



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Regulación de la prescripción adquisitiva por copropiedad para
formalizar propiedades informales en la Asociación Fray Martín –
Carabayllo - 2021

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADOS

AUTORES:

RENZO MARTIN ROJAS LEAÑO (ORDIC: 0000-0002-6443-2377)

JAMES JOHANN ROSELL GARATE (ORDIC0000-0002-0086-0081)

ASESOR:

ERICK VILDOSO CABRERA (ORDIC: 0000-0002-0803-9415)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil
contractual y extracontractual y resolución de conflictos.

CALLAO -PERÚ

2022

DEDICATORIA

La presente Investigación va dedicado a nuestras familias, quienes en todo momento nos brindaron su incondicional apoyo.

AGRADECIMIENTOS:

A nuestro asesor Dr. Rubén Miraya Gutiérrez, por su dirección y sabios consejos.

A las personas que nos brindaron su colaboración a través de su experiencia en las materias que abordamos.

ÍNDICE DE CONTENIDO



	i
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	22
3.1. Tipo y diseño de investigación	22
3.2. Categoría, subcategorías y matriz de categorización	22
3.3. Escenario de estudio	23
3.4. Participantes.	23
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	23
3.6. Procedimiento	24
3.7. Rigor científico	24
3.8. Método de análisis de datos	25
3.9. Aspecto ético	25
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	26
V. CONCLUSIONES	33
VI. RECOMENDACIONES	34
REFERENCIAS	35
ANEXOS	44

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro de categorización	22
Tabla 2. Lista de entrevistados.....	23
<i>Tabla 3. Validación del instrumento</i>	24

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo la necesidad de aplicar la prescripción adquisitiva por copropiedad para regularizar propiedades informales. En el Perú el 75% de propiedades son informales; debido a que, le faltan distintos actos como sucesión intestada, formalización de compra - venta, declaratoria de fábrica, independización u otro acto de materia notarial o registral. Para el desarrollo del presente trabajo, respecto al marco teórico se realizó la investigación de antecedentes nacionales e internacionales bajo el enfoque cualitativo. Se utilizó como instrumento el cuestionario y teniendo como muestras a las poblaciones que se encuentran dentro del casco urbano, pero que adquirieron sus propiedades por compra-venta de acciones y derechos en las zonas como Fray Martín y aledaños ubicados en la carretera Lima - Canta dentro del distrito de Carabayllo. Los resultados fueron relacionados entre las variables que se encuentran en el cuadro de operacionalización de variables con los objetivos, para determinar si es necesario modificar la ley para lograr aplicar la prescripción adquisitiva por copropiedad para regularizar propiedades informales.

Palabras claves: prescripción adquisitiva, propiedades informales.

ABSTRACT

The objective of this research is the application of acquisitive prescription by co-ownership to regularize informal properties. In Peru 75% of properties are informal; Due to the fact that, it lacks different acts such as intestate succession, formalization of purchase - sale, declaration of factory, independence or other act of notarial or registry matter. For the development of this work, with respect to the theoretical framework, the investigation of national and international antecedents was carried out under the qualitative approach. The questionnaire was used as an instrument and taking as samples the populations that are within the urban area, but that acquired their properties by buying and selling shares and rights in areas such as Fray Martín and neighboring areas located on the Lima - Canta Interior highway. from the Carabayllo district. The results were related between the variables found in the table of operationalization of variables with the objectives, to determine if it is necessary to modify the law in order to apply the acquisitive prescription by co-ownership to regularize informal properties.

Key word: Adquisitive prescription, informal properties.

I. INTRODUCCIÓN

El crecimiento informal en las viviendas del Perú sigue en aumento, y no se detienen. CAPECO como institución que promueve la construcción responsable, menciona que el 80% de viviendas son construcciones informales y en zonas periféricas de Lima, llegan hasta el 90% de viviendas informales. Asimismo, según ADI como siglas de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú, en un año se construyen un promedio de 50 mil viviendas informales en Lima, por medio de la autoconstrucción. Esta informalidad es una preocupación; y se da en su mayoría en distritos como San Bartolo, Ventanilla, Comas, Independencia, Carabaylo y San Juan de Lurigancho.

La regularización de propiedades informales cada vez es más difícil en el Perú; debido a la falta de gestión del Estado para generar viviendas y la necesidad que tiene la población de un lugar para vivir. Estas informalidades la encontramos en zonas donde las municipalidades no pueden controlar su crecimiento poblacional a lo largo de su territorio, y por ello se generan las invasiones, y que en algunos casos vienen acompañados de situaciones vinculados a corrupción.

La informalidad no solo es en el Perú, también existe en Colombia; según Ceballos (2020) menciona que en su país existe una alta demanda de viviendas que el gobierno no puede suplir; por ello los hogares más vulnerables están acudiendo a la informalidad para solucionar el problema. En localidades periféricas de Bogotá se han generado en 1,5 millones de metros cuadrados que equivalen a 19 mil unidades nuevas de vivienda informal en altura. Podemos comparar ésta información de Colombia, con nuestro país, visitando los distritos como Puente Piedra, Carabaylo, Comas, San Juan de Lurigancho, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador entre otros, donde las laderas se encuentran con edificaciones sobre pircados, contruidos de material noble o tabiques removibles sin ninguna asesoría profesional y mucho menos con licencia de obra.

También se puede hacer mención al país de Bolivia, que según Vargas (2019), menciona lo siguiente: Existe un elevado costo de la vivienda y por temas de migración de la población del campo a la zona urbana, ha generado una compra-venta de inmuebles informales, que genera en muchos casos no tener una vivienda

digna. Asimismo; el gobierno no está ayudando a disminuir la demanda de viviendas y sus municipios no tienen control sobre las áreas urbanas y rústicas. Podemos mencionar que Bolivia es un país con una sociedad similar a la peruana, y se contempla que el problema de informalidad en la vivienda no solo es en nuestro país, sino también en otros países.

En el contexto descrito, es donde comienza el problema para obtener un título de propiedad, los parceleros de los terrenos rurales o eriazos, hacen planos de lotización con la finalidad de ubicar el espacio de terreno que piensan vender.

El parcelero para darle legalidad a la transferencia, deciden vender el espacio del lote por porcentaje de acciones y derechos, prorrateando según el área a vender respecto al área del lote matriz. Es decir; si el lote matriz tiene 1000 m², y desean vender 100 m², la venta por escritura pública será el 10% de acciones y derechos. En estas escrituras públicas detallan las medidas y colindancias del terreno, como también el plano de lotización.

La venta de estas áreas de terreno, generalmente lo realizan describiendo la ubicación, colindancias, áreas y demás características que sirvan para poder individualizar el predio.

Por tanto; existe un espacio físico aceptado por todos los copropietarios; pero que no pueden regularizar por prescripción según el Código Civil art. 985° los copropietarios no pueden prescribir y por ello; no se puede aplicar las leyes N°27157, 29151 o la 27333 que permiten regularizar las propiedades informales tanto de bienes públicos como de privados.

Según el Código Civil peruano, los copropietarios no pueden prescribir, y para formalizar su propiedad deben hacer una habilitación urbana de oficio necesitando la participación del 51% de acciones y derechos y que el predio sea detallado como urbano (debe tener los servicios básicos); pero en éste tipo de predios que son rústicos no tienen la posibilidad de hacerlo y no es justo quitarle la posibilidad de sanear su predio. En caso de un predio bajo el régimen de copropiedad de 2 propietarios, pueden hacer ambos la subdivisión y realizar la división y partición, pero ¿Qué hay de aquellos terrenos de gran extensión donde los copropietarios pueden ser 100, 1000 o más?, En los cuales mientras más transferencias por

acciones y derechos se vayan realizando, la complejidad para su saneamiento se irá haciendo más difícil.

En ese sentido, la formulación del problema general fue, ¿De qué manera la necesidad de regular la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad en el Código Civil influye en la formalización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021?; y seguido con 02 problemas específicos, siendo el primero ¿De qué manera la imprescriptibilidad por copropiedad del art. 985 del Código Civil vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabaylo - 2021?; y el segundo, ¿De qué manera la inseguridad jurídica vulnera el derecho a la propiedad en Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021?

Como justificación de la presente investigación: conocer si es necesario modificar el artículo 985 del Código Civil peruano el cual señala lo siguiente: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”. Como justificación teórica tenemos que en la convención americana de los derechos humanos; el derecho a la propiedad es un derecho fundamental de las personas y que se encuentra también en por nuestra Constitución Política del Perú. Como justificación práctica tenemos la Resolución N° 2360 - 2021 – SUNARP-TR , donde el notario en sus facultades de realizar prescripciones adquisitivas, permitió la prescripción de un bien común (azotea), que según norma no ha podido ser observado por la SUNARP para su inscripción; por tanto, si bien se inscribió el acto en contra de la ley, es un acto justo porque se hizo algo acorde a la realidad física; y finalmente como justificación metodológica tenemos la tesis “La imposibilidad del copropietario de adquirir por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad y su influencia en el tráfico de bienes en la ciudad de Huancayo, 2017-2018”; donde se llega a la conclusión que sería necesario modificar el artículo 985 del C.C.; puesto que, no permite regularizar propiedades informales así se esté cumpliendo con todos sus requisitos; solamente por el hecho de ser un copropietario.

Asimismo; la generación del título de propiedad, es de suma importancia, pues gracias a ello se logra movimiento económico en el país y aumenta el patrimonio de aquél propietario. Por ejemplo: mucho de los bancos no otorgan préstamos ante una propiedad que está bajo el régimen de copropiedad, esto obstaculiza a que aquella persona que quiera edificar su vivienda, por no contar con los medios económicos en efectivo, no pueda construir su casa y no generar más trabajo, pues el sector de la construcción aporta a que los peruanos puedan gozar de un empleo.

Es por ello, que consideramos estudiar y conocer la respuesta de profesionales especialistas en la materia, si consideran necesario modificar el artículo 985 del Código Civil peruano y permitir prescribir a el copropietario por la vía judicial o vía notarial en el caso que hemos planteado en el presente trabajo; ya que, si bien el Código Civil no lo permite, hay jurisprudencias del Tribunal Registral que ha permitido realizar la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad siendo estos documentos no observados por los Registros Públicos a su inscripción, siempre y cuando se hubieran realizado por la vía notarial bajo responsabilidad del Notario.

Como objetivo general formulamos lo siguiente: determinar de qué manera la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad influye en la regularización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021 y seguido con 02 objetivos específicos, siendo el primero determinar de qué manera la imprescriptibilidad por copropiedad del artículo 985 Código Civil vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021 y el segundo, determinar de qué manera la inseguridad jurídica vulnera el derecho a la propiedad en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021.

Como supuesto general formulamos lo siguiente: La prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad si influye significativamente en la regularización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021 y seguido con 02 supuestos específicos, siendo el primero: La imprescriptibilidad por copropiedad del artículo 985 del Código Civil, SI vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021, y siendo el segundo: La inseguridad jurídica si vulnera el derecho a la propiedad en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021.

II. MARCO TEÓRICO

Según Rodríguez (2016) menciona que el marco teórico consiste en desarrollar el conjunto de definiciones e investigaciones de autores que se han seleccionado para relacionarlos con los datos del problema a investigar.

Asimismo; Tafur (2000) define el marco teórico como la fundamentación teórica dentro de la cual se encuadra el trabajo de investigación proyectada por investigador y halla su sustento en un cúmulo de conocimientos específicos relacionados al tema con la finalidad de coadyuvar al estudio que se plantea el investigador; en el que se fijan conocimientos estimados como verdaderos, y que logran incluirse como probablemente verdaderos.

Las investigaciones nacionales son las siguientes:

Aucari (2018) en su tesis denominada “El copropietario frente a la prescripción adquisitiva de dominio en la consolidación de la propiedad”, tuvo como objetivo en analizar en qué medida la prescripción adquisitiva de dominio se relaciona con la copropiedad. Tenía enfoque cualitativo y llegó como conclusiones que encuentran relación entre la prescripción adquisitiva y la copropiedad; asimismo que sería necesario que se permita la prescripción adquisitiva por copropiedad, y que asuma las obligaciones, mejoras, pagos de tributos entre otros ante el abandono y mal actuar del otro copropietario.

