE UN VACIO LEGAL, EN LA LEGISLACION SOBRE INDEPENDIZACION DE PREDIOS URBANO Y EN LA PARTE DEL ART. 971 DEL C.C. Y POR OTRO LADO EL REGLAMENTO DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

SI
CLARO QUE SI, SE OBTIENE SEGURIDAD JURIDICA AL LOGRAR SU INSCRIPCION DE INDEPENDIZACION.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

LA INSCRIPCION EN EL PERU NO ES CONSTITUTIVO DE DERECHO, SIN EN BARGO EL SISTEMA REGISTRAL COMO HERRAMIENTA DE PUBLICIDAD DE DERECHOS Y SITUACIONES JURIDICAS Y CUAL CONTRIBUYE A LA PROTECCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

AL INDIVIDUALIZAR UN PREDIO LOS TITULARES PODRAN OBTENER LOS SERVICIOS BASICOS COMO EL AGUA, LUZ Y DESAGUE, OTORGAR DINAMISMO AL TRAFICO JURIDICO.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

POR MI EXPERIENCIA DEBERIA DEJARSE DE LADO LA INDEPENDIZACION Y REGULARIZACION SIN INTERPRETACION DE AUTORIDAD ADMINISTRATIVA.

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

EN MI PUNTO DE VISTA LA TECNOLOGIA ES UNA HERRAMIENTA IMPORTANTE QUE DEBE SER PUESTO AL SERVICIO DE LA PROTECCION Y PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

ES EFICAZ, PERO DEBE INTERPRETARSE CON METODOS ANIVEL CATASTRAL (SISTEMA CATASTRO NACIONAL) Y LAS AUTORIDADES ADM. (MUNICIPALIDAD).

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

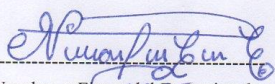
EN MI PUNTO DE VISTA LA NO INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO ATRADE LA CONFUSION RESPECTO DE LA TITULARIDAD DEL PREDIO.

3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

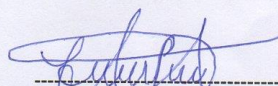
PRIMERO SE TENDRIA QUE MEJORAR LA NORMATIVA GENERAL E INTERNA DE REGISTROS PÚBLICOS, Y A LA VEZ ACTUALIZAR LOS DATOS EN CATASTRO.

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

EN MI CRITERIO, SE TENDRIA QUE MODIFICAR EL CODIGO CIVIL. COMO NORMA GENERAL. Y DESPUES LAS NORMAS INTERNAS.



Nombre y Firma del Entrevistador
Najantay Gonzales Edilberto



Nombre y Firma del Entrevistado

Anexo N° 10: Ficha de entrevista al Dr. Percy Paul Prez Torrez

GUIA DE ENTREVISTA

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado:

Cargo:

Percy Paul Pérez Torrez
Reg. Sr. Director Público Institución: SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

Más que vacío, existe un problema fundamental, la informalización de la propiedad y la falta de un catastro debidamente actualizado que no permite el saneamiento de la propiedad en el Perú, sin embargo se tendría que modificar el Art. 971 c.c.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

Evidentemente genera seguridad jurídica. Pues registrado la propiedad esta contra todos niveles a ser.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

Incidimos en el tema, el problema no está en el sistema registral, sino la informalidad en el país y la falta de catastro, a lo hay que actualizarlo lo mala fe con que actúan algunas personas en virtud del sistema.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

Desde el punto de vista Registral, evidentemente se publicará la propiedad, ello puede permitir garantizar préstamos, y desde el Estado otorgar diferentes servicios como agua, luz, telefonía etc.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

Puede notarse, pues es muy frecuente que repente se impide la independización, hay mucha normatividad dispersa y muchos requisitos que hay que recurrir como la municipalidad y Registros

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

Toda información contenida debe estar informatizada, pues todos los predios que se independicen deben estar catalogados (codigos)

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

No es eficaz, pues la formalización no es solo un problema de SUNARP, sino del estado, e implica además una alta carga. Pasa que si es cierto que SUNARP no colabora en el saneamiento, pero se simplifica el trámite administrativo.

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

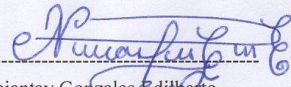
El principal problema es la informalidad, lo que trae como consecuencia es que no se pueda saber quien es el propietario y con quien contratar

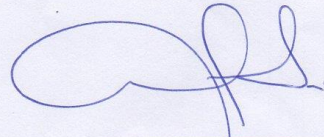
3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

Unificar criterios unificar instrucciones, y que haya una política del Estado en fomentar la formalidad de la propiedad

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

Debe presentarse un proyecto de ley para modificarse el código Civil


Najantay Gonzales Edilberto
Entrevistador


Nombre y Firma del Entrevistado
Ray Pérez Torres
Registrador Público
ZONA REGISTRAL N° IX - SEP

Anexo N° 11: Ficha de entrevista al Abg. Juan José Janampa Cristóbal

GUIA DE ENTREVISTA

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado:

Juan José Janampa Cristóbal
Cargo: Abogado Certificador..... Institución: Zona Registral N° IX - Sede Lima

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

Desde mi punto de vista considero que si hay un vacío legal. Sin embargo, los operadores registrales, como abogados, deberían entender que la interpretación literal de la norma no es la única que debería aplicarse. Finalmente considero que el vacío legal se encuentra en el Art. 971 C.C.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

Considero que ya teniendo el predio registrado tengo seguridad jurídica. El aspecto referido a la independización me otorga la posibilidad de lograr un consenso entre lo documentario y lo real.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

Considero que si, garantiza una debida protección al debido proceso. Sin embargo no pasa lo mismo en la circulación o tráfico de la propiedad; puesto que, siendo el Derecho de Propiedad un derecho no constitutivo a nivel registral, las garantías o "candados" impuestos por el sistema Registral, no permiten el normal tráfico de bienes inmuebles no Registrados o no permiten que a partir de una posesión (con sentido legal) no se permita adquirir el derecho de propiedad.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

Considero que los servicios básicos se obtendrán
existe o no independización.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

No eficaz ni eficiente. Desde el momento en que, en temas de independización, la regla general es observar y la excepción es inscribir, incumpliendo tener mínimo, yo creo que el gasto en tiempo y dinero no se condice con un concepto de eficacia o eficiencia.

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

Considero que todo sistema informático ayuda,
sin embargo, no determina la mejora.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

Según mi punto de vista determino que no es
eficaz, ya que se observa que existe mucha
carga procesal.

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

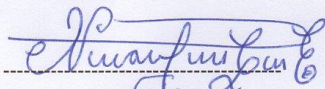
Las consecuencias que se generarían al no lograr la independización del predio Matriz Urbano es la afectación del Derecho de propiedad, el tráfico comercial, la interrelación entre copropietarios etc.

3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

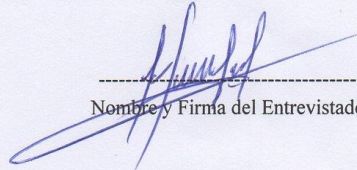
El aporte que brindaría para mejorar las normas sobre la independización es flexibilizar los aspectos meramente técnicos (no legales) de calificación.

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

Desde mi punto de vista no se debería modificar la norma o ley, porque si se modificara implicaría alterar toda la normatividad y darlo de lado en el análisis de parte de los operadores del Derecho.



Nombre y Firma del Entrevistador
Najantay Gonzales Edilberto



Nombre y Firma del Entrevistado

Anexo N° 12: Ficha de entrevista al Dr. Oscar Alberto Huerta Ayala

GUIA DE ENTREVISTA

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado: OSCAR HUERTA AYALA
Cargo: Registrador **Institución:**

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

NO. Se encuentra regulado en el ART. 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios el cual indica que el procedimiento a seguir para lograr la Independización.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

La independización es un acto que permite que una nueva partida, como toda inscripción genera seguridad jurídica.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

Se puede mejorar con un catastro digitalizado y la inscripción digitalizada. Ello ayudaría a la formalización de la propiedad. Se puede emitir los TARSAR mínimos para predios de menor recarso.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

Más que un servicio básico, se logra desmembrar un predio en una línea paralela lo cual favorece al proceso de inscripción y facilita la circulación de bienes.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

Existe problema en la independización cuando en un copropietario, no todos participan y por ello algunas veces no se logra para ello se puede ordenar judicial o consolidar la propiedad, pero es ideal que todos intervengan por ciertos aspectos jurídicos.

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

Y existe un sistema informático que se usa para independizar predios, y se mejora la independencia.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

El problema no es el sistema registral, sino que las partes no cumplen con las regulaciones. Muchas veces los copropietarios no participan todos y por ello no se inscribe, así es un problema del propietario, no del registro.

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

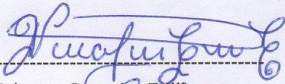
- No se podría transcribir en forma independiente.
- Menos valor al momento del predio a independizar.

3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

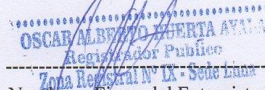
Se debe permitir la auto independización cuando se adjunte un Acta de Acordación por parte del copropietario, así sea de fecha anterior con firma legalizada en el que existe cada unidad con límites y medidas precisadas, con la formalidad correspondiente.

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

En el caso de subdivisión se debería ajustar la manera de registrar los copropietarios con firma legalizada que como tal vez que a veces los Municipales no verifican correctamente la inscripción.



Najantay Gonzales Edilberto
Entrevistador


OSCAR ALBERTO BERTA AYALA
Registador Público
Zona Registral IX - Sede Lima

Nombre y Firma del Entrevistado

OSCAR ALBERTO BERTA AYALA

Anexo N° 13: Ficha de entrevista a la Dra. Maritha Elena Escobar Lino

GUIA DE ENTREVISTA

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado:

Maritha Elena Escobar Lino

Cargo: Registradora Pública **Institución:** Zona Registral N° IX - Sede Lima.

