



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

**“ALCANCE DE LA FACULTAD DE CONSTRUCCIÓN SOBRE AIRES  
EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD  
COMÚN”**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**Kimberlly Brighitt del Pilar Arriaga Rodríguez**

**ASESOR:**

**Dr. Remigio Aparicio Rojas Espinoza**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**Derecho Privado**

**TRUJILLO – PERÚ**

**2014**

## **DEDICATORIA**

A través de la presente se rinde homenaje a todas las personas que hicieron posible la realización de la misma, con su apoyo, su orientación y su guía lograron que este trabajo de investigación finalmente se pueda concretar.

## AGRADECIMIENTO

El presente trabajo de investigación no hubiera sido posible sin el apoyo de seres y personas que fueron de gran importancia para que se pueda concretar. Es por ello que, en primer lugar agradezco a Dios que con su infinito amor por nosotros me brindó la fuerza física y emocional necesaria para no rendirme, continuar y llegar a la meta.

En segundo lugar, a mi familia y mi novio a quienes quizá sacrifiqué en tiempo en el afán de lograr mi meta, pero que siempre estuvieron brindándome su apoyo y comprensión de muchas formas; por lo que a ellos también está dirigido mi eterno agradecimiento.

A mi madre, que desde el lugar donde esté, fue mi más grande motor para no rendirme, porque a ella le debo mi perseverancia y mi esfuerzo, porque sin sus consejos y su formación, hoy este trabajo no hubiera sido culminado.

A mi asesor, maestro y amigo, quien con su paciencia y dedicación me acompañó y fue quien dirigió el desarrollo del presente trabajo de investigación con la finalidad de que se logre una culminación exitosa.

A todas estas personas, mi más sincero agradecimiento por su apoyo y compañía en este arduo, largo, pero reconfortante camino.

## PRESENTACIÓN

Tengo el honor de dirigirme a ustedes Señores Miembros del Jurado de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, de la Escuela Académico Profesional de Derecho, a fin de hacerles llegar el presente trabajo de investigación, el cual lleva por título *“ALCANCE DE LA FACULTAD DE CONSTRUCCIÓN SOBRE AIRES EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN”*, con la finalidad de obtener el Título Profesional de Abogado, el mismo que es el resultado de un gran esfuerzo y dedicación durante el tiempo que ha significado su elaboración hasta lograr su culminación, que estoy segura será un aporte importante para el mejor desarrollo de nuestro sistema registral peruano.

***Kimberlly Brighitt del Pilar Arriaga Rodríguez***

## ÍNDICE GENERAL

<b>CAPITULO I INTRODUCCIÓN</b> .....	1
1 INTRODUCCIÓN .....	2
1.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN .....	2
1.2 MARCO NORMATIVO.....	4
1.3 BASES TEÓRICAS – DOCTRINARIAS .....	5
1.4 MARCO CONCEPTUAL.....	16
<b>CAPITULO II EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b> .....	17
2 EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....	18
2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	18
2.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	19
2.2.1 Problema General.....	19
2.2.2 Problemas Específicos.....	19
2.3 JUSTIFICACIÓN, RELEVANCIA Y CONTRIBUCIÓN.....	19
2.4 OBJETIVOS.....	20
2.4.1 General.....	20
2.4.2 Específicos.....	20
2.5 HIPÓTESIS .....	21
2.5.1 HIPÓTESIS GENERAL.....	21
2.5.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....	21
2.6 VARIABLES.....	21
2.6.1 DEFINICIÓN CONCEPTUAL.....	21
2.6.2 DEFINICIÓN OPERACIONAL.....	23
2.6.3 INDICADORES.....	25
<b>CAPITULO III MARCO METODOLÓGICO</b> .....	27
3 MARCO METODOLÓGICO.....	28
3.1 METODOLOGÍA.....	28
3.1.1 TIPO DE ESTUDIO.....	28
3.1.2 DISEÑO.....	28
3.2 POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO .....	28
3.3 TRAYECTORIA METODOLÓGICA .....	29
3.4 MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	29
3.5 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	30
3.5.1 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	30
3.5.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	30
3.6 MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS .....	31
3.7 RIGOR CIENTÍFICO.....	31