Crespo (2019) en su tesis denominada “La imposibilidad del copropietario de adquirir por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad y su influencia en el tráfico de bienes en la ciudad de Huancayo, 2017-2018”, tuvo como objetivo determinar la dificultad que tiene un copropietario en adquirir por prescripción adquisitiva y como afecta el tráfico jurídico de bienes en la ciudad de Huancayo 2017-2018, asumiendo un enfoque explicativo, donde sus conclusiones fueron que se debería de permitir la prescripción adquisitiva por copropiedad porque

contribuyen en formalizar o regularizar las propiedades y por ello, mejoran la seguridad jurídica del bien y así no dejar desprotegido el bien inmueble.

Rojas (2019) en su tesis llamada “Prescripción adquisitiva de dominio de la cuota ideal de su propietario en el Código Civil, 2019”, tuvo como objetivo en establecer una regulación mediante la cual permita al co-propietario poder adquirir por prescripción adquisitiva la alícuota de su copropietario incide en el tráfico jurídico de bienes, establecido en el Código Civil, año 2019, en un enfoque mixto, llegando a la conclusión que la mayoría de los encuestados están de acuerdo en la prescripción de los copropietarios además de cumplir con los requisitos esenciales establecidos en la norma. Ello guardaría relación con el ordenamiento jurídico que pregonan el derecho a la propiedad.

Gómez (2020) respecto a su tesis de “Prescripción adquisitiva entre copropietarios”, tuvo como objetivo determinar si existe la eficacia en la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios. El enfoque fue cualitativo y llegó como conclusiones resaltantes, que debería de modificarse el ordenamiento jurídico peruano; de lo contrario siempre existirá ese nivel de dependencia para con el bien materia a copropiedad. Por tanto, se deberían corregir leyes ante situaciones injustas que se presentan con frecuencia y que la ley no contempla tales situaciones.

Alarcón (2021) en su tesis de “La transferencia de cuotas ideales como negocio indirecto en las urbanizaciones informales. Su implicancia en el registro de predios de Lima”. Tuvo como objetivo encontrar el uso de mecanismos legales que encubran situaciones distintas a las establecidas en la normativa. El enfoque fue cualitativo, y como conclusiones manifestó que se debería de modificar el artículo 985 de la prescripción adquisitiva, ya que si al realizarse en un futuro alguna habilitación urbana de oficio en zonas informales, y generaría un descontrol de propietarios en los bienes; al final tendrían que hacer la división y partición de propietarios masivos; para evitar ello, se debería de evitar desde un inicio la prescripción por copropiedad.

Las investigaciones internacionales son las siguientes:

Rojas (2016) en su tesis denominada “La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio, garantía constitucional – Chile”, tuvo como objetivo conocer si la prescripción garantiza protege constitucionalmente el derecho a ejercer cualquier actividad económica. Tuvo como enfoque cualitativo y llegó como conclusiones resaltantes que debería existir una reforma constitucional para darle ese rango a la prescripción adquisitiva y darle el rango de regulación de la expropiación; puesto que, el derecho de propiedad no puede ser un derecho perpetuo, sino es una cualidad física.

Ortega (2017) en su tesis denominada “Prescripción de la cuota de un comunero (heredero o copropietario) - Ecuador”, tuvo como objetivo el determinar si la prescripción adquisitiva es un medio de adquirir dominio y otorgar la propiedad por el mero hecho de haber poseído una cosa durante el tiempo que señale la ley. Tuvo como enfoque cualitativo y llegó como conclusiones resultantes que debería existir la posibilidad de prescripción de la cuota de un comunero; toda vez que sus normas aceptan la posesión, y no debería de impedir a uno de los condóminos ejerza las facultados que se les confiere.

Nava (2018) en su tesis denominada “Prescripción adquisitiva: necesidad de su correcta regulación en el derecho positiva civil morelense - México”, tuvo como objetivo analizar la regulación de la usucapión de buena fe, con un enfoque cualitativo, teniendo como conclusiones resultantes que buscan proponer modificaciones en su prescripción; ya que , la posesión es un poder que va más allá de cualquier supuesto, y debería de otorgar los derechos a quien lo tenga, sin necesidad de importar su origen, sus antecedentes, su apariencia de propiedad, siempre que se cumplan con lo establecido en la norma.

Como teoría relacionada al tema presentamos lo siguiente:

La Teoría de la propiedad, planteada por Marie Esprit León Walras (1910), lo define de la siguiente manera: El derecho de propiedad del ser humano sobre un objeto o

cosa es el derecho, que tiene esta persona, en poder utilizar esta cosa u objeto para lograr satisfacer una necesidad, incluso poder consumirla.

Lo clasifica en siete categorías, que son las siguientes:

- Las tierras, las facultades personales, todos los demás capitales existentes que no son capitales inmobiliarios ni personales: muebles, vestidos, herramientas, etc., servicios cotidianos de las tierras o rentas, servicios de las facultades personales o trabajos, los servicios de los capitales artificiales (beneficios) y los productos.

En el cual plantea II lemas:

Lema I: El propietario de una cosa es propietario del servicio de esta cosa.

Lema II: El propietario de una cosa es propietario del precio de esa cosa.

Como declaraciones judiciales, normativas y resoluciones de Registros Públicos tenemos los siguientes:

CAS. 398-96 (04/11/1996)

Uno de los copropietarios estaba solicitando la prescripción adquisitiva por copropiedad; ante ello el tribunal se pronuncia haciendo hincapié al art. 950° del Código Civil peruano mencionando que si bien se puede adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva cumpliendo con posesión por 10 años de manera pacífica, pública, continua y de buena fe; tal modalidad no procede porque el Código Civil en su art. 985° del Código Civil peruano menciona que ninguno de los copropietarios tienen la posibilidad de adquirir por prescripción adquisitiva.

DIRECTIVA N°002-2000-SUNARP/SN

En el numeral 5.2 nos ha mencionado que los jueces registrales (registradores) no deberían de cuestionar la parte procedimental de las declaraciones notariales; puesto que la validez de esos actos es competencia exclusiva del notario; y en todo caso, ellos tienen que ser los responsables de incumplir con la ley.

CAS. 498-2001 (08/11/2001)

Si sobre el inmueble y fábrica objeto de la demanda existe una copropiedad, la demanda no puede ser amparada por imperio del artículo 985 del Código Civil que expresamente niega que un copropietario o sus herederos puedan adquirir por prescripción los bienes comunes.

RESOLUCIÓN N°490-2003-SUNARP/SN (TRIBUNAL REGISTRAL)

En ésta resolución, el tribunal registral aclara que los registradores califican los títulos tomando como referencia al artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. Por tanto; no sería materia de calificación registral la validez de los actos procedimentales, ni el fondo o motivación de las declaraciones notariales.

DIRECTIVA N°013-2003-SUNARP/SN

En el numeral 5.2 nos menciona que los registradores no deben cuestionar la parte procedimental de las declaraciones notariales; puesto que la validez de esos actos es competencia exclusiva del notario.

RESOLUCIÓN N°216-2003-SUNARP/TR

El registrador no puede calificar el contenido de la resolución judicial, sino solicitar alguna aclaración ante alguna incompatibilidad existente entre la sentencia y los propietarios. Si el juez autoriza que se inscriban los derechos, así sea incompatible los derechos que existen inscritos con la sentencia, no puede objetar o calificar el registrador la resolución judicial; siendo responsable el magistrado que emitió la sentencia.

RESOLUCIÓN N°332-2015-SUNARP-TR-L (TRIBUNAL REGISTRAL)

En ésta resolución, el registrador público observa que uno de los copropietarios está solicitando por sede notarial la prescripción adquisitiva de dominio, de tal manera que busca distribuir físicamente el terreno referente al porcentaje de acciones y derechos que tiene. El solicitante apela ésta observación, pronunciándose el tribunal registral de la siguiente manera: Que la entidad de los Registros Públicos no puede cuestionar las decisiones que tome el notario al solicitar la prescripción adquisitiva de una persona así tenga la calidad de copropietario.

RESOLUCIÓN N° 2360 - 2021 – SUNARP-TR (TRIBUNAL REGISTRAL)

El colegiado reitera el acuerdo adoptado en el CXIV Pleno del Tribunal Registral, que señala: "No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial". Otro argumento adicional que se esgrimen en esta Resolución es que, los registros públicos no es una entidad en el cual se adquiere la propiedad, sino más bien publicita la propiedad o copropiedad que se hubiese extinguido de haber existido una división y partición.

En ésta resolución, se trata de un predio bajo el régimen de copropiedad; en el cual se pretendía prescribir la azotea que se presumía área común según el reglamento interno. Se decidió hacer la prescripción adquisitiva vía notarial; en el cual, el notario decidió formalizarlo. Al llegar a SUNARP, resultó observado, al apelarse, el tribunal acotó que a ellos no les correspondía verificar los supuestos de hechos, ni de cómo han venido ejerciendo la posesión. Por tanto, es plena responsabilidad del notario quien evalúa la situación de la titularidad de la partida. Asimismo, si a pesar de la prohibición de la prescripción de bienes por copropiedad el notario decide hacerlo; el notario debió de rechazarlo, no el registro; por tanto, el notario se hizo responsable del asunto como no contencioso cuando ha tenido que ser en un proceso contencioso.

Como legislación comparada, detallaremos de Colombia, España y Argentina; respectivamente:

LEGISLACIÓN COLOMBIANA

La prescripción adquisitiva de dominio en el Derecho Colombiano se encuentra definido en el artículo 2515 del Código Civil, el mismo que señala lo siguiente:

“Artículo 2512. Definición de prescripción

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.”

El jurista colombiano José J. Gómez define la prescripción adquisitiva o usucapión como un modo de lograr el dominio y los otros derechos reales ajenos en general, respecto a la posesión que persona diferente de sus titulares realice sobre las cosas en que esos derechos recaen, por el transcurso del tiempo y los demás requisitos legales”.

El procedimiento procesal que determina las reglas para prescribir, se encuentra regulado en el Código General del Proceso Colombiano, el mismo que en su artículo 375, numeral 3, indica lo siguiente:

“Artículo 375. Declaración de pertenencia

En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

(...) 3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros copropietarios y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

Por su parte, el Código Civil Colombiano en su artículo 2322, permite la prescripción por copropiedad y lo denomina como un cuasicontrato de comunidad.

“Artículo 2322. Cuasicontrato de comunidad

La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.”

Las condiciones que solicitan es que la persona que va a prescribir no actúe como representación de la comunidad, sino adquirirlo de manera personal, autónoma y también de manera independiente; así fue establecido por su Corte Suprema de Justicia en la sentencia emitida el 29/10/2021.

La legislación colombiana para el supuesto de la prescripción entre copropietarios o como ellos lo denominan entre comuneros, se circunscribe a la conducta posesoria del copropietario, es por ello que, en esta legislación se toma con especial cuidado la actitud del poseedor, la misma que debe oponerse de manera abierta y manifiesta respecto a los demás copropietarios.

Puede prescribir el copropietario cuando ya está delimitado el espacio que viene apropiando, y no necesita el consentimiento de los demás compañeros de la comunidad, tal como lo menciona el artículo 375 numeral 3 del Código de Proceso Colombiano. Además, debe beneficiarse económicamente de la propiedad de manera individual. Así, esta misma norma afirma que, la prescripción debe ser extraordinaria diez (10) años, porque se sabe la existencia de los derechos de los demás comuneros y, por lo tanto, hay mala fe.

LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

La Legislación Española establece la viabilidad, por parte de quien posee un bien, de ser su dueño, teniendo en consideración el cumplimiento de los requisitos que se establecen en la ley.

El Código Civil Español en su artículo 1930, nos define la prescripción adquisitiva:

“Artículo 1930: Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen

del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean.” Asimismo, dicho Código también plantea la posibilidad de adquirir bienes por usucapión los comuneros o copropietarios, tal como lo prescribe en su artículo 1933.

“Artículo 1933: La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás.”

Esta norma regula y otorga la posibilidad que algún comunero tenga la posibilidad de adquirir por prescripción adquisitiva, a su favor, la totalidad del dominio de un bien del que era partícipe.