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

(Si) EN MI PUNTO DE VISTA COMO REGISTRADOR DE PROPIEDAD CONSIDERO QUE SI EXISTE VACIOS LEGALES EN EL CODIGO CIVIL 971 Y LA DIRECTIVA INTERNO DE INDEPENDIZACION DEL 60; SE DEBERIA MODIFICAR Y DAR SOLUCION AL PROBLEMA QUE SE GENERA.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

SI SE SOLUCIONARIA LA INDEPENDIZACION ESTA OBTENDRIA SEGURIDAD JURIDICA Y EL PROPIETARIO SE BENEFICIARIA.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

EL SISTEMA REGISTRAL BRINDA AL PROPIETARIO LA DEBIDA PROTECCION. Y ASI SE EVITARIA LA COMERCIALIZACION ILEGAL DEL PREDIO. EL SISTEMA QUE TENEMOS EN SUNAPP ES BUENA.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

EN MI PUNTO DE VISTA SE OBTENDRIA EL AGUA
LUZ EN FORMA INDEPENDIENTE Y FACILITARIA
AL PROPIETARIO OBTENER LEGALMENTE ESOS
SERVICIOS.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

EXISTE ALGUNOS VACIOS EL CUAL SE TIENE
QUE MODIFICAR PARA BENEFICIO DE LOS
COPROPIETARIOS.

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

EL SISTEMA INFORMATICO PARA LA INSCRIPCION
DE PROPIEDAD ESTA COMO PENDIENTE POR QUE
TENGO CONOCIMIENTO QUE YA SOLICITO, Y SI LO
IMPLEMENTAN SERA UN BENEFICIO PARA EL PROPIETARIO.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

EL SISTEMA SIEMPRE HAY PROBLEMA PERO ESO
NO QUITA QUE SE CUMPLA COMO INDICA LA
NORMA Y EL PROCEDIMIENTO.

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

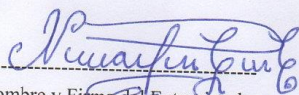
LAS CONSECUENCIAS SON QUE LOS PROPIETARIOS SIEMPRE ESTEN SUJETOS A LOS DEMAS COPROPIETARIOS. Y NO TENGAN TITULARIDAD DEL PREDIO.

3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

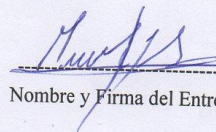
RECOMENDARIA SE MODIFIQUE O REALICEN UNA NUEVA DIRECTIVA O DISPOSITIVO PARA FACILITAR LA INSCRIPCIÓN.

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

SI EL CODIGO CIVIL 971° COMO NORMA GENERAL.



Nombre y Firma del Entrevistador
Najantay Gonzales Edilberto



Nombre y Firma del Entrevistado

Anexo N° 14: Ficha de entrevista al Dr. Hugo Luis Sedano Núñez

GUIA DE ENTREVISTA

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado:

HUGO LUIS SEDANO NUÑEZ

Cargo: REGISTRADOR PUBLICO

Institución: ZONA REGISTRAL
N° IX - SEDE LIMA

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

NO EXISTE VACIO LEGAL, POR QUE LA NORMA DE INDEPENDIZACION DE PREDIOS URBANO SE ENCUENTRA EN UNA NORMA ESPECIAL, POR OTRO LADO CAS DECISIONES SE ADAPTARAN POR UN CONJUNTO.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

SI TENDRA SEGURIDAD JURIDICA, AL LOGRAR LA INDEPENDIZACION YA QUE SE PROTEJERA EL DERECHO A LA PROPIEDAD.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

PARCIALMENTE. EL ACTUAL SISTEMA REGISTRAL SOLO BRINDA UNA PROTECCION A LA PROPIEDAD POR QUE SIEMPRE EXISTE TAFIAS DE VENTA DE TERRENO Y FRAUDE INMOBILIARIO.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

Los servicios básicos de un predio se obtienen sin o con independizamiento. La inscripción registral formaliza la realidad extra registral.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

Existe normativa respecto a las independizaciones de predios urbanos, pero que sea eficaz es cuestionable dada la alta burocracia que hay que cumplir.

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

Si es factible, no solo en las independizaciones, sino en todos los trámites registrales.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

No es eficaz. Se tienen que implementar nueva normativa y nuevas tecnologías.

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

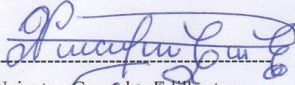
hay discordancia entre la realidad registrada con ley extraregistraria, y la informalidad.

3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

Trámites más sencillos en la normativa municipal, ya derogados de la ley 27157, y la modificación de la normativa registral para que sea más accesible.

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

la ley 27157 y el Código Civil.


Najantay Gonzales Edilberto
Entrevistador


HUGO LUIS SELANO NUÑEZ
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima
Nombre y Firma del Entrevistado

Anexo N° 15: Ficha de entrevista al Abg. Víctor Guillermo Rodríguez Tito

GUIA DE ENTREVISTA

Título: La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Entrevistado:

VICTOR GUILLERMO RODRIGUEZ TITO
Cargo: *ABOGADO CERTIFICADOR* **Institución:** *ZONA REGISTRAL IX - SEDE LIMA*

OBJETIVO GENERAL

Determinar los factores que obstaculizan inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - sede Lima.

1. Desde su punto de vista, ¿Existe un vacío legal en la norma actual sobre la Independización de predios urbanos?

SI CONSIDERO QUE EXISTA UN VACIO LEGAL, EMPERO DEBE JUSTIFICARSE O MODIFICAR EL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES PARA FACILITAR LA INDEPENDIZACION DE PREDIOS URBANOS. P.S. 971. - - - Unanimidad.

2. ¿Considera usted, que al lograr la independización un predio urbano tendrá seguridad jurídica?

SI COMO TODOS LOS DEMAS ACTOS REGISTRADOS EL REGISTRO BRINDA SEVEUIDAD JURIDICA A TODOS LOS ACTOS Y/O DERECHOS REGISTRADOS, INCLUSO A LA DE INDEPENDIZACION DE PREDIOS URBANOS.

3. Según su criterio, ¿El actual sistema registral brinda una debida protección al derecho a la propiedad, a su vez garantiza la circulación de la riqueza en el Perú?

NO BRINDA UNA PERFECTA PROTECCION, YA QUE ES EVIDENTE QUE LAS HERRAMIENTAS DE SEGURIDAD REGISTRAL HAN SIDO VULNERADAS PERJUDICANDO EL DERECHO DE PROPIEDAD DE MUCHOS CIUDADANOS. SIN EMBARGO A PESAR DE ELLO, SE ADVIERTE QUE LA CIRCULACION DE LA RIQUEZA NA HA DISMINUIDO MUCHO Y SE PUEDE AFIRMAR QUE AUN SE MANTIENE DENTRO DEL PROMEDIO GENERAL.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Identificar las causas que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante tramite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Diga usted, que servicios básicos se obtendrá al lograr independizar un predio urbano?

LOS PROPIETARIOS PODRÁN OBTENER LOS SERVICIOS QUE TODA VIVIENDA DEBE CONTAR, COMO SON LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD, DESAGÜE, ETC.

2. ¿Desde su experiencia, cree que la normativa actual de la independización de un predio urbano es eficaz?

NO ES EFICAZ, TODA VEZ QUE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES PARA LOGRAR UNA INDEPENDIZACIÓN SON EN ALGUNOS CASOS, COMPLICADOS Y DIFÍCILES DE CUMPLIR. Y SON JUSTAMENTE EN ESTOS CASOS, QUE LA NORMATIVA REGISTRAL DEBE REAJUSTARSE ATENDIENDO A LA COMPLEJIDAD DE CADA CASO EN PARTICULAR.

3. ¿Considera factible, que en nuestra legislación vigente de independización de predios urbanos se implemente un sistema informático?

SI, LAS HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS CON UN APOYO PARA LA LEGISLACIÓN Y PARA LAS INSTANCIAS REGISTRALES, LOGRANDO QUE LA INDEPENDIZACIÓN SEA MÁS RÁPIDA Y EFECTIVA.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Identificar las consecuencias que impide inscribir la independización de un predio matriz urbano mediante trámite notarial, de aquellos copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

1. ¿Cree usted, que el sistema de los registros públicos es eficaz frente a la demanda de independización de predios urbanos?

YO DIRÍA QUE EN VEZ DE EFICAZ, ES INEFECTIVA Y NO CUMPLE CON SER PRO INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL CIUDADANO, POR TAL MOTIVO DEBE AJUSTAR Y/O MODIFICAR SU REGIMEN DE INSCRIPCIONES PENSANDO EN LOS CIUDADANOS QUE SI DESEAN INDEPENDIZARSE DE SUS COPROPIETARIOS.

2. Mencione, ¿cuáles serían las consecuencias que traerían si no se logra inscribir la independización de un predio matriz urbano?

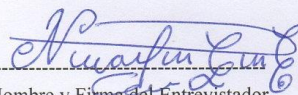
CONTINUAREMOS EN UN CAOS SOCIAL QUE VIENE DESDE DECADAS ATRAS, SIN QUE SE HAYA RESUELTO EL TEMA DE FONDO. ES DECIR LOS COPROPIETARIOS SEGUIRAN SIENDO COPROPIETARIOS Y NO PODRAN INDEPENDIZARSE LOS UNOS DE LOS OTROS Y POR ENDE NO PODRAN TENER ACCESO A LOS SERVICIOS BASICOS DE LUZ, AGUA, DESAGUE.

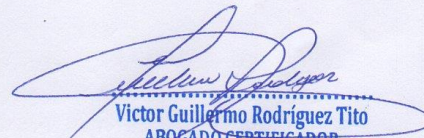
3. ¿Para usted, desde su punto de vista que aporte brindaría para mejorar las normas que permiten independizar?

MODIFICARIA EL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS, PERMITIENDO QUE LA MAYORIA CALIFICADA DE COPROPIETARIOS, PUEDEN INDEPENDIZARSE DE LA MINORIA, ADJUNTANDO DOCUMENTOS FORMIDLES QUE ACREDITEN TAL SITUACION.

4. ¿En su criterio, se debería modificar alguna norma o Ley con el fin de establecer seguridad jurídica para el copropietario que desea independizar?