<b>CAPITULO IV INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS</b> .....	32
4 INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS.....	33
4.1 ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL.....	33
4.2 ENTREVISTA DE PROFUNDIDAD.....	36
4.2.1 FORMATO DE ENTREVISTA.....	36
4.2.2 ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS.....	40
4.3 ENCUESTAS.....	49
4.3.1 FORMATO DE ENCUESTA.....	49
Estoy de acuerdo.....	49
No estoy de acuerdo.....	49
4.3.2 ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS.....	51
4.4 MARCO NORMATIVO.....	63
4.5 CUADRO DE ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO.....	72
4.6 CUADRO DE ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA.....	80
4.7 PRUEBA DE LAS HIPÓTESIS.....	83
5 DISCUSIÓN.....	87
6 CONCLUSIONES.....	88
7 RECOMENDACIONES.....	89
8 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	95

## ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1 .....	51
TABLA 2 .....	52
TABLA 3 .....	53
TABLA 4 .....	54
TABLA 5 .....	55
TABLA 6 .....	56
TABLA 7 .....	57
TABLA 8 .....	58
TABLA 9 .....	59
TABLA 10 .....	60
TABLA 11 .....	61
TABLA 12 .....	62

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 .....	51
GRÁFICO 2 .....	52
GRÁFICO 3 .....	53
GRÁFICO 4 .....	54
GRÁFICO 5 .....	55
GRÁFICO 6 .....	56
GRÁFICO 7 .....	57
GRÁFICO 8 .....	58
GRÁFICO 9 .....	59
GRÁFICO 10 .....	60
GRÁFICO 11 .....	61
GRÁFICO 12 .....	62

## RESUMEN

En la presente investigación, el tema desarrollado se enfocó en determinar si existe regulación sobre el alcance de la facultad de construcción sobre aires en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; para lo que se establecieron los siguientes objetivos: determinar si en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común existe regulación sobre el alcance de la facultad de construcción sobre aires; determinar si es adecuado el tratamiento que se le da al alcance de la facultad de construcción sobre aires en el ámbito registral; determinar si es adecuado el comportamiento de los demás copropietarios en el sentido de oponerse a la aprobación de la desafectación de los aires para que el propietario de estos pueda ejercer su facultad de construcción y; determinar la naturaleza jurídica de la facultad de construcción del propietario de los aires en el ordenamiento jurídico peruano.

Para lo cual se emplearon métodos, técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos, los que permitieron concluir que, en efecto, la facultad de construcción del propietario de los aires requiere ser regulada con la finalidad de evitar abusos de derecho y contribuir a la seguridad jurídica en el procedimiento registral de declaratoria de fábrica e independización.

Por lo tanto, se recomendó la modificación 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”, a fin de determinar el alcance de la facultad de construcción del propietario de los aires.

**Palabras Clave:** Derecho de propiedad, inscripción, titular registral, declaratoria de fábrica, independización, facultad de construcción, aires.



## ABSTRACT

In this research, the developed theme focused on determining if regulation on the scope of the faculty building on airs in the regime of exclusive property and common property; for which the following objectives: to determine whether regulation of the scope of construction on air power in the regime of exclusive property and common property; determine whether the treatment is appropriate given the scope of the power of construction on air in the registration area; determine the adequacy of the behavior of the other co-owners in the sense of opposing the adoption of the reversal of the air for the owner of these to exercise its power and construction; determine the legal nature of the faculty building owner of the air in the Peruvian legal system.

To which methods, techniques and tools for collecting and analyzing data were used, which led to the conclusion that, indeed, the power to manage construction of the air needs to be regulated in order to prevent abuse of law and contribute to the legal certainty in the registration procedure and divestiture factory declaration.

Therefore, the amendment to Law 27157, "An Act for regularization of buildings, the procedure for factory declaration regime and proprietary real estate units and common property" is recommended to determine the extent of Own faculty building of the air.

**Keywords:** Property rights, registration, registrant, factory declaration, divestiture, faculty construction, air.