Tiene como requisito que el comunero posea el tiempo preciso en concepto, no de comunero, sino de propietario exclusivo y excluyente. Un bien pueda ser adquirido por prescripción es necesario que el poseedor lo sea en calidad de dueño. Para que la posesión cambie a un comunero en propietario del bien común, no solo es necesario que detente de modo exclusivo, como evidencia el artículo 1933 del Código Civil Español. Antes bien, es preciso que la posea a título de dueño único durante todo el tiempo que la norma exige.

LEGISLACIÓN ARGENTINA

CÓDIGO CIVIL ARGENTINO Art. 2458

El Código Civil Argentino permite la prescripción por copropiedad, mencionando que es factible perder la posesión, si es que existe una manifestación tácita que despojar al titular de acomodar sobre la cosa. Por tanto; la legislación argentina permite prescribir en el siguiente caso: cuando en una copropiedad de igual o más de 2 personas y uno de ellos requiere prescribir; no se le denomina adquisición por prescripción; sino que existe una extinción de la copropiedad y se transforma en dominio. En caso existan dos o más copropietarios y uno de ellos pretenda prescribir la alícuota de los otros; existe una disminución parcial de copropiedad, respecto a la cuota parte del condómino; pero a diferencia del caso anterior, aquí

no hay constitución de dominio, sino se continúa con la copropiedad con los demás condóminos.

Detallaremos las definiciones de nuestra matriz de consistencia de la siguiente manera:

Como primera categoría tenemos: Prescripción adquisitiva de dominio.- Según José Levitan define a la prescripción adquisitiva de dominio como una institución jurídica al propietario del inmueble que lo tiene, y que lo utiliza como si fuera el real dueño, cumpliendo con los requisitos que la ley indica; que en Perú con justo título son: Posesión continua, Posesión pacífica, Posesión pública, Buena fe, 5 años de posesión.

Lo cual permite generar una partida independiente con sus respectivos asientos. Según Gonzáles (2020) menciona que el asiento no tiene vida propia porque está conectado casualmente con el título que le dio origen. En nuestro sistema causalista de atribuciones patrimoniales no cabe que el asiento registral publique algo distinto del título.

Copropiedad: Según Coll (2018) es cuando la propiedad de un bien pertenece a varios sujetos. De esta manera, los copropietarios cuentan con una parte indivisible del bien. Asimismo; se entiende por copropiedad según el Código Civil art. 969, cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

Como segunda categoría tenemos: Imprescriptibilidad. - El diccionario jurídico del Poder Judicial Peruano, define a la palabra imprescriptible de la siguiente manera: “Se dice del derecho que el paso del tiempo no daña o prescribe su vigencia.” Según Torres (2016) señala: “La imprescriptibilidad de la acción para pedir la partición, quedó sancionada por el artículo 902 del Código anterior. El motivo de este precepto es evidente, la copropiedad es una forma anormal; y, como resultado, momentánea de la propiedad y aunque pasen varios años el copropietario puede ejercer cuando lo desee el derecho de solicitar la partición, además no sería racional condenarlo a una indivisión perpetua. En la misma correlación, es

necesario conocer la evolución de dicha figura legal en los anteriores Códigos Civiles:

Código Civil de 1852 - Artículo 554: Los coherederos, entre si no prescribirán, por ningún tiempo, las cosas indivisas; ni un compañero contra otro, los bienes de la sociedad; ni los depositarios, las cosas depositadas, ni los arrendatarios, las locadas; ni ninguno, las cosas que posee para otro según el título 3 sección 1 de este libro.

Artículo 2139. Mientras no se haya hecho la partición, no se prescribe por ningún tiempo el derecho de pedirla

Código Civil de 1936 - Artículo 902. La acción de partición es imprescriptible, y ninguno de los condóminos puede adquirir por prescripción los bienes comunes.

Código Civil de 1984 - Artículo 985 del Código Civil, establece: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”. El Código Civil en su artículo 985, de forma taxativa hace mención a la prohibición de la prescripción entre copropietarios ni de sus sucesores de bienes comunes; sin embargo, en la práctica muchos copropietarios de manera voluntaria ceden sus bienes a favor del copropietario, apartándose del bien, dejando de poseer el mismo.

Como sub categoría tenemos: Extinción de división y partición: Según Varsi (2017) citando a Díez-Picazo, respecto a la extinción, señala lo siguiente: se trata de acontecimientos que emanan con posterioridad a la constitución de la relación jurídico real, de naturaleza totalmente externa a la misma y que, asentadas en la voluntad expresa o presunta de las partes, dan fin a la relación”.

Asimismo, el artículo 992 del Código Civil establece. - Causales de extinción de la copropiedad, que define lo siguiente: La copropiedad se extingue por: División y partición del bien común, Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario,

Destrucción total o pérdida del bien, Enajenación del bien a un tercero, Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

A decir de Varsi (2017), el Código Civil ha tratado esta figura jurídica en relación a los derechos reales, en diversos artículos, siendo los principales los siguientes:

Extinción				
Posesión*	Propiedad	Copropiedad	Usufructo, Uso y Habitación	Hipoteca
Art. 922	Art. 968	Art. 992	Art. 1021	Art. 1122
Tradición	Adquisición del bien por otra persona.	División y partición del bien común.	Cumplimiento de los plazos máximos que prevé el artículo 1001 o del establecido en el acto constitutivo.	Extinción de la obligación que garantiza.
Abandono	Destrucción o total consumo del bien.	Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.	Prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años.	Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
Ejecución de resolución judicial.	Expropiación	Destrucción total o pérdida del bien.	Consolidación	Renuncia escrita del acreedor.
Destrucción total o pérdida del bien.	Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.	Enajenación del bien a un tercero.	Muerte o renuncia del usufructuario. (1022)	Destrucción total del inmueble.
		Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.	Destrucción o pérdida total del bien. (1023, 1024, 1025)	Consolidación
			Abuso que el usufructuario haga de su derecho, enajenando o deteriorando los bienes o dejándolos perecer por falta de reparaciones ordinarias. En este caso el juez declara su extinción. (1007) Cuando el usufructuario no preste garantía.	

Como sub categoría tenemos: Extinción de cuotas ideales: En palabras de Torres (2021), se hace mención respecto a la cuota ideal: A la participación que le corresponde a cada copropietario se le nombra cuota-parte o parte alícuota o parte indivisa o cuota ideal (también se les conoce como proporciones o participaciones), la que se prolonga a la integridad del bien, empero no se identifica con una sección material del mismo. No existe derechos de propiedad desemejantes respecto de cada uno de los copropietarios, sino un derecho de propiedad que se lleva a cabo por cuotas (carentes de materialización) por cada uno de los copropietarios sobre la integridad del bien. Asimismo, el artículo 969 del Código Civil menciona: Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

Según Huerta (2021) menciona que la cuota ideal materia de transferencia está representada en porcentajes, pero habría que preguntarse si existen otras formas de representar las alícuotas que son materia de transferencia. En nuestro código civil, ni en el reglamento de inscripciones de registro de predios se hace referencia al término de porcentajes, sino al término cuota ideal que no es lo mismo que porcentaje. En el quehacer registral, también se ha advertido que cuando una persona va adquirir una parte del inmueble, al no estar dicha área todavía independizada, adquiere acciones y derechos, de acuerdo con la proporción de área que desea adquirir, señalando que para la relación interna de las partes, dicho porcentaje representa a una determinada área, lo cual nos da a entender que las partes usualmente determinan el porcentaje o fracción de alícuota, tomando en cuenta el área total del predio con el área que desean adquirir, para lo cual pueden utilizar la regla de tres.

Como segunda categoría tenemos: La inseguridad jurídica: para comenzar a entenderla debemos conocer la seguridad jurídica, es por ello que tomando en consideración lo mencionado por Rivera (2018) que la seguridad jurídica posee como fin primordial la idea de predictibilidad, o sea, que cada uno conozca por anticipado las consecuencias jurídicas en sus relaciones con el Estado y los particulares. La seguridad jurídica supone la expectación prudentemente fundada del ciudadano sobre cuál debería ser la actuación del poder en aplicación del derecho.

En razón a esta definición, podemos determinar que la inseguridad jurídica afecta también al saneamiento de las propiedades, específicamente a la regularización mediante prescripción adquisitiva de dominio de un copropietario. Una prueba palpable de esta inseguridad es que muchos Notarios permiten la prescripción adquisitiva de dominio a diferencia de Jueces que en su mayoría lo rechazan de plano, generando dicotomías.

Como sub categoría tenemos: Ordenamiento jurídico: Según Soriano (2018) lo precisa como método de normas e instituciones jurídicas actuales en un colectivo social análogo e independiente, subrayando como características del mismo la unidad, la plenitud y la coherencia.

Como sub categoría tenemos: Jurisprudencia nacional: De acuerdo con el Instituto Hegel (2021) lo detallan como un tipo de norma jurídica específica que apareció de las sentencias expedidas por la interpretación de la ley que realizan los magistrados. La presencia de una jurisprudencia respecto a determinada materia muestra que todos los operadores jurídicos requieren resolver los casos similares que se presenten de la misma forma. Caso distinto, existiría contradicción a la propia norma.

Como primera categoría tenemos: Formalización de propiedad informal: Ferrero (2018) lo describe como un interés nacional la regularización de la propiedad informal, realizándose la consiguiente anotación en el registro, relacionado de los terrenos en dominio de posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y todo tipo de modalidad de posesión, ocupación o titularidad no regularizada de predios que existan realizados sobre inmuebles que pertenecen al Estado, con finalidad de vivienda. En ese sentido, compréndase contenido de los alcances del fin de la norma, a los mercados públicos informales.

En tal sentido, es el procedimiento designado a la formalización de la documentación de la propiedad del predio, primeramente, y luego de la edificación

que se haya realizado sobre el inmueble (de ser el caso) con la finalidad de alcanzar la titulación o acreditación eficaz para su incorporación a los Registros Públicos.

Como segunda categoría tenemos: Actos jurídicos: Según el Código Civil peruano es la manifestación de voluntad para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones y produce efecto deseado por el actor, toda vez que la ley protege su esa voluntad. Según Sánchez (2020) los define como los actos inscribibles en el registro de predios – SUNARP y que son los siguientes: - Los actos y contratos que constituyen declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles

Como sub categoría tenemos: Actos de disposición: Según Pastranal (2017) lo resume como los cuales influyen preponderantemente en el patrimonio de un ciudadano, ya sea variándolo, acrecentándolo, reduciéndolo o sustituyéndolo. Por ello, el acto de disposición pudiera ser cualquiera que se desglose de los derechos de propiedad o de posesión. Son muchos los actos traslativos (enajenación), dar en garantía, renuncia, donación, asunción de deudas, anticipo de legítima, condonación, establecer cargas sobre el bien que disminuya su valor, etc.

Como sub categoría tenemos: Actos de administración: Según la SBN lo define como aquellos actos mediante los cuales ordena el uso y aprovechamiento de los predios, sin implicar su desplazamiento de dominio como por ejemplo la afectación en uso, usufructo, arrendamiento, servidumbre, cesión en uso, comodato.

Como segunda categoría tenemos: Derecho a la propiedad: Según Guzmán (2021) precisa que es una situación jurídica intrínseca que tiene todo sujeto de derecho y adicionalmente se encuentra protegida con rango constitucional, que acredita al titular del mismo a fin de usar cada uno de los atributos del bien del cual se es propietario, logrando prescindir de dicho empleo a quienes no son propietarios de este, admitiendo además usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo si se le sustrae del citado bien, y en específico, transferir la propiedad del mismo.

Como sub categoría tenemos: Beneficios del estado: Según Pérez (2020) define el beneficio como un objeto que es dado o que es recibido. El beneficio siempre implica una acción o resultado positivo y que por consiguiente es buena y puede favorecer a una o más personas, así como satisfacer alguna necesidad.

Como referencia de beneficios otorgados por el estado tenemos los siguientes:

Construcción en sitio propio: Es una modalidad del Programa Techo Propio que se encuentra destinada a las familias que son propietarios de un predio propio o como aire independizado; y que se encuentra debidamente inscritos en los Registros Públicos, y que adicionalmente no deben de tener alguna carga o gravamen que obstruya en la construcción de la vivienda. Los préstamos son de hasta S/. 27,600.00

Mis materiales: es un crédito que se puede adquirir por el Fondo Mlvivienda destinado a los ciudadanos del Perú que tengan bajos recursos y que deseen construir sus viviendas asumiendo ellos la mano de obra. Este tipo de crédito sucede en las zonas alejadas de la ciudad; puesto que muchos de ellos se dedican al autoconstrucción. En éste tipo de créditos, son hasta S/. 15,000.00

Como sub categoría tenemos: Usar: Según Valdéz (2016) menciona que es la facultad de aprovecharse de un bien. Por ejemplo; de tener una casa-habitación; que se aprovecha habitándola.