EN CORRELACION CON LA PREGUNTA ANTERIOR, NO SOLO MODIFICARIA EL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DE PREDIOS, SINO QUE ADEMAS SE COMPLEMENTARIA CON LA DIRECTIVAS DE LA SUNARP O DE SER EL CASO PRESENTAR UN PROYECTO DE MODIFICACION DEL ART. 971° DEL C.C.


Nombre y Firma del Entrevistador
Najantay Gonzales Edilberto


Victor Guillermo Rodríguez Tito
ABOGADO CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima
Nombre y Firma del Entrevistado

Anexo N° 16: Solicitud de validación de fuente documental - Dra. Nilda Yolanda R. G



SOLICITO: Validación de instrumento sobre la fuente documental para el recojo de información.

Sr: Roque Gutiérrez Nilda Yolanda

Yo, **Edilberto Najantay Gonzales** identificado con DNI N° **72456554** alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE ACTÚAN EN MAYORÍA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA”**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento (Guía de entrevista)
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 31 de mayo de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Edilberto Najantay Gonzales", written over a horizontal dotted line.

Edilberto Najantay Gonzales
DNI N° 72456554

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ROWE GUTIERREZ IOLDA YOLANDA
 1.2. Cargo e institución donde labora: D.T.C. - UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: FUENTE DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: NAJANTAY GONZALES EDILBERTO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías. | | | | | | | | | | | | X | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

| |
|----|
| SI |
| - |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|---|
| % |
|---|

Lima, 31 MAYO del 2018

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 77960596 Telf. 947847372

SOLICITO: Validación de instrumento,
sobre la fuente documental para el
recojo de información.

Sr. SALAS QUISPE, MARIANO RODOLFO

Yo, **Edilberto Najantay Gonzales** identificado con DNI N° **72456554** alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE ACTÚAN EN MAYORÍA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA”**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 19 de Julio del 2018



Edilberto Najantay Gonzales
DNI N° 72456554

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Solis Quispe, Mariana Rodolfo
 1.2. Cargo e institución donde labora: DTP-UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: FUENTE DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: NASANTAY GONZALES EDILBERTO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías. | | | | | | | | | | | | X | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

| |
|----|
| 51 |
| |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|-----|
| 95% |
|-----|

Lima... 19/07/16 del 2018

S10
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 06989923 Telf: 953526951

SOLICITO: Validación de instrumento,
sobre la fuente documental para el
recojo de información.

Sr: Aceto Luca

Yo, **Edilberto Najantay Gonzales** identificado con DNI N° **72456554** alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE ACTÚAN EN MAYORÍA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA”**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 19 de Julio del 2018



Edilberto Najantay Gonzales
DNI N° 72456554

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ACEJO WCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: FUENTE DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: NAJANTAY GONZALES EDILBERTO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías. | | | | | | | | | | | | X | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

| |
|---|
| X |
| |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima 19 DE JULIO del 2018

Juan Pablo
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 48996953 Telf. 931 759729

Anexo N° 19: Resolución N° 771-2013-SUNARP-TR-L



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 771 -2013-SUNARP-TR-L

Lima, 09 MAYO 2013

APELANTE : YULY MARGOT ZÚÑIGA CORNEJO
TÍTULO : N° 27352 del 7/12/2012.
RECURSO : Escrito presentado el 18/2/2013.
REGISTRO : Predios de Huánuco
ACTO (s) : Independización.

SUMILLA



INDEPENDIZACIÓN SOBRE UN BIEN EN COPROPIEDAD

Para disponer de un predio que se encuentra en estado de copropiedad, debe requerirse la intervención de todos los copropietarios, ello de conformidad con el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, salvo que las partes decidan ponerle fin al estado de indivisión a través de la división y partición."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la independización de un lote de terreno sin cambio de uso denominado Parcela N° 1, que cuenta con un área total de 500.00m², y que forma parte del terreno rústico de mayor extensión denominado Lote 68-69 de la Lotización del Fundo La Esperanza, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco, que corre inscrito en la ficha N° 15316-PR y su continuación en la partida electrónica N° 11043381 del Registro de Predios de Huánuco.

Para tal efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Resolución Gerencial N° 218-2012-GDUR-MDA del 9/11/2012 suscrito por Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la municipalidad distrital de Amarilis.
- Memoria descriptiva de parcelación de lotes sin cambio de uso, autorizado por ingeniero civil Martín César Valdivieso Echevarría y visado por Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial de la municipalidad distrital de Amarilis.
- Plano de independización, autorizado por ingeniero civil Martín César Valdivieso Echevarría y visado por Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial de la municipalidad distrital de Amarilis.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de Huánuco Aydeé Saldivar Dávila observó el título en los siguientes términos:

"Acto: Parcelación.
P.E. 11043381.

Por reingresado en forma automática el presente título se reitera la observación anterior en el extremo siguiente:

Realizada la calificación registral y revisado los antecedentes registrales se advierte que el inmueble matriz a la fecha se encuentra registrado en copropiedad (compraventa de derechos y acciones), razón por la cual previamente debe realizarse la división y partición de bienes, ello a fin de determinar el área que le corresponde a doña Yuly Margot Zúñiga Cornejo.

Se suspende la liquidación definitiva de derechos registrales.

Base Legal: Artículos 2011 y 2015 del Código Civil, artículos 15, 17 y 168 del Reglamento General de los Registros Públicos."



FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Conforme a la Resolución Gerencial N° 218-2012-GDUR-MDA, la municipalidad distrital de Amarilis ha aprobado la independización de un terreno rústico. El predio materia de independización se encuentra dentro de la zona de expansión urbana, razón por la cual la municipalidad que cuenta con jurisdicción y competencia sobre el inmueble, de conformidad con la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, tiene competencia exclusiva para aprobar la independización sin cambio de uso de un área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente, condición que así lo dispone el artículo 44 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el mismo que cumple la Resolución Gerencial, conteniendo un acto administrativo que ha quedado firme.

- En sede registral no puede cuestionarse la decisión de la autoridad edil que emitió el acto administrativo antes aludido, más aun considerando que dicho acto tiene un carácter ejecutorio, por cuanto es responsabilidad de quien lo emite. Corresponde únicamente al Registrador, verificar la competencia del funcionario administrativo, conforme se precisa en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, mas no el contenido de forma y fondo de la resolución emitida; en tal sentido, se ha cometido un exceso en la calificación del presente título, ocasionando un serio perjuicio en agravio del usuario.

- De conformidad con el capítulo III, procedimientos previos y complementarios a la habilitación, sub capítulo I, independización o parcelación de terrenos rústicos para la habilitación del Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencia de Edificación, Decreto Supremo N° 024-2008-Vivienda del 27/9/2008 de la Ley N° 29090, se señala en el artículo 27 lo siguiente: "En el caso que el administrado requiere realizar la independización de un terreno rústico o efectuar la parcelación del mismo, iniciará el procedimiento presentando a la

RESOLUCIÓN No. - 771 -2013-SUNARP-TR-L

municipalidad respectiva los documentos que se indican en el artículo 25 y siguientes (...); se desprende entonces que, el acto previo a la habilitación urbana es la independización del terreno rústico; del mismo modo, en la Resolución N° 1782-2011-SUNARP-TR-L emitida por el Tribunal Registral, se ha señalado que el acto previo para las habilitaciones urbanas son las independizaciones o parcelaciones del terreno rústico, en cumplimiento del artículo 27 del Reglamento, correspondiendo a las municipalidades la emisión de la resolución de autorización o denegatoria de la independización o parcelación, como ocurre en el presente caso, en el que la municipalidad distrital de Amarilis autorizó la independización del predio describiendo en su misma resolución al predio resultante como el área remanente.

- Tal como consta en el título, la existencia del Certificado de Zonificación y Vías del 13/10/2011, otorgado de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 048-2006-MPHCO del 27/12/2006, en la que considera como zona agrícola pero que se encuentra afectada por una vía (proyecto) con un ancho de 10.00m, dando el uso del suelo en función a las demandas económicas y sociales de la ciudad, significa que el predio rústico ha sido independizado considerando dicho certificado, cumpliendo de esta manera no la función particular o el interés individual del administrado, sino la función social del mismo, lo que ha llevado a la aprobación de la independización.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El Lote 68-69 de la Lotización del Fundo La Esperanza, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco, corre inscrito en la ficha N° 15316-PR y su continuación en la partida electrónica N° 11043381 del Registro de Predios de Huánuco, el cual cuenta con un área de 14,000.00m².

En el asiento C00004, rectificado por el asiento C00007 de la citada partida, corre inscrito el derecho de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Teófilo Inocente Ascaño Huamán y Jesús María Meza Chinchay, respecto del íntegro del predio antes señalado.

En el asiento C00005 de la citada partida, corre inscrita la compraventa del 6.96% de acciones y derechos respecto del íntegro predio, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Teófilo Inocente Ascaño Huamán y Jesús María Meza Chinchay a favor de Gudelia Ramos Soto.

En el asiento C00006, rectificado por el asiento C00007 de la citada partida, corre inscrita la compraventa del 3.46% de acciones y derechos respecto del íntegro predio, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Teófilo Inocente Ascaño Huamán y Jesús María Meza Chinchay a favor de Lucía Gonzales Vela.

En el asiento C00008 de la citada partida, corre inscrita la compraventa del 1.67% de acciones y derechos respecto del íntegro predio, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Teófilo Inocente Ascaño Huamán y Jesús María Meza Chinchay a favor de Nilo Nicéforo Aquino Falera y de Zeida Marleni Ventura Villanueva.

En el asiento C00009 de la citada partida, corre inscrita la compraventa del 3.57% de acciones y derechos respecto del íntegro predio, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Teófilo Inocente Ascaño Huamán y

Jesús María Meza Chinchay a favor de Digver Oriel Ludeña Zanabria y de Yuly Margot Zúñiga Cornejo.

En el asiento C00010 de la citada partida, corre inscrita la compraventa del 3.321% de acciones y derechos respecto del íntegro predio, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Teófilo Inocente Ascaño Huamán y Jesús María Meza Chinchay a favor de Jenny Espiritu Ponce.