Como sub categoría tenemos: Disfrutar: Según Valdéz (2016) menciona que es cuando la propiedad genera ingresos económicos o que tiene alguna importancia social y/o política. Recalca como un atributo que genera un interés social. En síntesis, el propietario tiene un beneficio económico del bien, como por ejemplo los frutos.

Como sub categoría tenemos: Disponer: Según Schreiber (2011) menciona que es cuando el propietario del bien puede decidir que hacer con el bien, si desea donarlo,

venderlo, alquilarlo, construirla, destruirla, siempre y cuando no vulnere o trasgreda los derechos de los demás.

Como sub categoría tenemos: Reinvidicar: Según Schreiber (2011) menciona que es cuando el propietario del bien puede recurrir ante el poder judicial para reclamar un bien que es de su propiedad, y así evitar algún fraude o algún aprovechamiento indebido del bien ejercido por otra persona o que no cuenta con alguna autorización expresa del propietario.

Asimismo; Pasco (2018) define el uso, disfrute, disponer y reivindicar como derechos reales derivados que tiene como presupuesto al derecho de propiedad, en el sentido de que se derivan de ello, ya sea por autorización por contrato privado o por mandato de ley. Esto a su vez, constituyen limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad, ya que existirá un tercero que tendrá un derecho oponible frente al propio propietario para usar o disfrutar el bien; ya sea a través del usufruto, uso , habitación, superficie o servidumbre. Lo que, tiene un plazo de vigencia, al terminar el plazo , el derecho o condiciones se extinguen, y el propietario puede recuperar de forma total sus facultades inherentes a la propiedad.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

3.1.1 Tipo de investigación

El enfoque de la investigación fue CUALITATIVO; puesto que, según Rodríguez (2016) menciona que, esta clase de estudio tiene el investigador y los individuos estudiados se involucran en un proceso interactivo. El conocimiento resulta de tal interacción social y de la influencia de la cultura.

La tarea fundamental del investigador es entender el mundo complejo de la experiencia vivencial desde el punto de vista de quienes la experimentan, así como comprender sus diversas construcciones sociales sobre el significado de los hechos y el conocimiento.

3.1.2. Diseño de investigación

El diseño fue no experimental; debido a que, según Rodríguez (2016) menciona que nosotros como investigadores no hemos tenido el control de variables porque ya han ocurrido los hechos; por tanto nos hemos tenido que limitar a la observación de situaciones ya existentes.

3.2. Categoría, subcategorías y matriz de categorización

Tabla 1. Cuadro de categorización

PRIMERA CATEGORÍA	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SEGUNDA CATEGORÍA	SUB CATEGORIAS	ESCALA DE MEDICIÓN
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	Claudio Berastein Quevedo: tiene como función principal la apariencia de la titularidad que genera estar en posesión de un bien. El poseedor ejerce todos o algunos de los atributos que corresponden a un propietario y , por llo, el artículo 912 del Código Civil autoriza a considerarlo y tratarlo como si fuera propietario.	Imprescriptibilidad	-Extinción de división y partición - extinción de cuotas ideales	Likert
		Inseguridad jurídica	- Ordenamiento jurídico - Jurisprudencia nacional	
REGULARIZACIÓN DE PROPIEDAD INFORMAL	COROPRI – Glosario de Términos: proceso por el cual la documentación técnica legal de un	Actos jurídicos	- Acto de disposición - Actos de administración	

	predio es regularizada a fin que puedan brindar una protección óptima al derecho que contienen.	Derecho a la propiedad	-Beneficios del estado -Usar, disfrutar, disponer, reivindicar	
--	---	------------------------	---	--

Fuente: Elaboración Propia

3.3. Escenario de estudio

Población: Profesionales con conocimientos en materia registral y especialistas en el saneamiento físico legal de bienes inmuebles.

Muestra: 3 profesionales: (2 profesionales en derecho y 1 profesional ingeniero civil especialista en saneamiento físico legal de propiedades informales).

3.4. Participantes.

La lista de entrevistados son los siguientes:

Tabla 2. Lista de entrevistados.

Nombre y Apellido	Profesión	Años de experiencia
Lilian Milagros Velásquez Grández	Abogado (CAL N° 59464)	17
Jhon Michael Ramos de la Cruz	Abogado (CAL N° 55658)	15
Dayanna Yosselyn Palomino Meza	Ingeniero Civil (CIP N° 212187)	10
Eder Alberto Rojas Leaña	Arquitecto (CAP N° 23587)	15
Ramiro Beloglio Beloglio	Abogado (CAP N° 56926)	12
Luis Enrique Descalzi Quispe	Abogado (CAP N° 74521)	20

Fuente: Elaboración Propia

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La entrevista, que según Rodríguez (2018) menciona que es una técnica para obtener datos que consiste en un diálogo entre dos personas: el investigador y el

investigado, se realiza con el fin de obtener información de parte de este, que es, una persona entendida en la materia de la investigación.

Éste instrumento estuvo conformado por 09 preguntas colgadas a fin de obtener información necesaria para conocer sus posturas, sus opiniones y propuestas de mejora ante el caso que planteamos.

3.6. Procedimiento

El procedimiento ha tenido las siguientes etapas: Primero, se recopiló la información de la Asociación Fray Martín; tales como, la copia literal, contratos privados y plano de lotización; segundo, se organizó las preguntas para la entrevista tomando como referencia lo establecido por la Universidad César Valle; tercero, realizamos las entrevistas a los profesionales dándole la facilidad de toda información necesaria de la tesis usando la aplicación Zoom; Cuarto y último procesamos la información para poder determinar las conclusiones y recomendaciones.

3.7. Rigor científico

La confiabilidad y la validez del presente trabajo se debe a tres profesionales expertos en la materia que validaron nuestro instrumento.

Tabla 3. Validación del instrumento

Nombre y Apellido	Profesión	Cargo	Porcentaje
Katia Gisela Peña Nontol	Abogada (CAL N° 63459)	Abogada de la PNP – Jefa del área de saneamiento - FOVIPOL	95
Luis Ricardo Pintado Cubas	Abogado (CAL N° 63822)	Especialista del área de Saneamiento físico legal - DIVINFRA	93
Nadir Leovidia Llamo Vargas	Abogada (CAL N° 64988)	Especialista en Derecho Civil y Procesal Civil	95

Fuente: Elaboración Propia

3.8. Método de análisis de datos

El método fue descriptivo porque se desarrolló una imagen que es fiel representación del fenómeno estudiado a partir de sus características. Según Rodríguez (2018) menciona que éste método busca medir las variables, conceptos y atributos, con el fin de especificar las propiedades importantes materia de la investigación.

3.9. Aspecto ético

Se elaboró el presente trabajo respetando el marco metodológico según menciona la Resolución de Vicerrectorado de Investigación N°005-2020-VI-UCV y Las disposiciones establecidas por el artículo 48° de la Ley Universitaria N°30220.

Como autores del presente trabajo de investigación, hemos respetado el derecho de autor y la propiedad intelectual, cumpliendo con los lineamientos que estipula la Universidad César Vallejo – Sede Lima Norte.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En el presente trabajo, utilizamos el aplicativo ZOOM para cumplir con el distanciamiento social. Nuestra entrevista la planteamos en base a nuestro objetivo general y nuestros objetivos específicos, cumpliendo con las preguntas que realizamos en nuestra guía de entrevista.

4.1. Resultados de Investigación

En ésta etapa; hemos tomado como referencia el predio ubicado en Carabayllo en kilometro 29.6 de la Carretera Lima – Canta, propiedad de la Asociación Fray Martín y otros copropiearios. Este predio cuenta con los servicios de luz y agua, pero que no pueden tener habilitación urbana de oficio; puesto que, no se encuentra dentro del casco urbano; asimismo, se han realizado distintas ventas por acciones y derechos, puesto que en la informalidad se ha lotizado el predio rústico. En esta zona, mas del 90% del terreno se encuentra edificado con viviendas de material noble, y es una zona donde existe bastante comercio, porque la asociación es muy organizada.

Antes de realizar la entrevista, los entrevistados tenían pleno conocimiento del terreno de la Asociación Fray Martín, como las características técnicas y legales. Por tanto; pasamos a detallar las respuestas.

El orden de los entrevistados son los siguientes:

E1: Lilian Milagros Velásquez Grández

E2: John Michael Ramos De La Cruz

E3: Dayanna Yosselyn Palomino Meza

E4: Eder Alberto Rojas Leaño

E5: Ramiro Beloglio Beloglio

E6: Luis Enrique Descalzi Quispe

En referencia al objetivo general: **Determinar de qué manera la necesidad de regular la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad en el Código Civil influye en la formalización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021.**

1. Según su opinión: ¿Considera ud; que la necesidad de regular la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad influye en la regularización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021?.

E1: En el transcurso de mis años de experiencia como abogada especialista en Derecho Notarial y Registral he visto muchos casos como el planteado; en el cual un copropietario no puede regularizar su propiedad por el impedimento establecido en el Artículo 985 del Código Civil (Imprescriptibilidad de la acción de partición).

E2: He visto con mucha recurrencia problemas generados por este tema.

E3: Este tipo de casos veo frecuentemente, en distritos como San Juan de Lurigancho, Villa María del Triunfo, Carabayllo y en distintas propiedades que tiene el Estado; sobretodo en los predios de la PNP.

E4: Claro que sí. Sería necesario para tener alguna modalidad de sanear propiedades.

E5: No influye, porque existe otros mecanismos de saneamiento.

E6: Si influye, es necesario regular el Código Civil para que se puedan realizar la prescripción por copropiedad.

2. Según su opinión: ¿Considera positivo la prescripción adquisitiva del bien indiviso por uno de los copropietarios, en el presente caso?

E1: Si considero positivo, brindaría una solución efectiva a las personas que tienen este inconveniente.

E2: Considero que sí, porque sería un herramienta importante para los pobladores de la Asociación Fray Martín – Carabayllo.

E3: Opino que sí, sería de gran ayuda; puesto que las leyes existentes no permiten sanear los predios del estado cuando se encuentran en copropiedad, y tienen como demostrar la posesión por más de 50 años, y ante la imposibilidad, hasta el momento hay muchos predios que se encuentran pendiente de saneamiento.

E4: Si. Lo considero positivo; puesto que, en la Marina de Guerra del Perú, tenemos situaciones muy similares; donde nos dificulta sanear propiedades por el hecho de formar parte de una copropiedad.

E5: No es positivo porque perjudicaría a los otros copropietarios.

E6: Si es positivo; ayudaría a muchas personas que tienen este grave inconveniente.

3. Según su opinión ¿Considera que la prescripción adquisitiva en éste caso, es una solución para formalizar las propiedades informales y/o qué otra solución plantearía para su regulación aplicando las normas existentes?

E1: Considero que es una excelente opción, teniendo en cuenta que en estos casos la mayoría de personas cuentan con un documento que acredita la adquisición del inmueble y que por diversos motivos no pudieron inscribirse en SUNARP.

E2: Es muy adecuado sanear la propiedad por prescripción adquisitiva; para el caso de la Asociación Fray Martín – Carabayllo sería ideal.

E3: La única posibilidad que se podría plantear para regularizar sería una habilitación urbana para éste tipo de casos; puesto que, muchos de ellos no cumplen con los aportes reglamentarios y esa es la solución. El problema de ello es que al ser varios propietarios se necesita el 51% de acciones y derechos para realizarlo y al ser muchos propietarios, si hay la posibilidad, pero después para hacer la división y partición regresan los problemas y se hacen hasta más difícil por intereses personales de los copropietarios. La solución más rápida y efectiva sería si existiese la posibilidad de prescripción adquisitiva por copropiedad.

E4: Considero que sería necesario para agilizar el saneamiento. Porque en éste tipo de casos nos queda tomar un camino muy largo y tedioso que es realizar la habilitación urbana y después la división y partición; en otros casos también se podría hacer la subdivisión y después la división y partición o también la independización para culminar con la división y partición. Pero cuando existen demasiados propietarios es muy difícil realizar la división y partición porque necesitas la participación de todos.

E5: No, debe trabajar más el Estado respecto a las habilitaciones urbanas y poder formalizar de esa forma.

E6: Si es una solución; si bien es cierto existen otras formas de regularizar, pero son más complejas y onerosas.

En referencia al objetivo específico: **Determinar de qué manera la imprescriptibilidad por copropiedad del art. 985 del Código Civil vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabayllo - 2021.**

4. Según su opinión: ¿Considera Ud. que la imprescriptibilidad por uno de los copropietarios según el Código Civil peruano afecta a la disposición del bien; para el presente caso?

E1: Efectivamente, las personas no pueden alcanzar los beneficios otorgados a los propietarios porque la Ley les impide poder sanear su propiedad a través de la Prescripción.

E2: Si afecta, porque no permite la libre disposición del bien.

E3: Si afecta, porque la posesión y la realidad física no se ajusta a la realidad registral.

E4: Considero que sí; porque es una traba para el saneamiento. Pudiendo saner algún inmueble en un máximo de 6 meses, en casos similares a éste caso nos tomamos hasta años en el mejor de los casos, pero prácticamente todos quedan inconclusos.

E5: Si afecta.

E6: Si afecta, toda vez que no permite la libre transferencia.

5. Según su opinión: ¿Considera necesario modificar el artículo N°985 del Código Civil peruano, y permitir la prescripción por copropiedad; tal como lo permiten en Colombia, Argentina o España?

E1: Considero que es una necesidad muy importante la modificación del Artículo N° 985 del Código Civil, con la finalidad de que las personas que tienen este gran inconveniente puedan sanear su propiedad.

E2: Claro que sí; sería de gran ayuda para las personas que no pueden regularizar su propiedad; en los países en mención hace mucho tiempo que superaron este exciso proteccionismo de parte del estado.

E3: Claro que sí; sería de gran ayuda para las personas que no pueden regularizar su propiedad; en los países en mención hace mucho tiempo que superaron este exciso proteccionismo de parte del estado.

E4: Tuve conocimientos que en otros países lo permitían, y considero que sí; puesto que la norma va evolucionando al igual que la tecnología. Existe la ley 29151 que sirva para formalizar propiedades del estado que ha facilitado en gran magnitud; pero no ha contemplado la prescripción por copropiedad, puesto que, estaría en contra del artículo 985 del código civil.

E5: No, considero que ese artículo está bien.

E6: Si es necesario su modificación.

En referencia al objetivo específico: **Determinar de qué manera la inseguridad jurídica vulnera el derecho a la propiedad en Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021.**

6. ¿Construiría en un predio que se encuentra delimitado físicamente pero legalmente el titular acredita su propiedad por acciones y derechos? Considera Ud; que la expedición de una partida registral independiente de la matriz colisiona con el derecho a la inversión en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021

E1: Sería muy complicado por el conocimiento que tengo recomendar a un cliente que construya; toda vez que, no existe total seguridad de que pueda más adelante poder hacer su declaratoria de fábrica y poder disponer de los construido.

E2: Como profesional del derecho considero y recomiendo que no lo hagan.

E3: Si fuera solo para vivir, lo compraría, pero si es con la necesidad de invertir como para hacer departamentos, no.

E4: Si lo haría, pero lo difícil es poder adquirirlo o construirlo; puesto que, las entidades no otorgan préstamo para las propiedades que se encuentran en copropiedad.

E5: No construiría, pero en la práctica las personas lo hacen por necesidad.

E6: No construiría, toda vez que no existe absoluta certeza de que pueda disponer del mismo más adelante.

7. ¿Considera que el valor de una propiedad independizada es mayor al de una propiedad que se encuentra trasladado el dominio por acciones y derechos?

E1: Efectivamente, las propiedades completamente independizadas tienen un valor mucho mayor que una en el que el propietario tiene acciones y derechos a su nombre.

E2: Si es mucho mayor, las personas prefieren que el inmueble esté completamente saneado antes de comprarlo.

E3: Si, según el reglamento nacional de tasaciones existe una disminución en su valor tanto por la imposibilidad de poder comprarlo con alguna entidad bancaria; como por la falta de regularización.

E4: Claro que sí. En algunos casos es una buena oportunidad de negocio comprar éste tipo de predios porque tiene un valor menor al de lo habitual, pero tienes la dificultad en venderlo; puesto que solo pueden adquirirlo personas que tengan el dinero en efectivo.

E5: Si, aumenta considerablemente su valor.

E6: Si, los predios independizados tienen más valor y son más buscados.

8. ¿Considera un riesgo para los bancos con las normas vigentes, otorgar un préstamo hipotecario?

E1: Claro que sí, porque sería complicado para el banco en el supuesto que quiera ejecutar la hipoteca, poder transferir ese inmueble a un tercero, toda vez que, como

lo mencioné en la respuesta anterior, este tipo de inmueble no tienen el mismo valor que uno completamente saneado.

E2: Efectivamente, los bancos no arriesgan su dinero otorgando préstamos a propietarios que tienen acciones y derechos sobre un inmueble.

E3: No soy especialista en derecho, pero tengo conocimiento que los bancos no otorgan préstamos a las personas que quieran adquirir alguna propiedad por acciones y derechos; puesto que, corren el riesgo de ejecutar la hipoteca.

E4: Tengo conocimiento que no otorgan, por la dificultad en ejecutar la hipoteca en caso no cumplir con los pagos, por ello considero que si es un riesgo y comprendo del porqué no otorgan préstamo en éste tipo de compras.

E5: Si es un riesgo, porque no hay forma de inscribir la hipoteca.

E6: Si es un riesgo, los bancos no se arriesgan a dar créditos si no pueden inscribir la hipoteca y menos poder cobrarlos con el bien.

V. CONCLUSIONES

Hemos llegado a las siguientes conclusiones:

Primero.- Teníamos como objetivo general el determinar de qué manera la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad influye en la regularización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021; por lo tanto, según los resultados obtenidos, ACEPTAMOS EL SUPUESTO GENERAL que mencionaba lo siguiente: La prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad influye en la regularización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021; ya que, los especialistas en la materia consideran que existe una dependencia de la variable 2 con la variable 1 por lo que de no lograr el saneamiento por prescripción adquisitiva por copropiedad, no se podría regularizar la informalidad existente.

Segundo.- Teníamos como objetivo específico el determinar de qué manera la imprescriptibilidad por copropiedad del artículo 985 Código Civil vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021; por lo tanto, según los resultados obtenidos, ACEPTAMOS EL SUPUESTO ESPECÍFICO 1 que mencionaba lo siguiente: si la imprescriptibilidad por copropiedad del artículo 985 Código Civil, Si vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021 ya que, los especialistas en la materia consideraron que no existe una solución sencilla para regularizar en éste tipo de casos cuando los copropietarios son más de 100 y su regularización con las normas actuales hacen a que sean inviables.

Tercero.- Teníamos como objetivo específico determinar de qué manera la inseguridad jurídica vulnera el derecho a la propiedad en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021; por lo tanto, según los resultados obtenidos, ACEPTAMOS LA EL SUPUESTO ESPECÍFICO 2 que mencionaba lo siguiente: si la inseguridad jurídica vulnera el derecho a la propiedad en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021.; ya que, según los especialistas en la materia , esta imposibilidad que tiene la ley para regularizar la propiedad, genera una vulneración al derecho constitucional que es el derecho a la propiedad.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERO.- Modificar el artículo 985 del Código Civil Peruano para que se permita la prescripción adquisitiva de dominio por uno de los copropietarios; puesto que, si el predio cuenta con un espacio delimitado donde los colindantes y/o demás propietarios reconocen los límites, no habría motivo para que la Ley se oponga; Consideramos que la formula legal del artículo 985º del Código Civil debería quedar redactado de la forma siguiente: “**985-A.-** Los copropietarios y sus sucesores pueden adquirir por prescripción, si se acredita con documento de fecha cierta el área que ocupa, o establecer el área ocupada según el porcentaje de acciones y derechos que le corresponda, manifestado la aprobación expresa de uno de los colindantes o demás propietarios”

SEGUNDO.- Proponemos con la modificatoria del artículo 985º del Código Civil, brindar un marco legal para que los copropietarios de un predio que no tiene inscrita la división y partición puedan adquirir judicialmente y/o vía notarial la titularidad de los predios por prescripción adquisitiva; ya que, con las normativas actuales los notarios han podido inscribir predios con estas características y de esta manera no vulnerar el derecho constitucional a la propiedad.

TERCERO.- Como consecuencia de la modificatoria del artículo 985º del Código Civil, modificación del artículo 992, a fin de agregar un numeral, en el sentido siguiente: “**Artículo 992º.-** La copropiedad se extingue por: 6.- Prescripción adquisitiva de dominio realizada por copropietario.”

CUARTO.- Finalmente; con la modificación de la ley, las familias pudieran con total seguridad realizar mejoras y edificar sus predios, incrementando el valor de los mismos; así como tener una vida digna.

REFERENCIAS

- Álvarez-Gayou J, J. L. (2003). *Cómo hacer investigación cualitativa. Metodología*.
México: Paidós Ecuador.
- Avendaño, F. (s.f) “La Prescripción Adquisitiva según la Corte Suprema”. (1a ed.)
Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica S.A.
- Avendaño Maselli, N. (2017). Las competencias investigativas en las ciencias de la comunicación: percepción de profesores universitarios. *Revista Cultura de Guatemala*, 38(1), 111–124. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=124791333&lan=es&site=eds-live>
- Arribas, G. y Lau, E. (2016) “Acerca de la Prescripción Adquisitiva ¿Saliendo de la caverna?”. (*Revista de Derecho: Themis* 60). Recuperado de www.es.scribd.com/document/353524405/Acerca-de-La-Prescripcion-Adquisitivade-Dominio-Saliendo-de-Las-Cavernas-9063-35922-1-PB.
- Albadalejo, M. (2005) *La Simulación*. Editorial EDISOFER S.L. Madrid.
- Alessandri, R. A., Somarriva, Manuel y Vodanovic, Antonio. (2015) *Tratado de los Derechos Reales – Bienes- Tomo Primero*. Editorial Jurídica de Chile. Santiago.
- Alvarez J. (1986) *Curso de Derechos Reales Tomo I*. Primera edición. Editorial Civitas S.A. Madrid.
- Alvarez J. (2006) *Derecho Inmobiliario Registral*. Segunda Edición. Editorial Comares S.L. Granada.

Anuario de derecho registral iberoamericano. (2018) Editorial Praeter Legem. Callao.

Arata, M. (2009). La Copropiedad en el Derecho Peruano. Gaceta Jurídica. Lima

Arcos F. (2000). La Seguridad Jurídica. Una teoría formal. Ed. Universidad Carlos II. Madrid:

Arias-Schreiber, Max. (1996). Los Contratos Modernos Tomo II, Gaceta Jurídica Editores.

Arias-Schreiber, Max. (1996). Exegesis del Código Civil de 1984 Tomo II, Gaceta Jurídica Editores. Lima.

Armas, F. (2014), La Invención de la Propiedad, Valle del Rímac siglos XVI-XX. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima. Lima.

Arruñada, B. (2004) Sistemas de Titulación de Propiedad. Primera Edición. Palestra Editores S.A.C. Lima.

Azpitarte, J. (2018) Urbanismo y Libertad. Unión Editorial S.A. Madrid 137

Bernardo Restrepo Gómez (2017). Conceptos y Aplicaciones de la Investigación)

Formativa, y Criterios para Evaluar la Investigación científica en sentido estricto. Recuperado de <http://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2017/Investigaciónformativa-Colombia.pdf>.

Bueno, R. (1987) Fundamentos del Derecho Urbanístico en Bogotá. Pontificia Universidad Javeriana Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas. Bogotá.