En el asiento C00011 de la citada partida, corre inscrita la compraventa del 3.25% de acciones y derechos respecto del íntegro predio, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Teófilo Inocente Ascaño Huamán y Jesús María Meza Chinchay a favor de la sociedad conyugal conformada por Damaso Alan Verde Tenicela y Linorma Doris Vara Chamorro.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES



Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Es procedente la inscripción de la independización solicitada por uno de los copropietarios cuando del asiento registral se desprende que el predio matriz se encuentra en estado de copropiedad?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación, la Sra. Yuly Margot Zúñiga Cornejo solicita la inscripción de la independización de un lote de terreno sin cambio de uso denominado Parcela N° 1, que cuenta con un área total de 500.00m2, y que forma parte del terreno rústico de mayor extensión denominado Lote 68-69 de la Lotización del Fundo La Esperanza, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco, que corre inscrito en la ficha N° 15316-PR y su continuación en la partida electrónica N° 11043381 del Registro de Predios de Huánuco.

La Registradora observa el título señalando que revisados los antecedentes registrales se advierte que el inmueble matriz se encuentra registrado en copropiedad (acciones y derechos), razón por la cual previamente debe realizarse la división y partición de bienes, a fin de determinar el área que le corresponde a la solicitante.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si es procedente la inscripción de la independización solicitada por uno de los copropietarios, cuando del asiento registral se desprende que el predio matriz se encuentra en estado de copropiedad.

2. A tenor de lo prescrito por el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, 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 de aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; calificación que comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o

RESOLUCIÓN No. - 771 -2013-SUNARP-TR-L

derecho y se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente de aquel y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Es así, que de acuerdo a lo prescrito por el artículo 32 inciso a) del mismo reglamento, el Registrador y ésta instancia registral calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y, complementariamente, con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. Esto, porque de conformidad con el principio de legitimación el contenido de los asientos en un registro jurídico se presume cierto no sólo para terceros, sino también para efectos de la calificación registral.



3. 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.

La Doctrina señala que son dos las clases de copropiedad que pueden presentarse:

- La copropiedad ordinaria, común o sin indivisión forzosa.- Es aquella en la que cualquiera de los copropietarios se encuentra facultado para pedir la partición y, por consiguiente, con su sola y unilateral voluntad para lograr ponerle fin al derecho real, en el entendido de que nadie puede ser forzado a permanecer bajo la situación de indivisión.

- La copropiedad con indivisión forzosa.- Corresponde a todas aquellas situaciones en las que, por mandato del legislador o por voluntad de los propios interesados, se ha decidido eliminar el carácter provisorio de la situación mediante la prohibición, temporal o permanente, del ejercicio del derecho a pedir la partición. Tal es el caso del pacto de indivisión referido en el artículo 993 del Código Civil.

4. El artículo 969 del Código Civil señala que *"hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas"*. De esta definición podemos deducir que la copropiedad es el derecho de propiedad que sobre el total de una misma cosa y sobre cada una de sus partes tienen dos o más personas conjuntamente; es así, que constituye una indivisión en virtud de la cual cada copropietario tiene sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica.

De la definición establecida en el antedicho artículo, para que se configure la copropiedad debe reunirse las siguientes características:



a) Pluralidad de sujetos.- Porque solo tiene sentido hablar de copropiedad en la medida en que dos o más sujetos concurren en la titularidad de un derecho de propiedad, tal y como lo prescribe el artículo.

b) Unidad de objeto.- Se configura cuando la titularidad conjunta en que radica recae sobre un mismo e idéntico derecho, es decir, cuando todos los comuneros son, contemporáneamente, titulares de un derecho real o de uno de crédito, o cuando son varios los que, de manera conjunta, ostentan la titularidad de una masa patrimonial.

c) Ausencia de una parte material.- Es consecuencia de la unidad de objeto el hecho de que el bien o los bienes puestos en situación de copropiedad no se encuentren divididos en partes individualizadas respecto de las cuales pueda decirse que le corresponda a cada titular un derecho de dominio exclusivo. Siendo ello así, ninguno de los copropietarios puede circunscribir el ejercicio de su derecho a una parte de la cosa físicamente individualizada sino que el mismo se extiende a todas y cada una de las partes de la cosa común.

d) Asignación de cuotas ideales.- Cada condómino tiene atribuida una fracción aritmética de la cosa común que se incorpora a su patrimonio como entidad autónoma mientras dura la indivisión, para concretarse en una porción material de la cosa común al ser esta dividida.

5. En el presente caso, revisada la partida electrónica N° 11043381 del Registro de Predios de Huánuco, se aprecia que los titulares registrales son los siguientes:

- Teófilo Inocente Ascaño Huamán y Jesús María Meza Chinchay, respecto del **77.769%** del predio inscrito.
- Gudelia Ramos Soto, respecto del **6.96%** del predio inscrito.
- Lucía Gonzales Vela, respecto del **3.46%** del predio inscrito.
- Nilo Nicéforo Aquino Falera y Zeida Marleni Ventura Villanueva, respecto del **1.67%** del predio inscrito.
- Digver Oriel Ludeña Zanabria y de Yuly Margot Zúñiga Cornejo, respecto del **3.57%** del predio inscrito.
- Jenny Espíritu Ponce, respecto del **3.321%** del predio inscrito.
- Damaso Alan Verde Tenicela y Linorma Doris Vara Chamorro, respecto del **3.25%** del predio inscrito.

Asimismo, del título archivado N° 12554 del 13/6/2012, por el cual se inscribió la compraventa de acciones y derechos otorgada por Teófilo inocente Ascaño Huamán y Jesús María Meza Chinchay a favor de Digver Oriel Ludeña Zanabria y de Yuly Margot Zúñiga Cornejo, se aprecia lo siguiente:

*"SEGUNDO: Que, mediante el presente contrato LOS VENDEDORES ceden en compraventa y enajenación perpetua **el 3.57% (tres punto cincuenta y siete por ciento), equivalentes a 500.00m2 (quinientos punto cero cero metros cuadrados) de sus derechos y acciones indivisos del inmueble** descrito en la cláusula primera a favor de LOS COMPRADORES, y deciden dejar constancia que dicho porcentaje se encuentra establecido respecto al 100% del inmueble antes descrito."*

Como se puede apreciar, el porcentaje de acciones y derechos que son materia de transferencia, si bien los representan en un área de 500.00m², ésta no se encuentra determinada (físicamente individualizada); es decir,

RESOLUCIÓN No. - 771 -2013-SUNARP-TR-L

no tiene una ubicación exacta dentro del predio de mayor extensión, siendo sólo un cálculo respecto al íntegro del predio inscrito en la partida electrónica N° 11043381 del Registro de Predios de Huánuco.

6. En tal sentido, se desprende que sobre el predio existe copropiedad, por cuanto de acuerdo a lo detallado en la partida se aprecia que hay **pluralidad de sujetos** que son titulares registrales del predio, conforme al párrafo anterior; existe **unidad de objeto**, porque recae sobre el predio inscrito en la partida ya referida; **ausencia de una parte material**, porque ninguno de los copropietarios, tal como se detalla en los asientos registrales, puede circunscribir el ejercicio de su derecho a una parte de la cosa físicamente individualizada, pues de acuerdo a lo publicitado en el asiento registral, los propietarios tienen asignado un **porcentaje de acciones y derechos** con relación al predio.



Es así, que a Yuly Margot Zúñiga Cornejo **conjuntamente con Digver Oriel Ludeña Zanabria**, le corresponde el **3.57%** de acciones y derechos respecto del íntegro del predio inscrito.

7. Al respecto, el artículo 971 del Código Civil establece lo siguiente:

“Artículo 971: Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. **Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.**
2. *Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria.”* (lo resaltado es agregado)

En el caso de autos, se requiere la intervención conjunta de todos los propietarios para disponer del predio, salvo que las partes deseen poner fin a la copropiedad a través de la división y partición del predio a que hace referencia el inciso 1 del artículo 992 del Código Civil, que prescribe que una de las causales de extinción de la copropiedad es la división y partición; es decir, que debe procederse a dividir el predio físicamente individualizándose la parte material que le corresponde a cada uno de los copropietarios, para que una vez acreditado su derecho de propiedad sobre la parte material que les corresponde puedan disponer del predio y efectuar las modificaciones que se considere.

Por tanto, se **confirma** la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios del Huánuco.

8. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada en el diario oficial “El Peruano” el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. En consecuencia, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Interviene como Vocal Suplente Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución N° 116-2013-SUNARP/PT del 2/5/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Huánuco al título referido en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


SAMUEL GALVEZ TRONCOS
Presidente (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2013/27352-2012.doc
ja

Anexo N° 20: Resolución N° 463-2008-SUNARP-TR-L



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 463 - 2008 - SUNARP-TR-L
Lima, 30 ABR. 2008

APELANTE : **NOVEDADES ROSSI S.R.L.**
TÍTULO : N° 307 del 7-1-2008.
RECURSO : N° 146 del 25-1-2008.
REGISTRO : de Predios de Huánuco.
ACTO (s) : Independización

SUMILLAS

INDEPENDIZACIÓN VÍA REGULARIZACIÓN

"De no existir construcciones que se regularicen o saneamiento de titulación de conformidad con la Ley N° 27157 y su Reglamento, para la independización de un predio urbano se requiere resolución de subdivisión y demás requisitos municipales a que se refiere el artículo 57 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios."

INDEPENDIZACIÓN A FAVOR DE COPROPIETARIO

"El titular registral de derechos y acciones de un predio no puede independizar por sí solo y a su favor un área material del mismo sin la intervención de los demás copropietarios, aunque su descripción se haya indicado en el contrato de compraventa, teniendo ésta efectos únicamente entre las partes. Corresponde, entonces, que previamente se acredite la división y partición."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización de un área de terreno de 3,000.00m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11002374 del Registro de Predios de Huánuco.

Con la finalidad de sustentar la inscripción se han presentado los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 3 - Ley N° 27157 de Inscripción de propiedad y/o regularización de las edificaciones en quintas, casas en copropiedad y otras unidades con bienes comunes firmado por representante de Novedades Rossi S.R.L. y por verificador responsable Martín Valdivieso Echevarría.
- Memoria descriptiva del predio matriz, de área a independizar y del área remanente visado por verificador responsable.
- Plano I: Perimétrico - Subdivisión - Ubicación - Localización visado por verificador responsable.
- Plano UL: Ubicación - Localización visado por verificador responsable.

Con el recurso de apelación se adjunta Certificado de Parámetros

Urbanísticos y Edificatorios del 19.10.2007 expedido por la Municipalidad Distrital de Amarilis y declaración jurada de autoavalúo 2007 (hojas HR y PU).

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios Huánuco Julio Feria Zevallos, observó el título en los siguientes términos:

"1.- El inmueble inscrito en la partida N° 1102374, se encuentra en copropiedad, de la cual la empresa Novedades Rossi forma parte, por tanto para independizar el predio a favor de ésta debe previamente inscribirse su derecho de propiedad de un área determinada, precisándose sus linderos y medidas perimétricas. De otra manera puede celebrarse la partición y división del predio o todos los copropietarios deberán suscribir o ratificar la venta de área determinada a favor de la empresa antes citada.

2.- Debe adjuntarse la resolución de subdivisión correspondiente si el usuario pretende acogerse a la Ley 27157, debe adjuntar el usuario debe acogerse a la Ley 27157 y en ese sentido, el FOR debe estar relleno y completado con los datos y firmas establecidas por Ley, debe adjuntarse el Informe Técnico de Verificador y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio. Asimismo, los planos deben estar firmados por los propietarios y el verificador." (sic)



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El fundamento del recurso de apelación se sustenta en lo siguiente:

- La recurrente solicita la independización de un área de 3,000.00m² del lote matriz inscrito en la partida N° 11002374, cuya extensión superficial primigenia era de 38,000 m², extensión original que quedó reducida a 37,569.72m² a mérito de la independización de un área de 430.28m², la misma que se encuentra inscrita en la partida N° 11018345 de los Registros Públicos de Huánuco, independización efectuada al amparo de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, norma legal, en la cual esta parte se ampara, para poder lograr la independización del área en mención, y que para tal efecto se adjuntó el formulario N° 3 de la Ley 27157, memoria descriptiva, y plano de ubicación debidamente visado por el ingeniero verificador.

- El derecho de propiedad de su representada ya se encuentra inscrito en la partida N° 11002374, y lo que se busca con el presente trámite registral es realizar la desmembración del área que le corresponde a mi representada, y de esta manera acceder a una propiedad exclusiva y netamente privada, tal y como se concedió en el antecedente registral inscrito en la partida N° 11018345.

- No se encuentra dentro del principio de razonabilidad realizar una división y partición del predio entre más de 100 propietarios, conforme constan en los antecedentes de la partida registral, es humanamente imposible y que por lo mismo no se podría suscribir o ratificar la venta de un área a favor de su representada.

- Sobre la observación en el cual se solicita la resolución de subdivisión si el usuario pretende acogerse a la ley 27157, debo manifestar que ésta no es exigible por el propio artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que exige además del formulario o escritura pública, plano de independización y Certificado de Parámetros Urbanísticos y

RESOLUCIÓN No. - 463 - 2008 - SUNARP-TR-L

Edificatorios. En tal sentido no se podría exigir requisitos no contemplados en la norma.

- Asimismo, señala que su representada cumple con el pago del impuesto predial ante la municipalidad distrital de Amarilis, quien señala en la declaración jurada de autoavalúo que la condición de la propiedad es propietario único, con un área de terreno de 3,000.00m² por tal motivo considero que existe a la fecha una desmembración o independización de hecho susceptible de ser formalizado a través de la Ley 27157.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha N° 19023 que continúa en la partida N° 11002374 del Registro de Predios de Huánuco se encuentra registrado el predio ubicado en la Carretera Huánuco - Tingo María, distrito, provincia y departamento de Huánuco con un área de 3.00has con 8,000.00m².

- En el asiento 1-C de la ficha N° 19023 consta registrado el dominio en copropiedad de: las sociedades conyugales conformadas por José Reynaldo Torres Arteaga y Tomasa Meza Morales, Miguel Augusto Torres Arteaga y Ana María Ronquillo Roncagliolo, Alex Silvio Ginez Rojas y Leonidas Vega Rivera, Fortunato Raúl Ríos Chacón y Agustina Bernal Bravo de Ríos, Víctor Ortega Aguayo y Carmen Eugenia Jara, Segundo Ojeda Villanueva y Rosa María Chávez Aguilar, y Mario Eduardo Zavala Acosta y Elsa Roque Durand, y finalmente, Jorge Ernesto Ruiz Gonzales y Mantero.

- En los siguientes asientos del rubro de Títulos de Dominio (del 2-C de la ficha N° 19023 al C00028 de la partida N° 11002374) constan una serie de transferencias de derechos y acciones, entre las cuales se encuentran:

- En el asiento 19-C de la ficha N° 19023 se registró la adjudicación de los derechos y acciones de Rosa María Chávez de Ojeda a favor de Segundo Ojeda Villanueva, en mérito de la separación de patrimonios celebrada.

- En el asiento C00017 de la partida 11002374 consta la transferencia que efectúa Segundo Ojeda Villanueva de sus derechos y acciones a favor de Novedades Rossi S.R.L. (título N° 3332 del 27.2.2006).

- En el asiento B00001 de la partida N° 11002374 consta la anotación de independización de un área de 430.28m² a favor de Nilton César Exaltación Saavedra en la partida N° 11018345 del Registro de Predios, quedando un área remanente de 37,569.72m² (título N° 11171 del 11.10.2005).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si en mérito a formulario registral (Ley 27157) procede la independización de un terreno urbano sin regularización de fábrica.

- Si se requiere de división y partición entre todos los copropietarios para independizar parte del predio a favor de uno de ellos.

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se adjunta Formulario Registral N° 3 - Ley N° 27157 de Inscripción de propiedad y/o regularización de las edificaciones en quintas, casas en copropiedad y otras unidades con bienes comunes



ky

A

firmado por representante de Novedades Rossi S.R.L. y por verificador responsable Martín Valdivieso Echevarría (sin legalización de firmas), a fin de solicitar únicamente la independización de un área de 3,000.00m² de la partida N° 11002374 del Registro de Predios de Huánuco. Del rubro 10 de dicho formulario se indica que no existen construcciones, es decir se trata únicamente de un terreno.

Se adjunta Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del 19.10.2007 expedido por la Municipalidad Distrital de Amarilis a fin de acreditar que el predio materia de solicitud de inscripción se encuentra situado en zona urbana, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación.

En consecuencia, corresponde determinar si procede la independización de un terreno urbano sin regularización de fábrica en mérito de Formulario Registral a que se refiere la Ley N° 27157.

2. El artículo 55 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios define a la independización como el acto registral 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.

El artículo 57 del mismo Reglamento contempla los requisitos para efectos de la independización de un predio urbano, indicando que consistirá en la resolución municipal de subdivisión y los planos que forman parte de la misma, debiendo precisarse en estos últimos, el área, linderos y medidas perimétricas, tanto de la porción independizada como de la porción remanente. Adicionalmente, deberá presentarse los planos y códigos catastrales a los que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS.

3. El reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios urbanos con edificaciones. Así, el artículo 7 de la Ley 27333 establece que "7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el Registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de regularización" (el resaltado es nuestro).

El artículo 4 de la Ley 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, establece que "La acumulación o subdivisión de unidades se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley 27157, pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase".

4. Las mencionadas normas fueron desarrolladas registralmente, por el



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. - 463 - 2008 - SUNARP-TR-L

artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹ el cual establece que tratándose de subdivisiones efectuadas *dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley 27157 y la Ley 27333* no será aplicable lo dispuesto por el artículo 57 del mismo Reglamento, indicando que deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos: a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente; b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. Asimismo, si alguno de los sublotos resultantes tiene un área o frente inferior a los establecidos para el lote normativo, sólo procederá la inscripción cuando dicho sublote cuente con edificación. En este caso, se inscribirá la transgresión como carga, ya que la fábrica, y por tanto la subdivisión, no ha sido autorizada por la municipalidad.



5. De conformidad con las normas antes mencionadas, en el caso de regularización de edificaciones, *como excepción*, procederá la subdivisión o fraccionamiento de un predio urbano sin requerirse autorización municipal de subdivisión, ello en atención a que "de hecho" ya se ha efectuado el fraccionamiento del predio urbano *mediante la construcción de edificaciones independientes* y en algunos casos, por la existencia de propietarios distintos (en caso de saneamiento de titulación), situación que el legislador reconoce e incorpora a la legalidad mediante los procedimientos de regularización a que se refiere la Ley N° 27157 y su Reglamento.

6. La subdivisión de un predio urbano es un acto que se produce en la esfera extrarregistral mediante la aprobación por la municipalidad respectiva del fraccionamiento del mismo o, como se ha señalado previamente, *"de facto" mediante la construcción de edificaciones independientes en un mismo predio matriz* (y no por el autoavalúo que constituye simplemente una declaración jurada como pretende la apelante), edificaciones susceptibles de incorporarse al registro mediante la declaratoria de fábrica en vía de regularización. También, ante la existencia de edificaciones independientes con declaratoria de fábrica autorizada por los órganos competentes², o cuando no existiendo estas, se procede conforme a algún procedimiento de saneamiento de titulación a que se refiere la Ley N° 27157 y su reglamento.

La independización por su parte es un acto de naturaleza eminentemente registral que, tal como lo define el artículo 55 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de la desmembración de un terreno. Dicha independización, en el caso de un predio urbano, procederá *cuando se haya recabado la respectiva autorización municipal o se configure un supuesto de regularización de edificaciones³ o de saneamiento de titulación.*

7. En el presente caso, no se presenta ningún procedimiento de

¹ Modificado mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 215-2004-SUNARP/SN del 24.5.2004, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 31.5.2004.

² Este último supuesto se encuentra amparado en las Resoluciones N° 331-96-OTLC/TR del 23.9.1996 y N° 164-2007-SUNARP-TR-L del 15.3.2007.