- Carrasco, S. (2006) "Metodología de la investigación". (2a ed.) Lima, Perú: Editorial San Marcos.
- Castro Molinares, S. P. sulycastro@gmail. co. (2017). Diseño y validación de un instrumento para evaluar la actitud hacia la investigación formativa en estudiantes universitarios. (Spanish). Actualidades Pedagógicas, (70), 165–182. <https://doi.org/10.19052/ap.3996>.
- Clavijo Gallego, M. C. mcclavijo@maristasnorandina. or. (2014). Introspección desde la Formación para la Investigación y la Investigación Formativa. (Spanish). Revista Praxis & Saber, 5(10), 93–119. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=eue&AN=101848913&lang=es&site=eds-live>.
- Cano C. (1992) Manuel de Derecho Hipotecario. Segunda Edición. Editorial Civitas S.A. Madrid.
- Carceller, A. (1989), Instituciones del Derecho Urbanístico. Editorial Montecorvo S.A. Madrid.
- Cariota, L. (1956), El Negocio Jurídico. Traducción de Manuel Albaladejo. Editorial Jurídica Aguilar.
- Castro-Pozo, H. (2007) Derecho Urbanístico. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Lima.
- Colombiana de Psicología 2007; 10 (2): 190-192. Hinostroza, A. (2012) "Propiedad y Posesión" (2a ed.) Lima, Perú: Editorial Jurista Editores. E.I.R.L
- Da Silva, J. L. jdasilva@ucab. edu. v. (2015). Identificación y gestión de las líneas de investigación. Desarrollo de una experiencia institucional. Caso Universidad Católica.

- De Castro, F. (1971). Derecho Civil de España. Tomo III. Editorial Arazandi. Primera Edición, Navarra.
- De la Puente y Lavallo M. (1999). Estudio sobre el contrato de compra venta, Editorial Gaceta Jurídica, Lima.
- Diez-Picazo, L. (1990) Sistema de Derecho Civil Tomo III. Quinta Edición. Editorial Tecnos S.A. Madrid.
- Duguit, L. (1975) Las transformaciones del Derecho (Público y Privado). Editorial Heliasta S.R.L.
- Egacal. (2005) “El ABC del derecho civil” (1a ed.) Lima, Perú: Editorial San Marcos.
- Egacal. (2006) “El ABC del derecho civil” (2a ed.) Lima, Perú: Editorial San Marcos.
- Erenberg, V. (2003). Seguridad Jurídica y Seguridad del Tráfico. Traducción de Antonio Pau. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid.
- Espinoza, J. (2011). Acto Jurídico Negocial, Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial. Gaceta Jurídica. Lima.
- Ferri, L. (2004) “Lecciones sobre el contrato” (1a ed.) Lima, Perú: Editorial Grijley.
- Ferrara, F. (1960) La Simulación de los Negocios Jurídicos. Editorial Revista de Derecho Privado. Traducción de Rafael Atard y Juan A. De la Puente. Madrid
- Gagliardo, M. (2008) Simulación Jurídica. Primera edición. Editorial La Ley. Buenos Aires.
- Galvis, F. (2014) Manuel de Derecho Urbanístico. Editorial Temis S.A. Bogotá

- García M. (1979). Instituciones de Derecho Civil -Parte General- Editoriales de Derecho Reunidas S.A. Madrid.
- García de Enterría, E. (2009). La Lengua de los derechos. Editorial Arazandi S.A. Tercera Edición. Navarra.
- Guevara, R. (1998) Derecho Registral. Tomo III. Gráfica Horizonte S.A. Lima.
- Grossi, P. (1986). Historia del Derecho de Propiedad, la irrupción del colectivismo en la conciencia europea. Editorial Ariel. Barcelona.
- Guerrero ME. Formación de habilidades para la investigación desde el pregrado. Acta.
- Hinojosa, A. (2011) "Propiedad y Posesión" (3a ed.) Lima, Perú: Editorial Jurista Editores E.I.R.L.
- Hernández, C. (2003). 'Investigación e investigación formativa'. Revista Nómadas [(18) 183-193].
- Hernández S., Fernández C., Baptista L(2014). Metodología de la Investigación. 6ta. EdMac. Graw Hill, México
- Hayek, F. (2019) Fundamentos de la Libertad. Décima Edición Traducción de José Vicente Torrente. Unión Editorial S.A. Madrid
- Ihering, R. (1960) El Fin en el Derecho. Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L. Buenos Aires.
- Juárez, J. (2015) "La copropiedad y la propiedad horizontal y su análisis en el derecho comparado de Centroamérica, México, Argentina y España". (Tesis para obtener el título profesional de abogado.) Asunción, Guatemala: Universidad Rafael Landívar Guatemala. Recuperado de

<https://kipdf.com/queue/universidad-rafael-landivarfacultad-de-ciencias-juridicas-y-sociales>.

La Madrid, J. (2010) “Derecho de prescripción extintiva y caducidad” (1a ed.) Huancayo, Perú: Editorial Atlas.

Leoni, B. (2010) La Libertad y la Ley. Unión Editorial S.A.

Luperdi, C. (2014) “Las Garantías reales” (1a ed.) Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.

Martínez Rodríguez, D. (2015). Las habilidades investigativas como eje transversal de la formación para la investigación. Recuperado de <http://www.eumed.net/rev/tlatemoani/17/pregrado.html>

McMillan, J. y Schmacher, S. (2008) Investigación educativa (5ª edición). Madrid, España: Pearson y Addison Wesley.

Mejorada, M. (2014) “Las Garantías reales” (1a ed.) Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.

Miyahira, J. (2009). La investigación formativa y la formación para la investigación en pregrado. Revista Médica Herediana, 20 (3), 119-122. Recuperado de <http://www.scielo.org.pe/pdf/rmh/v20n3/v20n3e1.pdf>.

Montero, I (2016) “Metodología de la investigación”. (1a ed.) Huancayo, Perú: Editorial Graficorp.

Muñoz (2018). Habilidad investigativa. Recuperado de https://www.ecured.cu/Habilidad_investigativa.

Pozo, J. (2017) “Reivindicación, Accesión y Usucapión” (1a ed.) Lima, Perú: Editorial Pacífico Editores S.A.C.

- Mendez, F. (2011) *Fundamentación Económica del Derecho de Propiedad Privada e Ingeniería Jurídica del Intercambio Impersonal*. Primera Edición. Editorial Arazandi S.A. Navarra.
- Mendez, F. (2017) *La Función de la Fe Pública registral en la transmisión de bienes inmuebles*. Editorial Tirant lo Blanch. Valencia.
- Mendoza del Maestro, G. (2017) *Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral*. Primera Edición, Editorial Praeter Legem. Lima.
- Medina de Lemus, M. (1995). *La propiedad Urbana y el aprovechamiento urbanístico*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid.
- Merryman, J. (2009). *La Tradición Jurídica Romano-Canónica*. Fondo de Cultura Económica. México.
- Morales R. (2006) *Estudios sobre Teoría General del Contrato*. Editorial Jurídica Grijley E.I.R.L. Lima.
- Muñoz, M. (2009) *El Derecho de Propiedad del Suelo: De la Constitución a la Ordenación Urbana*. Primera Edición, Editorial Arazandi S.A.
- Ortiz de Zevallos, A. (1992) *Urbanismo para Sobrevivir en Lima*. Primera Edición. Editorial Pacific Press. Lima.
- Pozo, J. (2018) "Summa Civil" (1a ed.) Lima, Perú: Editorial Nomos & Thesis
- Pimentel, J. y Enríquez, A. (2009). *Educación basada en competencias. Guía para la aplicación del enfoque*. México: Pearson Torres, A. (2016) "Código Civil Tomo II". (2a ed.) Lima, Perú: Editorial Idemsa

- Pau Pedron, A. (2003). Segunda edición Universidad Pontificia Comillas, Madrid.
- Perez, E. (2008) Las Cotitularidades sobre bienes inmuebles. Segunda Edición Editorial Boch S.A. Barcelona.
- Piscoya H., L. (2015). Restos y perspectivas de la investigación universitaria en el Perú. ALMA MÁTER Vol 2, N° 2: 47-68
- Real Academia Española. Diccionario de la lengua española, 22° Edición. URL disponible en: www.rae.es
- Restrepo, B. (2003). Investigación formativa e investigación productiva de conocimiento en la universidad. Nómadas, 18, 195-202. Recuperado de <http://www.redalyc.org/pdf/1051/105117890019.pdf>.
- Restrepo G., B. (2017). Conceptos y aplicaciones de la investigación formativa, criterios para evaluar la investigación científica en sentido estricto. Colombia: Consejo Nacional de Acreditación. Recuperado de <http://www.epn.edu.ec/wpcontent/uploads/2017/03/Investigaci%C3%B3n-formativaColombia.pdf>
- Romero E. (1950). Derechos Reales Tomos I y II, segunda edición.
- San Emeterio M. (2005). Sobre la Propiedad, el concepto de la propiedad en la edad moderna. Editorial Tecnos. Madrid
- Santos, R. y Castelao, J. (2008). Derecho Urbanístico. Séptima Edición. La Ley. Madrid.
- Stolfi, G. (1959) Teoría del Negocio Jurídico. Traducción de Jaime Santos Briz. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid.

- Sánchez P., R. (1995). Enseñar a investigar. Una didáctica nueva de la investigación científica en las ciencias sociales y humanas. México: CESU-UNAM/ANUIES.
- Taboada, L. (2018) La Causa del Negocio Jurídico. Segunda Edición. Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Torres, M. (2002). Estudios sobre el contrato de compra venta (Parte II) “La compraventa de bienes futuros”, Editorial Jurídica Grijley, Lima.
- TorreS, A. (1998). Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima.
- Torrens, R. R. (2011), Un Ensayo sobre la transmisión de Inmuebles por medio del Registro. Editorial Aranzadi. Madrid.
- Varsi, E. (2017). Tratado de Derechos Reales, Tomo I. Fondo Editorial de la Universidad de Lima. Lima
- Velasquez, L. (2008) Bienes. Undécima Edición. Legis S.A. Medellín
- Vásquez, A. (s.f) “Derechos Reales – La propiedad”. (Tomo III) Lima, Perú: Editorial San Marcos.
- Westermann, H., Westermann H., Heinz, K. y Eickmann D. (1998) Derechos Reales, Tomos I y II. Fondo Cultural del Notariado. Sétima. Edición. Madrid.

ANEXOS

ANEXO N°1. MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN

CATEGORIAS	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SUBCATEGORIAS
Primera categoría: Prescripción adquisitiva de dominio	Claudio Berastein Quevedo: tiene como función principal la apariencia de la titularidad que genera estar en posesión de un bien. El poseedor ejerce todos o algunos de los atributos que corresponden a un propietario y , por llo, el artículo 912 del Código Civil autoirza a considerarlo y tratarlo como si fuera propietario.	Imprescriptibilidad Inseguridad jurídica
Segunda categoría: Regularización de propiedad informal	COROPRI – Glosario de Términos: proceso por el cual la documentación técnica legal de un predio es regularizada a fin que puedan brindar una protección óptima al derecho que contienen.	Actos jurídicos Derechos a la propiedad

ANEXO 2. MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVO	SUPUESTOS	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA	DISEÑO	INSTRUMENTO
<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿De qué manera la necesidad de regular la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad en el código civil influye en la formalización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <p>¿De qué manera la imprescriptibilidad por copropiedad del art. 985 del código civil vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabaylo - 2021?</p> <p>¿De qué manera la inseguridad jurídica vulnera el derecho a la propiedad en Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar de qué manera la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad influye en la regularización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021</p> <p>OBJETIVO ESPECÍFICO</p> <p>Determinar de qué manera la imprescriptibilidad por copropiedad del artículo 985 código civil vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021</p> <p>Determinar de qué manera la inseguridad jurídica vulnera el derecho a la propiedad en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021..</p>	<p>SUPUESTO GENERAL</p> <p>La prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad si influye significativamente en la regularización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021</p> <p>SUPUESTOS ESPECÍFICOS</p> <p>La imprescriptibilidad por copropiedad del artículo 985 código civil, SI vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021</p> <p>La inseguridad jurídica si vulnera el derecho a la propiedad en la Asociación Fray Martín - Carabaylo – 2021.</p>	<p>PRIMERA CATEGORÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prescripción adquisitiva • Formalización de propiedad informal <p>SEGUNDA CATEGORIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Imprescriptibilidad • Inseguridad jurídica • Actos jurídicos • Derechos a la propiedad <p>SUB CATEGORIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extinción de división y partición • Extinción de cuotas ideales • Ordenamiento jurídico • Jurisprudencia nacional • Actos de disposición • Actos de administración • Beneficios del estado • Usar • Disfrutar • Disponer • Reivindicar 	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cualitativo • No experimental 	<p>DISEÑO DE TEORÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Descriptivo 	<ul style="list-style-type: none"> • Técnica: Entrevista • Instrumento: Guía de entrevista • Muestra: 6 profesionales: 4 abogados, 1 ingeniero civil y 1 arquitecto.

ANEXO 3. LEGISLACIÓN COMPARADA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

LEGISLACIÓN COMPARADA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA								
	Argentina	España	México	Uruguay	Chile	Venezuela	Colombia	Perú
Regulación	Código Civil artículo 3948	Código Civil artículo 1930	Código Civil artículo 1135	Código Civil artículo 1188	Código Civil artículo 2492	Código Civil artículo 1952	Código Civil artículo 2515	Código Civil artículo 950
Definición	Es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.	La prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.	La prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.	La prescripción es un modo de adquirir o de extinguir los derechos ajenos, siendo que en el primer caso se adquiere el derecho por la posesión continuada por el tiempo y con los requisitos que la ley señala	La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.	La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación, por el tiempo y bajo las demás condiciones determinadas por la ley.	La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.	La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.
Sujetos	Todos los que pueden adquirir pueden prescribir (artículo 3950)	Las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos (artículo 1931)	Las personas capaces, añade que en el caso de los menores y demás incapacitados, éstos pueden prescribir por medio de sus legítimos representantes (artículo 1138)	Las personas capaces, el Estado general o provincial, los establecimientos públicos, corporaciones y todas las personas jurídicas están sometidas a las mismas prescripciones que los particulares, en cuanto a sus bienes o derechos susceptibles de ser propiedad privada; y pueden igualmente oponer la prescripción. (artículo 1194)	Las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra del Estado, de las Iglesias, de las Municipalidades, de los establecimientos y corporaciones nacionales, y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo (artículo 2497)	Las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra del Estado, de las Iglesias, de las Municipalidades, de los establecimientos y corporaciones nacionales, y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo (artículo 1960)	No existen requisitos especiales para adquirir bienes y derechos por usucapión. Podrá usucapir quien pudiera haber obtenido los bienes o derechos por otros medios.	El poseedor para que se le declare propietario por prescripción.
Objetos	Pueden prescribirse todas las cosas cuyo dominio o posesión puede ser objeto de una adquisición (artículo 3952)	Aquellas cosas que están en el comercio de los hombres (artículo 1936)	Aquellas cosas que están en el comercio de los hombres. Salvo las excepciones de ley (artículo 1137)	Aquellas cosas que están en el comercio de los hombres. Salvo las excepciones de ley o por prohibición de leyes especiales (artículo 1193)	Se aplica generalmente a bienes inmuebles.	La prescripción no tiene efecto respecto de las cosas que no están en el comercio. (artículo 1959)	Por usucapión se puede adquirir todo aquello que pueda ser objeto de mercado o comercio.	Se puede adquirir por prescripción bienes muebles e inmuebles.

Requisitos (prescripción corta u ordinaria)	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, De buena fe, A título de propietario, con justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, De buena fe, A título de propietario, con justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, De buena fe, A título de propietario, Con justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, No equivoca, En concepto de propietario, De buena fe, A título de propietario, Con justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, De buena fe, A título de propietario, Con justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, De buena fe, A título de propietario, Con justo título.	Posesión, Buena fe, Justo título. Por tiempo determinado en la ley.	Posesión, Continua, Pacífica, Pública como propietario, Justo título, Buena fe.
Plazo (prescripción corta u ordinaria)	10 años (artículo 3999)	10 años sujetos presentes, 20 años sujetos ausentes (artículo 1957)	5 años (artículo 1152)	10 años sujetos presentes, 20 años sujetos ausentes (artículo 1)	5 años (artículo 2508)	10 años (artículo 1979)	5 años (artículo 2529)	5 años (artículo 950)
Requisitos (prescripción larga u extraordinaria)	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, No requiere buena fe, No requiere de justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, No requiere buena fe, No requiere de justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, No requiere buena fe, No requiere de justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, No requiere buena fe, No requiere de justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, No requiere buena fe, No requiere de justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, No requiere buena fe, No requiere de justo título.	Posesión, Pública, Continua, Pacífica, No requiere buena fe, No requiere de justo título.	Posesión, Continua, Pacífica, Pública como propietario, No requiere justo título, No requiere Buena fe.
Plazo (prescripción larga u extraordinaria)	20 años (artículo 4015)	30 años sin distinción entre sujetos presentes o ausentes (artículo 1959)	10 años (artículo 1152)	30 años sin distinción entre sujetos presentes o ausentes (artículo 1211)	10 años (artículo 2508)	10 años (artículo 1977)	10 años (artículo 2532)	10 años (artículo 950)
Prescripción entre copropietarios	Si (artículo 2458 del Código Civil)	Si (artículo 1933 del Código Civil)	No (artículo 1144)	Si (artículo 1199)	Si (Decreto Ley 2.695)	Si (artículos 765)	Si (artículo 375 Código General del Proceso)	No (artículo 985 del Código Civil)


ANEXO 4. GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR COPROPIEDAD PARA FORMALIZAR PROPIEDADES INFORMALES EN LA ASOCIACIÓN FRAY MARTÍN – CARABAYLLO - 2021

OBJETIVOS	PREGUNTAS
<p style="text-align: center;">OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar de qué manera la necesidad de regular la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad en el código civil influye en la formalización de las propiedades informales en la Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021.</p>	1. ¿En el transcurso de sus años de experiencia, con qué frecuencia ha visto éste tipo de casos?
	2. ¿Considera positivo la prescripción adquisitiva del bien indiviso por uno de los copropietarios, en el presente caso?
	3. ¿Considera que la prescripción adquisitiva en éste caso, es una solución para formalizar las propiedades informales y/o qué otra solución plantearía para su regulación aplicando las normas existentes?
<p style="text-align: center;">OBJETIVO ESPECIFICO 1</p> <p>Determinar de qué manera la imprescriptibilidad por copropiedad del art. 985 del código civil vulnera los actos jurídicos del bien en la Asociación Fray Martín - Carabayllo - 2021.</p>	4. ¿Considera que la imprescriptibilidad por uno de los copropietarios según el código civil peruano afecta a la disposición del bien; para el presente caso?
	5. ¿Considera necesario modificar el artículo N°985 del código civil peruano, y permitir la prescripción por copropiedad; tal como lo permiten en Colombia, Argentina o España?
<p style="text-align: center;">OBJETIVO ESPECIFICO 2</p> <p>Determinar de qué manera la inseguridad jurídica vulnera el derecho a la propiedad en Asociación Fray Martín - Carabayllo – 2021.</p>	6. ¿Construiría en un predio que se encuentra delimitado físicamente pero legalmente el titular acredita su propiedad por acciones y derechos?
	7. ¿Considera que el valor de una propiedad independizada es mayor al de una propiedad que se encuentra trasladado el dominio por acciones y derechos?
	8. ¿Considera un riesgo para los bancos con las normas vigentes, otorgar un préstamo hipotecario?

ANEXO 5. ESCRITURA PÚBLICA MODELO

TESTIMONIO

 **NOTARÍA
SOTERO**

REGAN UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA POR ABOGADO PARA QUE SU CONTENIDO SEA LLEVADA A ESCRITURA PÚBLICA LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:

MINUTA: SEÑOR NOTARIO:

SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA, UNA COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS QUE CELEBRAN

DON **ALFREDO TISNADO CERREPE**, PERUANO, INDEPENDIENTE, IDENTIFICADO CON DNI N° 06809974 CASADO CON **VILEY LAM ROQUE DE TISNADO**, PERUANA, AMA DE CASA, IDENTIFICADA CON DNI N° 06469973, AMBOS DOMICILIADOS EN JIRÓN SUCRE, NÚMERO QUINIENTOS TRECE, URBANIZACIÓN EL RETABLO, DISTRITO DE COMAS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **LOS VENDEDORES**

DON **ALBERTO ALBINO ROJAS QUICHCA**, PERUANO, MARINO EN SITUACION DE RETIRO, IDENTIFICADO CON DNI N° 10039915 CASADO CON DOÑA **VICTORIA CELEDONIA LEAÑO SANTIAGO DE ROJAS**, PERUANA, INDEPENDIENTE, IDENTIFICADA CON DNI N° 21806638, AMBOS DOMICILIADOS EN PASO LOS FRANCISCANOS 402 DEPARTAMENTO 401 CIUDAD SATELITE SANTA ROSA, DISTRITO CALLAO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **LOS COMPRADORES**, EN LOS TERMINOS CONTENIDOS EN LAS CLAUSULAS SIGUIENTES.

PRIMERO.- LOS VENDEDORES DECLARAN SER PEFLETARIOS DEL 0.8199% (CERO PUNTO OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE POR CIENTO) DE ACCIONES Y DERECHOS DEL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN:

INMUEBLE SITO EN KILOMETRO VEINTINUEVE Y MEDIO DE LA CARRETERA LIMA SANTA, DISTRITO CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, QUE TIENE UN AREA DE 901.14 M2 (NOVECIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS) EL CUAL SE LE DENOMINA LOTE 1 DE LA MANZANA "L" DE LA ASOCIACION PECUARIA FRAY MARTIN, EL MISMO QUE CUENTA CON LOS SIGUIENTES LINDEROS:

- POR EL FRENTE: CON LA CARRETERA LIMA SANTA KILOMETRO 29.60, EN UN TRAMO RECTO A-E DE 35.60 ML (TREINTACINCO METROS LINEALES)
- POR EL FONDO: CON TERRENOS BRAZOS DE LA ASOCIACION PECUARIA FRAY MARTIN, EN UN TRAMO RECTO BC, DE 16.70 ML (DIECISEIS METROS LINEALES CON SETENTA CENTIMETROS LINEALES)
- POR LA DERECHA ENTRANDO CON EL LOTE NUMERO 1 (UNO) DE LA MANZANA "L", DE LA ASOCIACION PECUARIA FRAY MARTIN, EN UN TRAMO RECTO D-E DE 23.31 ML (VEINTITRES METROS LINEALES CON TREINTIUN CENTIMETROS LINEALES) Y CON TERRENOS BRAZOS DE LA ASOCIACION PECUARIA FRAY MARTIN, EN UN TRAMO RECTO D-C DE 16 ML (DIECISEIS METROS LINEALES)
- POR LA IZQUIERDA ENTRANDO CON EL LOTE NUMERO 3 (TRES) DE LA MANZANA "L", DE LA ASOCIACION PECUARIA FRAY MARTIN, EN UN TRAMO RECTO A-B DE 42 ML (CUARENTA Y DOS METROS LINEALES)

SEGUNDO.- SE DECLARA QUE EL 0.8199% (CERO PUNTO OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE POR CIENTO) FORMA PARTE DEL LOTE MATRIZ SIGNADO COMO UNIDAD CATASTRAL NÚMERO 10929, UBICADO EN EL KILOMETRO VEINTINUEVE Y MEDIO DE LA CARRETERA LIMA SANTA, DISTRITO CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EL MISMO QUE CUENTA CON UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE 11.725766 HAS. EQUIVALENTE A 117,257.66 M2 (CIENTO DIECISIETE MIL DOSCIENTOS

GERTRUDES SOTERO VILLAR
NOTARIO DE LIMA
Asociación de Abogados de Lima

Av. Túpac Amari 1820, Km. 18 - Carabaylo - Lima 06 - Perú ☎ 547-2297 / 547-4423
✉ notariasotero@gmail.com / gertrudessotero@gmail.com



NOTARÍA SOTERO

TESTIMONIO

CUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS Y CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CONSTAN INSCRITAS EN LA PARTIDA NÚMERO 1149191 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

ASIMISMO, SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE **LOS VENEDORES**, ADQUIRIERON EL 0.8199% (OCHO PUNTO OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE POR CIENTO) DE ACCIONES Y DERECHOS DEL BIEN INMUEBLE EN VIRTUD DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA SUS DE DICIEMBRE DEL 2001, ANTE LA DOCTORA BEATRIZ ZEVALLOS GIAMPIETRI- NOTARIA DE LIMA, DEBIDAMENTE INSCRITA EN LA PARTIDA NÚMERO 11492945.