³ En este último caso, se deberá presentar los documentos que darán mérito a la declaratoria de fábrica, es decir los indicados en los artículos 24 y 25 del Reglamento de la Ley N° 27157, con firmas legalizadas notarialmente, que fue el sustento para la independización de la partida N° 44040015.

saneamiento de titulación al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento (prescripción adquisitiva o título supletorio vía notarial), por cuanto el dominio del interviniente se encuentra inscrito⁴. Tampoco se presenta una regularización de edificaciones ya que el formulario indica que el predio no tiene construcciones. Por lo tanto, no resulta aplicable el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En todo caso, si no se tiene edificaciones por regularizar al amparo de la Ley N° 27157 y su Reglamento, deberá acogerse a la independización a que se refiere el artículo 57 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios adjuntando Resolución de Subdivisión, plano que forma parte de ella y el código y planos catastrales de las unidades inmobiliarias resultantes (o constancia negativa de catastro). Se deja constancia que dicha resolución de subdivisión tendría que tener fecha anterior al del asiento de presentación de este título, en caso contrario se configuraría el supuesto de tacha sustantiva a que se refiere el literal d) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos⁵.



En consecuencia, corresponde confirmar el segundo extremo de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Huánuco, con las precisiones señaladas en el presente considerando.

8. Sin perjuicio de lo antes indicado, la solicitud de inscripción incluye que la independización se efectúe únicamente a favor de Negociaciones Rossi S.R.L., siendo ésta copropietaria del predio matriz N° 1102374, por lo que el Registrador observa el título solicitando la división y partición.

Corresponde entonces, determinar si resulta necesaria la división y partición entre todos los copropietarios para independizar parte del predio a favor de uno de ellos.

9. Consta en el Registro que el dominio de derechos y acciones de la interviniente Negociaciones Rossi S.R.L. lo adquirió de su anterior propietario Segundo Ojeda Villanueva, quien también era titular de derechos y acciones, conjuntamente con otras personas. Por lo que estaríamos ante una copropiedad⁶.

Según Cuadros Villena⁷ "la copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas, sobre un bien que no está dividido, de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero no conoce en qué parte de la cosa o del bien recae ese derecho. Se trata indiscutiblemente de una forma del derecho de propiedad, por mucho que los autores sostengan que se trata de un instituto diferente o independiente de la propiedad. Es por eso que el análisis fundamental de la doctrina se asienta en establecer la incompatibilidad que existe entre la exclusividad del derecho de propiedad y la pluralidad de titulares en copropiedad".

10. Arias Schreiber señala que el artículo 969 del Código Civil establece las

⁴ Se deja constancia que no procede la prescripción adquisitiva entre copropietarios, de conformidad con el artículo 985 del Código Civil.

⁵ Artículo 42.- Tacha sustantiva

"El Registrador tachará el título presentado cuando:

(...) d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral; (...)"

⁶ Artículo 969 del Código Civil.- Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

⁷ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos Reales. Tomo II. Cultural Cuzco. 1ra Edición. Lima, 1995. Pág.613

RESOLUCIÓN No. - 463 - 2008 - SUNARP-TR-L

características fundamentales de la copropiedad, que se enuncian a continuación:

- a) La existencia de un bien determinado (o de varios bienes).
- b) La pluralidad de sujetos, proyectados hacer el mismo bien o bienes.
- c) La particularidad de que sus derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes y no sobre partes materiales del bien o bienes.

En concordancia con las definiciones planteadas, el artículo 971 del Código Civil, establece lo siguiente: *"Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:*

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.(...)". Ello por cuanto la copropiedad es incompatible con la exclusividad del derecho de propiedad y el copropietario tendrá que ejercer sus derechos con las limitaciones inherentes a la pluralidad de titulares.



11. Sin embargo, en el presente caso, quien independiza una parte física del inmueble común es sólo uno de los copropietarios. Téngase en cuenta que cada copropietario puede disponer o gravar su cuota ideal y de los respectivos frutos, pero no podría independizar por sí solo de una parte del inmueble sobre el que continúa el régimen de copropiedad a favor de él mismo, por cuanto constituiría un acto de disposición que no ha sido acordada por la unanimidad de propietarios.

12. De conformidad con el artículo 2011 del Código Civil y el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, toda inscripción debe efectuarse previa calificación de su legalidad, debiendo el Registrador considerar diferentes aspectos en la calificación del título, tales como los principios registrales, que como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción contempla nuestro sistema registral.

Según el principio de Tracto Sucesivo recogido en el artículo 2015 del Código Civil y el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, para que pueda ser inscrito un acto en el Registro de Predios, debe inscribirse el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario. Ello a efecto de lograr un encadenamiento de derechos coherentes y continuos sin que exista un vacío o discontinuidad.

13. En tal sentido, en aplicación de las normas citadas precedentemente, es necesario que en forma simultánea a la independización solicitada se inscriba la división y partición -convencional o judicial- mediante la cual se ponga fin al condominio del bien que publicita la ficha registral N° 19023 que continúa en la partida N° 11002374 del Registro de Predios de Huánuco y se adjudique a cada copropietario lo que le corresponde. Es decir, en el Registro deberá constar que todos los copropietarios han decidido adjudicar una parte física del predio a favor del copropietario Negociaciones Rossi S.R.L., extinguiéndose de esta forma la copropiedad, de conformidad con el inciso 1 del artículo 992 del Código Civil (aunque sea sólo respecto a dicho propietario).

Téngase en cuenta que, de conformidad con el artículo 978 del Código Civil: *"Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto"*.

En consecuencia, sin la adjudicación por división y partición del bien materia de transferencia, el acto materia de solicitud de inscripción no sería válido, o más bien ineficaz⁸, siendo dicho acto y no la ratificación por parte de los copropietarios el acto previo adecuado para la extensión de la inscripción solicitada⁹.

14. Finalmente, se deja constancia que si bien en el contrato de compraventa celebrado por Segundo Ojeda Villanueva con Inversiones Rossi S.R.L. pudo haberse indicado que la cuota ideal materia de transferencia se encontraba representada por un área de 3,000.00m², se desprende del asiento C00017 de la partida N° 11002374 que fue materia de inscripción la transferencia sólo de los derechos y acciones de Segundo Ojeda Villanueva, ya que no se encontraba inscrita la división y partición entre los copropietarios. La transferencia de un área determinada es una situación que no consta inscrita en el Registro, y que en todo caso, tendría validez y eficacia para la relación interna de los otorgantes de dicho acto¹⁰, siendo que ese pacto es ajeno a los demás copropietarios.

Por tanto, corresponde confirmar el primer extremo de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Huánuco, con las precisiones señaladas en el presente considerando.



15. Por otra parte, mediante escrito presentado en la Oficina Registral de Huancayo el 18.3.2008, recibido en la secretaría del Tribunal Registral el 28.3.2008, con hoja de trámite N° 18378 de la misma fecha, se expresa que el recurso impugnatorio debió ser resuelto en el plazo máximo de 15 días, conforme lo establece el Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que a la fecha ha transcurrido en exceso el plazo de ley, operando inclusive el Silencio Administrativo Positivo, conforme a la Ley 29060.

Se deja constancia, que el artículo 159 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el Tribunal Registral tiene el plazo de 30 días hábiles contados desde el ingreso del expediente a Secretaría del Tribunal (1.2.2008), y no de 15 días como afirma el apelante. Asimismo, el mencionado artículo también prevé la posibilidad que la Sala solicite la ampliación del plazo, la misma que ha sido aceptada por el Presidente del Tribunal Registral mediante Resolución N° 039-2008-SUNARP/PT del 25.2.2008, otorgando 30 días hábiles adicionales, venciendo recién el 29.4.2008.

Con respecto a la aplicación del Silencio Administrativo Positivo, debe considerarse que la propia Ley N° 29060 excluye expresamente a los procedimientos de inscripción registral¹¹.

En consecuencia, corresponde declarar improcedente la aplicación del silencio administrativo positivo indicado en escrito ingresado con la hoja de

⁸ Según precisión efectuada en el expediente de Casación 953-96-Lambayeque, publicado en el diario oficial El Peruano el 24.4.1998, que lo interpreta como válido pero sujeto a condición suspensiva. En Código Civil. Gaceta Jurídica. 9na edición. Setiembre, 2001. Pg. 300.

⁹ En el mismo sentido esta instancia se ha pronunciado en las Resoluciones N° 178-2006-SUNARP-TR-A del 4.10.2006, N° 035-A-2007-SUNARP-TR-L del 17.1.2007, N° 229-2007-SUNARP-TR-L del 20.4.2007 y N° 231-2008-SUNARP-TR-L del 29.2.2008.

¹⁰ Criterio que también se adopta en las tres últimas resoluciones indicadas en el pie de página que antecede.

¹¹ Ello, por cuanto la primera disposición complementaria y final establece que es de aplicación el silencio administrativo negativo.

RESOLUCIÓN No. - 463 - 2008 – SUNARP-TR-L

trámite N° 18378 del 28.3.2008.

16. El tercer párrafo del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos.

En ese sentido, teniendo en consideración que los defectos advertidos podrían ser subsanados mediante la ampliación de la rogatoria, comprendiendo otros actos, no es posible precisar los derechos registrales correspondientes, conforme a lo establecido en el artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos¹².

Interviene la vocal suplente Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 050-2008-SUNARP/PT del 13.3.2008.

Estando a lo acordado por unanimidad;

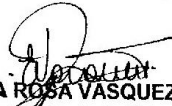
VII. RESOLUCIÓN

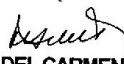
1. **CONFIRMAR** la observación formulada por el Registrador al título referido en el encabezamiento, con las precisiones señaladas en el séptimo y décimo cuarto considerando del análisis de la presente resolución.

2. **DECLARAR** improcedente la aplicación del silencio administrativo positivo solicitada mediante Hoja de Trámite N° 18378 del 28.3.2008.

Regístrese y comuníquese.




ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral


MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral


ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

0800759.doc

¹² Artículo 40.- Observación del título

Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aún cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

Anexo N° 21: Resolución N° 654-2017-SUNARP-TR-A



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 654-2017-SUNARP-TR-A

Arequipa, 31 de octubre de 2017.

APELANTE : GABRIELA BUSTAMANTE LOPEZ.
TÍTULO : N° 962253 DEL 09.05.2017.
RECURSO : N° 019201 DEL 03.08.2017.
REGISTRO : PREDIOS - AREQUIPA
ACTO : SUBDIVISIÓN Y CARGA
SUMILLA :

PROHIBICIÓN DE OBSERVACIONES SUCESIVAS

"Las observaciones sucesivas que no se ajustan a los supuestos establecidos en el literal c) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, están prohibidas y acarrearán responsabilidad para el Registrador que las emitió".

INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN LA INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO

"Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de todos los condóminos, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil"

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

"En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo ni la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado, de conformidad con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno Registral".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado en apelación se solicita la inscripción de subdivisión y carga respecto del predio ubicado en Mz. 38, lote 23,



RESOLUCIÓN N° 654 -2017-SUNARP-TR-A

Zona A, Pueblo Joven Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.

Para tal efecto se acompañan los siguientes documentos:

- a) Solicitud de inscripción.
- b) Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 277-2017-GDU/MDASA del 28.04.2017
- c) Formulario Único de Habilitaciones Urbanas (FUHU y anexo F).
- d) Memoria Descriptiva firmada por la Arq. Velia C. Miranda Tejeda con sello de aprobación de la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre.
- e) Plano de ubicación y localización (lámina U-1) firmado por la Arq. Velia C. Miranda Tejeda con sello de aprobación de la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre.
- f) Plano perimétrico y de subdivisión (lámina -01) firmado por la Arq. Velia C. Miranda Tejeda con sello de aprobación de la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre.
- g) Constancia Negativa de Catastro de fecha 16.02.2017 expedida por la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre.
- h) Informe Técnico N° 1381-2017-Z.R.N°XII/OC-P de fecha 15.05.2017.
- i) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registradora Pública Karol Luque Cárdenas, cuyo tenor es el siguiente:

"(...)
De la calificación integral del título presentado y en aplicación del Art. 33 inc. C.2, del Reglamento de Predios se observa que en la Resolución se declara procedente la solicitud presentada por un menor de edad, sin embargo tratándose de menores de edad deben intervenir sus representantes con facultades de disposición y autorización judicial, según lo dispone la ley. Sirvase subsanar.
(...)"

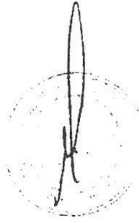
III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Ha cumplido con lo que dispone la Ley, el Reglamento Nacional de Edificaciones de la norma TH.010 presentado y autorizado por el Municipio del distrito de Alto Selva Alegre con la Resolución de la Gerencia de Desarrollo Urbano N° 277-2017-GDU/MDASA del 28/04/2017, expediente en el cual se le solicitó la autorización a la que se refiere la esqueta de observación, la que subsanó según recomendación y dirección de la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre.
- Los padres son los encargados de administrar el bien anticipado hasta la mayoría de edad de los menores Gisselly Melanie Zea Castillo y Gonzalo Zea Castillo.
- Ante el Notario Público César Fernández Dávila se tramitó una autorización de independización de vivienda donde firmaron la autorización el Sr. Harold Bustamante Zea, la Srta. Gisselly Melanie Zea Castillo, el Sr. Herbert Nicol Bustamante Bautista y por el menor Gonzalo Zea Castillo firmaron sus señores padres, los anticipantes Gonzalo Guido Zea Jara y la Sra. Blanca Mariela Castillo Colana, con lo cual la subdivisión solicitada quedó autorizada.
- Los padres anticipantes y administradores del bien de la parte que le corresponde a Gonzalo Zea Castillo sí pueden autorizar mientras no resten ni graben el 22% de lo que compraron de la familia Bustamante según los arts. 148 y 2019 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral N° P06014079, corre inscrito el inmueble ubicado en Mz. 38, lote 23, Zona A, Pueblo Joven Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, cuya titularidad corresponde a Herbert Nicol Bustamante Bautista; Edgar Harold Bustamante Zea; Gonzalo Zea Castillo (menor de edad) y Gisselly Melanie Zea Castillo.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si la observación formulada con posterioridad por la Registradora Pública es sucesiva y vinculante.
- Si corresponde acreditar que se cuenta con autorización judicial para subdividir un predio en representación de un menor de edad.
- Si las instancias registrales pueden cuestionar los actos administrativos emitidos por las entidades municipales.

VI. ANÁLISIS

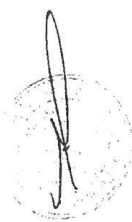
1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011° del Código Civil¹, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), en su artículo 31°, señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

El artículo 32° de la misma norma establece los alcances de la calificación registral, señalando lo siguiente:

"El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

¹ Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo): Principio de rogación y legalidad: "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 resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)".



RESOLUCIÓN N° 654 -2017-SUNARP-TR-A

a. Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)."

Resulta entonces que forma parte de la calificación registral, el verificar la adecuación del título cuya inscripción se solicita con el contenido de la partida registral P06014079.

2. De otro lado, el art. 39° del TUO Reglamento General de los Registros Públicos contempla *"Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33",* considerando ello, tenemos que el literal a.1) del artículo 33° del reglamento citado señala que el Registrador al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujeta, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas: *"Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad".*


Como puede apreciarse, la prohibición no es absoluta, el artículo en mención establece las excepciones a tales reglas de simultaneidad, uniformidad y predictibilidad de las decisiones del Registro, que operan en tres supuestos puntuales: i) Causales de tacha no advertidas inicialmente, ii) Incumplimiento de algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho contenido en el título, y iii) Existencia de obstáculos en la partida que no existían al calificarse el título primigenio.

Estas excepciones no son arbitrarias; están impuestas en observancia al principio de legalidad y a la necesidad de que los efectos de las inscripciones tengan un sustento real en un título cierto que haya sido calificado con un estándar mínimo de validez y eficacia que brinde una de la seguridad jurídica aceptable en términos jurídicos y económicos. En virtud de las excepciones señaladas, por ejemplo, será válida la observación o tacha sucesiva de un título cuyo vicio o vicios de nulidad, por alguna razón no fueron advertidos inicialmente. La observancia de la legalidad de la actuación de la Administración se impone a la esperada y necesaria predictibilidad de sus decisiones.



RESOLUCIÓN N° 654 -2017-SUNARP-TR-A


Cierto es que los artículos 33° y 39° no sancionan expresamente con nulidad a la observación, tacha o liquidación sucesivas. Sin embargo, ello no debe conducir a la errónea conclusión de que tales pronunciamientos sucesivos son válidos. Por el contrario, la inexistencia de una regulación expresa en materia de nulidades en el Reglamento General de los Registros Públicos permite aplicar el régimen correspondiente de la Ley N° 27444 –Ley del procedimiento Administrativos General, cuyo artículo 10.1 determina nulidad de pleno derecho para los actos administrativos producidos con infracción de las normas reglamentarias correspondientes.



Siendo estos dispositivos normas reglamentarias de observancia al interior del procedimiento registral, su inobservancia (esto es, los pronunciamientos sucesivos) resultan nulos con arreglo al citado artículo 10.1 de la Ley N° 27444; pero la nulidad **sólo afectará a aquellas decisiones sucesivas que no respondan a ninguna de las excepciones reguladas por el artículo 33.C.**; en suma: una observación sucesiva acarreará siempre la responsabilidad del funcionario que la formula (si es el mismo) o del que la originó por su deficiente calificación, pero no estará viciada de nulidad si es que se subsume en cualquiera de las hipótesis del artículo citado.

Por lo que, corresponde determinar si en el presente caso se ha emitido una observación sucesiva o la misma está comprendida dentro de alguno de los supuestos que establece el artículo 33.C del referido reglamento.

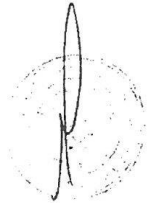
3. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de subdivisión y carga respecto del predio ubicado en Mz. 38, lote 23, Zona A, Pueblo Joven Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa de propiedad de Herbert Nicol Bustamante Bautista; Edgar Harold Bustamante Zea; Gonzalo Zea Castillo (menor de edad) y Gisselly Melanie Zea Castillo.



La Registradora observó el título señalando que en la Resolución se declara procedente la solicitud presentada por un menor de edad sin embargo tratándose de menores de edad deben intervenir sus representantes con facultades de disposición y autorización judicial.

4. El artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos consagra el principio de especialidad; disponiendo que por cada

RESOLUCIÓN N° 654 -2017-SUNARP-TR-A



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 posteriores relativos a cada uno.

5. En concordancia con el principio de especialidad, el artículo 58° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece que la independización es el acto registral que consiste en abrir un partida registral para unidad inmobiliaria resultante de la desmembración de un 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.

6. Con relación a la independización de predios urbanos, el artículo 60° del RIRP establece lo siguiente: *"La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectuará por el solo mérito de los siguientes documentos:*

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

7. Es así, que revisada la documentación presentada en el título alzado se aprecia que la subdivisión y consecuente independización se solicita en mérito a lo dispuesto mediante Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 277-2017-GDU/MDASA de fecha 28.04.2017 que otorgó el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre, la cual contempla lo siguiente:

"VISTO: El expediente administrativo N° 11253-2016, presentado por Don BUSTAMANTE BAUTISTA HERBERT NICOL, identificado con DNI N° 29213563; ZEA CASTILLO GISSELLY MELANIE, identificado con DNI N° 74463929; ZEA CASTILLO GONZALO identificado con DNI N° 77041619 (menor de edad); BUSTAMANTE ZEA EDGAR HAROLD, identificado con DNI N° 29653468, solicitando la Subdivisión de Lote Urbano Sin Obras (...)

CONSIDERANDO:

(...)

RESOLUCIÓN N° 654 -2017-SUNARP-TR-A

Que, Don BUSTAMANTE BAUTISTA HERBERT NICOL, solicita la Subdivisión del Predio Matriz ubicado en el A.H. Alto Selva Alegre, Mz. 38 Lote 23 Zona A, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Región Arequipa, acreditando el derecho a subdividir con la Copia literal de Dominio a su favor según Código de predio N° P06014079.

(...)

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR procedente la solicitud de Don BUSTAMANTE BAUTISTA HERBERT NICOL, identificado con DNI N° 29213563; ZEA CASTILLO GISSELY MELANIE, identificado con DNI N° 74463929; ZEA CASTILLO GONZALO identificado con DNI N° 77041619 (menor de edad); BUSTAMANTE ZEA EDGAR HAROLD, identificado con DNI N° 29653468 (...)."
(Negrita nuestra).