TERCERO.- POR EL PRESENTE INSTRUMENTO, **LOS VENEDORES** TRANSFIEREN EL 0.8199% (OCHO PUNTO OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE POR CIENTO) DE SUS ACCIONES Y DERECHOS DE SU PROPIEDAD DEL INMUEBLE UBICADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR A FAVOR DE **LOS COMPRADORES**, POR SU PARTE, **LOS COMPRADORES** CANCELARÁN A **LOS VENEDORES** EL MONTO TOTAL DEL PRECIO PACTADO EN LA CLÁUSULA SIGUIENTE EN LA FORMA Y OPORTUNIDAD CONVENIDAS.

CUARTO.- EL PRECIO DE LAS ACCIONES Y DERECHOS OBJETO DE LA PRESTACIÓN A CARGO DE EL VENDEDOR ASCIENDE A LA SUMA DE \$46,000.00 (CUARENTA Y SEIS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), QUE SERÁ PAGADO POR **LOS COMPRADORES**, A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE ESTA MINUTA GENERE HACIENDO ENTREGA DE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE A NOMBRE DE **LOS VENEDORES**.

QUINTO.- **LOS VENEDORES** SE OBLIGAN A ENTREGAR TODOS LOS DOCUMENTOS RELATIVOS A LA PROPIEDAD Y USO DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL BIEN OBJETO DE LA PRESTACIÓN A SU CARGO, ASÍ COMO EL COMPROBANTE DE PAGO CANCELADO DEL IMPUESTO FISCAL A LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE AL AÑO EN CURSO.

SEXTO.- **LOS COMPRADORES** CANCELARÁN EL PRECIO CONVENIDO EN EL MOMENTO PACTADO EN LA CLÁUSULA CUARTO DE ESTE DOCUMENTO.

SEPTIMO.- **LOS COMPRADORES** DEBIRÁN RECIBIR EL PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS DEL BIEN OBJETO DE LA PRESTACIÓN A CARGO DE **LOS VENEDORES**, EN LA FORMA Y MOMENTO PACTADO.

OCTAVO.- **LOS VENEDORES** DECLARAN QUE SOBRE EL BIEN QUE SE TRANSFIERE LAS ACCIONES Y DERECHOS, SE ENCUENTRA AL MOMENTO DE CELEBRARSE ESTE CONTRATO, UNA HIPOTECA SOBRE ACCIONES Y DERECHOS REGISTRADAS EN EL ASIENTO D00003 (PÁGINA 92), UN EMBARGO ANOTADO EN EL ASIENTO D00004 (PÁGINA 133), Y UNA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE DEMANDA REGISTRADA EN EL ASIENTO D0005 (PÁGINA 134).

NOVENO.- LAS PARTES ACUERDAN QUE TODOS LOS GASTOS Y TRIBUTOS QUE ORIGINEN LA CELEBRACIÓN, FORMALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERÁN ASUMIDOS POR **LOS COMPRADORES**.

DÉCIMO.- **LOS VENEDORES** DECLARAN QUE AL MOMENTO DE CELEBRARSE ESTE CONTRATO, NO TIENEN NINGUNA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA PENDIENTE DE PAGO RESPECTO DEL BIEN SOBRE EL CUAL SE TRANSFIEREN LAS ACCIONES Y DERECHOS OBJETO DE LA PRESTACIÓN A SU CARGO.

DÉCIMO PRIMERO.- POR EFECTOS DE CUALQUIER CONTROVERSA QUE SE GENERE CON MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA COMPETENCIA TERRITORIAL DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LIMA.

DÉCIMO SEGUNDO.- PARA LA VALIDEZ DE TODAS LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES A LAS PARTES, CON MOTIVO DE LA EJECUCIÓN DE ESTE CONTRATO, AMBAS PARTES SEÑALAN COMO SUS

GERENDES VIERREVICILAK

NOTARIO PÚBLICO

NOTARÍA SOTERO


Av. Tupac Amaru 1820, Lima

Perú

547-2297 / 547-4423

notariasotero@gmail.com / gertrudessotero@gmail.com

ANEXO 6. PARTIDA ELECTRÓNICA DE BIEN INMUEBLE

	SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA Nº Partida: 11493945
	INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS UNIDAD CATASTRAL Nº10929 ubicado a la altura del KM 29.50 de la Carretera Lima Canta TERRENO ANTES UBICADO ENTRE LAS PROVINCIAS DE LIMA, CANTA Y HUARÓCHIRI CARABAYLLO	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE RUBRO : PARTIDA DE INDEPENDIZACION

A) ANTECEDENTE DOMINAL :

Independizado de la Ficha Matriz Nº270 Huarochiri, que continua en la Partida Electrónica Nº11049870. Lima, 21/03/2003.

B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :

UNIDAD CATASTRAL Nº10929

UBICACIÓN: Altura del Km 29.5 de la Carretera Lima-Canta

ÁREA DEL TERRENO :11.725766 Has.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS :

POR EL NORTE: Con un tramo de la Carretera Lima-Canta y terrenos eriazos de la Comunidad Campesina de Jicamarca en cuatro tramos rectos
E-F de 82.242 ml, con un ángulo interno en el vértice F de 217°29'53"
F-G de 24.814 ml, con un ángulo interno en el vértice G de 32°20'10"
G-H de 31.00 ml, con un ángulo interno en el vértice H de 227°28'09"
H-I de 136.00 ml, con un ángulo interno en el vértice I de 142°55'39"

POR EL ESTE: Con terrenos de la Comunidad Campesina de Jicamarca, en cuatro tramos rectos:

I-J de 237.696 ml, con un ángulo interno en el vértice J de 144°45'39"
J-K de 95.106 ml, con un ángulo interno en el vértice K de 224°45'13"
K-L de 62.869 ml, con un ángulo interno en el vértice L de 142°30'00"
L-M de 121.500 ml, con un ángulo interno en el vértice M de 90°00'00"

POR EL SUR: Con terrenos de la Comunidad Campesina de Jicamarca y de la Asociación Pecunaria "Sipán Perú" en cuatro tramos rectos:

M-N de 55.500 ml, con ángulo interno en el vértice N de 90°00'00"
N-O de 54.537 ml, con ángulo interno en el vértice O de 24°30'00"
O-P de 310.751 ml, con ángulo interno en el vértice P de 162°01'22"
P-A de 127.414 ml, con ángulo interno en el vértice A de 84°57'46"

POR EL OESTE: Con la Carretera Lima Canta, en cuatro tramos rectos:

A-B de 101.931 ml, con ángulo interno en el vértice B de 221°40'13"
B-C de 38.090 ml, con ángulo interno en el vértice C de 202°08'26"
C-D de 53.458 ml, con ángulo interno en el vértice D de 158°31'48"
D-E de 45.261 ml, con ángulo interno en el vértice E de 90°00'00"

C) TÍTULOS DE DOMINIO : Independizado en virtud de la venta otorgada por la Comunidad Campesina de Jicamarca, a favor de **ASOCIACION PECUARIA FRAY MARTIN**, por el precio de S/.11,500.00 nuevos soles, cancelados. Así consta en Escritura Pública del 03.10.2000 y su aclaratoria de fecha 07/12/2002, ambas otorgadas ante Notario Público LJUBICA NADA SEKULA



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 11493945

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
UNIDAD CATASTRAL N°10929
ubicado a la altura del KM 29.50 de la Carretera Lima Canta
TERRENO ANTES UBICADO ENTRE LAS PROVINCIAS DE LIMA, CANTA Y
HUAROCHIRI
CARABAYLLO

DELGADO en la ciudad de Lima. El título fue presentado el 16/12/02 a las 03:10:50 PM horas, bajo el N° 2002-00236648 del Tomo Diario 0432. Derechos : S/. 49.50 con recibo N°00003749 con recibo N°00012801. LIMA, 21/03/2003.

D) GRAVAMENES Y CARGAS :

Anteriores a la independización y de menor de treinta años de antigüedad.- ninguna. LIMA, 21/03/2003

F) REGISTRO PERSONAL :

Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarios en los últimos 30 años. Ninguna. LIMA, 21/03/2003.


DONATO ANDRÉS ZAVALA LOPEZ
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 11493945

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS

UNIDAD CATASTRAL N° 10929

UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 29.50 DE LA CARRETERA LIMA CANTA
TERRENO ANTES UBICADO ENTRE LAS PROVINCIAS DE LIMA, CANTA Y HUARACHIRI
CARABAYLLO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TITULOS DE DOMINIO

C00002

COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS - Don **CLEOFFE HILARIO VILA RAMOS**, soltero, ha adquirido la propiedad de un 0,17% de las acciones y derechos que corresponden, en el inmueble inscrito en la presente partida, a la ASOCIACION PECUARIA FRAY MARTIN, por el precio de U.S.S 800.00 dólares americanos, cancelado. Escritura Pública del 07/10/2003 otorgada ante Notario de Lima, Dra. Ljubica Nada Sekula Delgado. El título fue presentado el 09/10/2003 a las 03:49:44 PM horas, bajo el N° 2003-00196185 del TomoDiario 0442. Derechos S/.35.00 con Recibo(s) Numero(s) 00053840-07.- Lima, 31 de Octubre de 2003.-


Dr. DIANA CAROLINA RODRIGUEZ
Registradora Pública
ORLC

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 11493945
	INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS UBICADO A LA ALTURA DEL AVENIDA CARRETERA LIMA CANTA NUMERO KM 29.5 UNIDAD CATASTRAL N° 10929 CARABAYLLO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00160

SUCESION INTESTADA.-

KELLY CINTHIA GUILLERMO AYLAS y SANDRA ESTRELLA GUILLERMO AYLAS, en calidad de hijas, han adquirido las acciones y derechos que en el inmueble inscrito en esta Partida correspondian a *FELIX JUAN GUILLERMO BARRERA*, al haber sido declarados sus herederos. Asi consta en el Asiento A00001 de la Partida N°14660071 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima. El titulo fue presentado el 15/09/2021 a las 01:32:01 PM horas, bajo el N° 2021-02525560 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 94.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00002485-220.- LIMA, 06 de Octubre de 2021.



ADA VIOLETA PERALES VEGA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 11493945

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
UNIDAD CATASTRAL N° 10929
UBICADO A LA ALTURA DEL KM 29.5
AVENIDA CARRETERA LIMA CANTA NUMERO
CARABAYLLO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D00006

INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA REGISTRAL:-

a Solicitud de la sociedad conyugal conformada por **NEMESIO PALOMINO LOAYZA**, identificado con D.N.I N° 06820311 y **MARIA JOSEFA ACOSTA VÁSQUEZ DE PALOMINO** identificada con D.N.I N° 06822797 y conforme a lo dispuesto en la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN, se procede a **INMOVILIZAR TEMPORALMENTE** el 0.6277% de acciones y derechos (asiento C00118) pertenecientes a la precitada sociedad conyugal por el plazo de 10 años, a efecto de impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de Inmovilización Temporal. Así consta en la escritura pública de fecha 30/11/2019 otorgada ante notario de Lima Carlos Alfredo Gómez Anaya. El título fue presentado el 02/12/2019 a las 04:57:12 PM horas, bajo el N° 2019-02894944 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 41.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00040785-343.-LIMA, 20 de Febrero de 2020.


GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima




ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 11493945

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
UNIDAD CATASTRAL N° 10929
UBICADO A LA ALTURA DEL KM 29.5 DE LA CARRETERA LIMA CANTA
CARABAYLLO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00161

DONACIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS.- NIXON FERNANDEZ DIAZ, de estado civil soltero, identificado con D.N.I N° 27387205, ha adquirido el dominio del 0.7660% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la donación celebrada con su anterior propietaria BETSY FERNANDEZ CABRERA (asiento C00056), valorizado en la suma de **S/ 1,000.00** soles. Así consta en Escritura Pública de fecha 10/12/2021 otorgado ante Notario de Lima, Ljubica Nada Sékula Delgado. El título fue presentado el 17/12/2021 a las 10:15:56 AM horas, bajo el N° 2021-03558497 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 47.00 soles con Recibo(s) Número(s) 01344610-01.-LIMA, 03 de Enero de 2022. Presentación electrónica.


GLADYS LÓPEZ COLLAS
Registrador Público
Zona Registral N° IX Sede Lima

ANEXO 7. VISTA DE VIVIENDAS Y PLANOS DE UBICACIÓN Y LOTIZACIÓN