8. Por otra parte, de acuerdo a la partida N° P06014079 existe copropiedad sobre el predio siendo sus titulares actuales: Herbert Nicol Bustamante Bautista, Edgar Harold Bustamante Zea, Gonzalo Zea Castillo y Gisselly Melanie Zea Castillo.

9. Ahora bien la independización es un acto eminentemente registral que genera la apertura de partidas registrales independientes de la matriz, como producto de algún procedimiento de fraccionamiento (en este caso de subdivisión) del predio, las cuales podrán ser objeto de diversos actos individuales al incorporarse en el tráfico inmobiliario; siendo necesario contar con el consentimiento de los propietarios para el nacimiento de estas nuevas unidades inmobiliarias en el Registro, distintas al bien originario, este es el trasfondo; por ello, las consecuencias que genera la independización sí repercuten en el bien.

La independización importa una modificación registral del bien, porque el bien deja de ser uno solo para dar paso a unidades inmobiliarias distintas e independientes en el Registro. Nótese como el ejercicio del derecho de propiedad en el Registro respecto de las unidades inmobiliarias nuevas requiere de esta previa individualización registral. La independización modifica la apariencia tabular del bien, hay pues una modificación sustancial ante el registro, esto es una modificación jurídica del predio.

10. Siendo así, el artículo 971° del Código Civil establece que "*Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por: 1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él (...)*" (Negrita nuestra)

RESOLUCIÓN N° 654 -2017-SUNARP-TR-A

Asimismo, se ha aprobado mediante CXLIX Pleno Registral el siguiente acuerdo plenario: *"Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil."*

11. En ese entender, corresponde que la independización sea aprobada por unanimidad por todos los copropietarios del predio no obstante, dicha verificación, en el presente caso, resulta ser competencia de la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre, toda vez que ha emitido la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 277-2017-GDU/MDASA del 28.04.2017 en la que declara procedente la solicitud de "Don BUSTAMANTE BAUTISTA HERBERT NICOL, identificado con DNI N° 29213563; ZEA CASTILLO GISSELLY MELANIE, identificado con DNI N° 74463929; ZEA CASTILLO GONZALO identificado con DNI N° 77041619 (menor de edad); BUSTAMANTE ZEA EDGAR HAROLD, identificado con DNI N° 29653468", entendiéndose que ha cumplido con la identificación previa de todos los participantes en el procedimiento de subdivisión.

Téngase en cuenta que si bien en el Fuhu únicamente consta la intervención de Herbert Nicol Bustamante Bautista, mediante el Pleno CXXXII del Tribunal Registral se aprobó el siguiente acuerdo:

TITULO FORMAL PARA INDEPENDIZACION DE PREDIO URBANO

"El requisito del Fuhu para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad."

Por lo tanto, la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 277-2017-GDU/MDASA del 28.04.2017 constituye título suficiente para acreditar que se ha aprobado la subdivisión a favor de todos los copropietarios actuales del predio.

12. Por otra parte, mediante el recurso de apelación se adjunta una fotocopia de un documento denominado "autorización de independización de vivienda" no obstante éste no da mérito a calificación por tratarse de una reproducción simple.

Téngase presente que, como se ha citado, uno de los requisitos para la inscripción de la independización de predio urbano, según el art. 60° del RIRP




RESOLUCIÓN N° 654 -2017-SUNARP-TR-A

consiste en la presentación del documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión en caso de copropiedad, sin embargo, al tenerse en cuenta que la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 277-2017-GDU/MDASA del 28.04.2017 hace referencia a la intervención de todos ellos no es necesaria la presentación de documentación adicional.


13. No obstante es menester precisar que mediante XCIII Pleno Registral, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS



"En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado".

De lo expuesto, colegimos que no corresponde a las instancias registrales cuestionar los aspectos de fondo que tuvo la municipalidad, para aprobar la subdivisión del predio, puesto que la calificación registral tratándose de actos administrativos se encuentra restringida a verificar únicamente la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales.



Es decir, que dentro de la calificación el Registrador y en su caso el Tribunal Registral tiene que verificar la adecuación del título con el antecedente registral. En el presente caso, se advierte que se han cumplido todos los requisitos para la inscripción de la subdivisión, asimismo ésta ha sido solicitada y aprobada a favor de Herbert Nicol Bustamante Bautista; Edgar Harold Bustamante Zea; Gonzalo Zea Castillo (menor de edad) y Gisselly Melanie Zea Castillo según consta en la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 277-2017-GDU/MDASA de fecha 28.04.2017, por lo cual el título guarda relación con el antecedente registral y siendo competencia de la Municipalidad Distrital de Selva Alegre la verificación de la concurrencia e identificación de todos los copropietarios así como la representación que pudiera requerirse en cuanto al menor de edad.

RESOLUCIÓN N° 654 -2017-SUNARP-TR-A

14. Finalmente, en vista a que inicialmente el título fue liquidado por falta de pago, la observación respecto a que se requiere la intervención de los representantes del menor de edad con facultades y autorización judicial constituye una observación sucesiva; sin embargo, ésta se encuentra sustentada en norma expresa (Art. 447° del Código Civil), no obstante ello y conforme al XCIII Pleno Registral antes citado la registradora no puede evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado, por lo tanto no es procedente solicitar la acreditación de la representación del menor de edad (Gonzalo Zea Castillo) si es de competencia de la municipalidad respectiva haber evaluado esta circunstancia.

En virtud de ello, **se revoca la observación.**


El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 210-2017-SUNARP/PT de fecha 29.08.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Victor Javier Peralta Arana autorizado por Resolución N° 234-2017-SUNARP/SN del 03/10/2017 y de la Vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizada por Resolución N° 238-2017-SUNARP/PT del 09/10/2017.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa y **DISPONER** la inscripción previa verificación del pago de los derechos registrales respectivos.

Regístrese y comuníquese.


VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N° 654 -2017-SUNARP-TR-A



JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal del Tribunal Registral



JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral



ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Código : F06-PP-PR-02.02
Versión : 09
Fecha : 23-03-2018
Página : 1 de 1

Yo, NILDA YOLANDA ROGUE GUTIERREZ
docente de la Facultad DERECHO y Escuela Profesional de DERECHO
de la Universidad César Vallejo LIMA NOROCCIDENTE (precisar filial o sede),
revisor(a) de la tesis titulada

"LA VIABILIDAD DE INDEPENDIZAR PREDIOS URBANOS MEDIANTE
TRAMITE NOTARIAL A INSTANCIA DE LOS COPROPIETARIOS QUE
ACTÚAN EN MAYORÍA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA"

del (de la) estudiante NAJANIAY GONZALES
EDILBERTO constato que la investigación tiene un índice de similitud
de 26 % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las
coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis
cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la
Universidad César Vallejo.

Lugar y fecha 28 JUNIO 2018

Firma

Nombres y apellidos del (de la) docente


DNI: 7960596

| | | | | | |
|---------|----------------------------|--------|--------------------|--------|---------------------------------|
| Elaboró | Dirección de Investigación | Revisó | Responsable de SGC | Aprobó | Vicerrectorado de Investigación |
|---------|----------------------------|--------|--------------------|--------|---------------------------------|

Feedback Studio - Google Chrome

Es seguro | https://exlumin.com/app/carta/es/?u=1053505012&oc=977066597&us=1&lang=es

feedback studio Edilberto Najantay Gonzales Tesis final: La viabilidad de independizar predios urbanos a instancia de los



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:
Edilberto Najantay Gonzales

ASESOR:
Temática: Dra. Nilda Yolanda Roque Gutiérrez
Metodológico: Mg. José Carlos Gamarra Ramón

Resumen de coincidencias

26%


Se están viendo fuentes estándar


Ver fuentes en inglés (Beta)

Coincidencias

| | | | | |
|----|---|----------------------------|------------------------|------|
| 26 | 1 | repositorio.ucv.edu.pe | Fuente de Internet | 2% > |
| 2 | 2 | www.javeriana.edu.co | Fuente de Internet | 2% > |
| 3 | 3 | Entregado a Universidad... | Trabajo del estudiante | 2% > |
| 4 | 4 | www.sunarp.gob.pe | Fuente de Internet | 1% > |
| 5 | 5 | Entregado a Pontificia... | Trabajo del estudiante | 1% > |
| 6 | 6 | repositorio.upao.edu.pe | Fuente de Internet | 1% > |

Página: 1 de 193 Número de palabras: 25058 Text-only Report High Resolution Activado


 Dra. Nilda Yolanda Roque Gutiérrez
 Asesora Temática


 Mg. José Carlos Gamarra Ramón
 Asesor Metodológico



**AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE
TESIS EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL
UCV**

Código : F08-PP-PR-02.02
Versión : 09
Fecha : 23-03-2018
Página : 1 de 1

Yo **Edilberto Najantay Gonzales**, identificado con DNI N° **72456554**,
egresado de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César
Vallejo, autorizo (**X**), No autorizo () la divulgación y comunicación pública
de mi trabajo de investigación titulado "La viabilidad de independizar predios
urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan
en mayoría en la zona registral n° ix - sede lima."; en el Repositorio Institucional
de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto
Legislativo 822, Ley sobre Derechos de Autor, Art. 23 y Art. 33



FIRMA

DNI: 72456554

FECHA: 18 de julio del 2018

| | | | | | |
|---------|----------------------------|--------|--------------------|--------|---------------------------------|
| Elaboró | Dirección de Investigación | Revisó | Responsable de SGC | Aprobó | Vicerrectorado de Investigación |
|---------|----------------------------|--------|--------------------|--------|---------------------------------|



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE:

José Jorge Rodríguez Figueroa

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

Edilberto Najantay Gonzales

INFORME TÍTULADO:

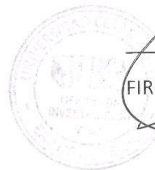
La viabilidad de independizar predios urbanos mediante tramite notarial a instancia de los copropietarios que actúan en mayoría en la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

ABOGADO

SUSTENTADO EN FECHA: 18 de julio del 2018

NOTA O MENCIÓN: 15




FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN