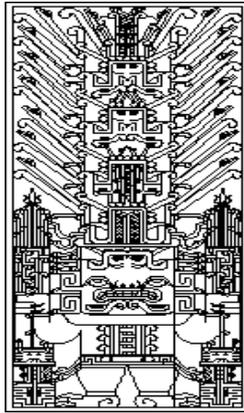


UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO



TESIS

**“ACTUAL NECESIDAD DE LA REGULACIÓN DE LA
TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN NUESTRO
CÓDIGO CIVIL”**

PRESENTADO POR:

YARY VALENCIA FREYTAS

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:

MAESTRA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

LIMA – PERÚ

2018

ÍNDICE

CAPITULO I

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.1.	Antecedentes.....	.....
1.2.	Planteamiento y Formulación del Problema.....	.....
1.2.1.	Problema General.....	.....
1.2.2.	Problema Especifico .....	.....
1.3.	Objetivos.....	.....
1.3.1.	Objetivo General.....	.....
1.3.2.	Objetivo Especifico.....	.....
1.4.	Justificación e Importancia.....	.....
1.4.1.	Justificación Teórica.....	.....
1.4.2.	Justificación Metodológica.....	.....
1.4.3.	Justificación Practica.....	.....
1.5.	Limitaciones de la Investigación.....	.....

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1.	Bases Teóricas.....	.....
2.2.	Definición de Términos Básicos.....	.....
2.3.	Hipótesis.....	.....
2.3.1.	Hipótesis General.....	.....
2.3.2.	Hipótesis Específicas.....	.....
2.4.	Identificación de Variables.....	.....

CAPITULO III

METODOLOGÍA

3.1.	Tipo y Nivel de Investigación.....	.....
3.1.1.	Nivel de la Investigación.....	.....
3.1.2.	Tipo de Investigación.....	.....
3.2.	Diseño y Método de Investigación.....	.....
3.2.1.	Diseño.....	.....
3.2.2.	Método.....	.....
3.3.	Universo, Población y Muestra.....	.....

3.3.1. Universo.....
3.3.2. Población.....
3.3.3. Muestra.....
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....
3.4.1. Técnica.....
3.4.2. Instrumentos de recolección de datos.....
3.4.3. Pruebas de análisis de validez y confiabilidad de los instrumentos.....
3.5. Técnicas estadísticas de análisis de procesamiento de datos.....
3.5.1. Técnicas de procesamiento de datos.....
3.5.2. Técnicas de análisis de estadísticos.....
3.5.3. Presentación de datos.....

CAPITULO IV
RESULTADOS

4.1. Resultados de la Investigación.....
4.2. Análisis e Interpretación de resultados.....

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

Fichas de Encuestas

Validación

Confiabilidad del Instrumento



INTRODUCCIÓN

Para hablar de los derechos de familia a lo largo de la historia en nuestro sistema legal peruano, ha logrado tener varios enfoques, desarrollos y ampliaciones en áreas.

El presente auto instructivo que el lector tiene contiene exclusivamente el marco general de la Familia y del Derecho de Familia, teniendo como fin un enfoque contemporáneo de las nuevas tendencias, teorías institucionales, jurídicas y principistas de las relaciones familiares. Se trata de una publicación sustentada en un planteamiento teórico y doctrinario recopilada de las mejores obras a nivel nacional e internacional, así mismo esta cuidadosamente escrita y garantizada por el docente universitario en la especialidad del Derecho Civil.

Debo decir que es una obra destinada al aprendizaje y al estudio de una materia importante del derecho privado, como lo es el Derecho de Familia.

Tratamos a través de esta obra abarcar todo el panorama del Derecho de Familias, desde sus inicios en épocas remotas, pasando así a las distintas formas de constituirse la familia, para así culminar con las instituciones jurídico familiares contemporáneas de vital importancia.

RESUMEN

En este trabajo de investigación va directamente a contemplar una realidad patente en nuestra sociedad que nos relaciona de forma directa con la propiedad, en esta investigación la nueva propiedad horizontal pretende analizar diversos aspectos civiles y registrales, donde optamos por tomar diversas doctrinas y jurisprudencias, que nos ayudaran al desarrollo de este tema.

En nuestra primera parte de este tema de investigación abordaremos los antecedentes que conllevan a la situación problema de nuestra investigación sobre la actual necesidad de regulación de la titularidad de la propiedad horizontal en nuestro Código Civil.

En la segunda parte planteamos, planteamos diversas doctrinas de cómo se desarrolla la propiedad horizontal en la titularidad, haciendo referencia a nuestra legislación.

En la tercera parte analizamos resultados de nuestros estudios utilizando, diversos métodos de recolección de datos y así obtener a través de esos métodos nuestras conclusiones, resultado de análisis de las cuales llegaremos a nuestras recomendaciones y poder dar ejecución a mi investigación con respeto a la titularidad de la propiedad horizontal.

Por último punto, el resultado de todos los estudios realizados en toda la investigación y las conclusiones a las cuales llegamos.

ABSTRAC

In this research, the new horizontal property intends to analyze various civil and registry aspects, where we chose to take diverse doctrines and jurisprudence, which will help us to develop this topic.

In our first part of this research we will address the background that leads to the problem situation of our research on the current need for regulation of the ownership of horizontal property in our Civil Code.

In the second part we propose, we propose different doctrines of how the horizontal property in the ownership is developed, making reference to our legislation.

In the third part we analyze results of our studies using different methods of data collection and thus obtain through these methods our conclusions, the result of analysis of which we will reach our recommendations and be able to execute my research with respect to ownership of the horizontal property.

Finally, the result of all the studies carried out in all the research and the conclusions to which we arrived.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 ANTECEDENTES:

Es de mencionar que se hizo una búsqueda tanto a nivel de la facultad de Derecho y la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional Federico Villareal, así como en otras Universidades nacionales, donde no se encontró ningún trabajo relacionado con el tema específico que se aborda en la presente investigación por lo tanto reúne las condiciones temáticas y metodológicas suficientes, para ser considerado como ejecutable e inédito.

1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.2.1. PROBLEMA GENERAL

- ¿En qué medida la falta de regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil incide en generar confusión legislativa y doctrinal en los operadores jurídicos?

1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS

- ¿En qué medida la no regulación de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil genera desigualdad en los pronunciamientos de los operadores del derecho?

- ¿En qué medida la no adecuación de los Reglamentos Internos de las Propiedades Horizontales a la normativa vigente genera diversos conflictos judiciales?

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

- Determinar si la falta de regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil influye en la actual confusión tanto legislativa como doctrinal en los operadores jurídicos.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Determinar si la no regulación de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil ha contribuido a que se generen pronunciamientos por parte de los operadores del derecho de forma desigual y en ocasiones equívoca.
- Determinar si la no adecuación de los Reglamentos Internos de las Propiedades Horizontales a la normativa vigente es el motivo por el cual actualmente existen diversos procesos judiciales en relación a este tema.

1.4. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA

1.4.1. JUSTIFICACION TEORICA

El tema de investigación surge con el incremento masivo de la construcción de edificios, los cuales han sido promocionados por los últimos gobiernos como viviendas accesibles para todos los ciudadanos y como un medio de solución a los constantes problemas relacionados con el inquilinato.

El tema que se está indagando es algo novedoso, el cual ha sido regulado de forma escueta en nuestro Código Civil en el artículo 958º, dicho artículo menciona literalmente lo siguiente: *“la propiedad horizontal se rige por la legislación de la materia”*, es de este artículo que se puede deducir con facilidad que la regulación para este fenómeno es casi efímera, ya que solo se concebiría como un artículo de remisión a otra norma. La norma a la cual nos remite el Código Civil es la *“Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común N° 27157”*, la cual fue publicada el 29 de setiembre del 2000, a la par con esta ley luego de más de un año, se publicó un Reglamento en relación a estos alcances, el mismo que estaba denominado de la siguiente manera: *“Reglamentos Internos Modelos para Regímenes de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común y con Secciones Independizadas y Áreas Comunes en Copropiedad”*, el cual fue publicado el 29 de setiembre del año 2000 , y aprobado por la Resolución Ministerial N° 004-2000-MTC-15.04.

Si bien es cierto se ha tratado de regular en todos sus ámbitos a la Propiedad horizontal a través de leyes especiales, ésta regulación se ha dirigido a dejar en claro cuáles son las “reglas” aplicables a este tipo de propiedad, mas no han

reparado en conceptualizar lo que es una propiedad horizontal, ni mucho menos han cumplido con dotar de claridad sobre quien o quienes son los titulares de este tipo de propiedad; lo cual si es factible de observar en legislaciones mucho más modernas que la nuestra, como es el caso de España, la misma que no solo tiene una ley especial para este tipo de propiedad, sino que además la conceptualiza y deja bien marcados cuales son los ámbitos de la misma, es debido a esta falta de regulación que actualmente existe una necesidad en nuestro Código Civil sobre la regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal, con miras a evitar confusiones cuando se presenten conflictos relacionados a este tema, y para que existe una uniformidad en la concepción de este nuevo tipo de propiedad.

Hoy en día se tiene que debido a la creciente ola de construcciones de edificios con múltiples pisos se han suscitado diversos problemas, como es común cuando se genera una nueva necesidad en nuestra sociedad, necesidades que deben ser reguladas por nuestro ordenamiento jurídico, ya que como se sabe el derecho es una ciencia cambiante que se adecua a la realidad en la cual viven los ciudadanos.

En es analizar es el surgimiento de los diversos problemas en relación a la *Ley de Regularización Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad común*, la misma que ha sido publicada en el diario Oficial el Peruano en el año 1999, si bien es cierto ésta ley ya tiene varios años en vigencia, de cierto modo, no de la manera más eficiente que se pueda, ha cumplido con regular algunos

aspectos que se han generado debido al crecimiento desmesurado de la construcción inmobiliaria.

Es debido a dicha problemática que en el presente trabajo de investigación se va a analizar no solo la doctrina relacionada a la Propiedad Horizontal, sino que también trataremos jurisprudencia que ayudará a evidenciar el vacío legal que existe en nuestro Código Civil en relación al tema a tratar; para poder dar ciertas soluciones a este tema vamos a realizar un análisis exhaustivo no solo a la Titularidad de la Propiedad Horizontal, sino que haremos a un análisis mucho más profundo, tocando todos los temas relacionados con la Propiedad horizontal, como su conceptualización, facultades de la Junta de Propietarios, los diversos problemas con el pago de las cuotas de mantenimiento en los condominios, la propiedad exclusiva de los espacios privados, la propiedad en conjunto de los espacios comunes, marcaremos una notable diferencia entre la Copropiedad y la Propiedad horizontal, entre otros temas que creemos pertinentes a tratar.

1.4.2. JUSTIFICACION METODOLÓGICA

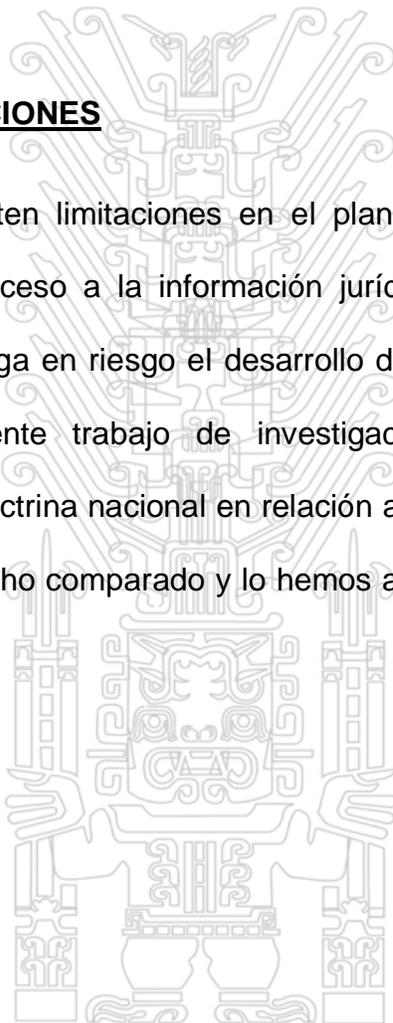
El proyecto debe justificarse desde el punto de vista metodológico para lo cual se utilizarán los métodos, técnicas e instrumentos de investigación más adecuados que permitan un mejor análisis de la información a fin de llegar a los resultados.

1.4.3. JUSTIFICACION PRÁCTICA

El presente proyecto permitirá presentar un aporte sustancial, con el fin de que se regule a la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil de una manera mucho más sustancial que la que existe actualmente.

1.5. ALCANCES Y LIMITACIONES

Consideramos que no existen limitaciones en el plano tecnológico económico, político y en relación al acceso a la información jurídica, tanto nacional como internacionalmente que ponga en riesgo el desarrollo del proyecto y llegue así la culminación de un excelente trabajo de investigación. No obstante, cabe mencionar que no existe doctrina nacional en relación al tema a tratar, es por ello que hemos acudido al derecho comparado y lo hemos aplicado a nuestra realidad social.





CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Bases Teórica

2.1.1 Antecedentes

✓ La Propiedad en la constitución de 1978

Dentro de este punto la constitución menciona el derecho de propiedad en los artículos 33 y el 53.1°.

El primero afirma: "1°. *Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2° La función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes. 3° Nadie podrá ser privado de sus bienes o derechos sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, mediante la correspondiente indeterminación y conformidad con lo dispuesto en las leyes*".

El artículo 53.1° menciona que: “*los derechos y libertades reconocidos en el capítulo segundo del presente Título (donde se incluye el art. 33° vinculan a todos los poderes públicos. Solo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades, que se tutelarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 161, 1, a)*”.

De ambos preceptos obtenemos las siguientes interrogantes:

- a. **Reconocimiento a la propiedad privada;** el artículo 33.1° CE proclama el reconocimiento a la propiedad privada y a la herencia, de forma que ninguna ley podrá oponerse a este reconocimiento, su pena de inconstitucionalidad (art. 53.1° en relación con el 16.1, a); a la ley le corresponde la determinación de su contenido, en los términos que establece el artículo 33.2°. Preocupación por la garantía a la propiedad privada que se manifiesta asimismo en el artículo 38, el cual reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, afectándole de igual modo el respeto al contenido esencial del artículo 53.1°.
- b. **La función social como criterio delimitador del contenido de derecho de propiedad;** la función social no es definida por la constitución. Pero si podemos encontrar su significación en nuestro ordenamiento.
- c. **Reserva de ley;** es una reserva materialmente reforzada en sentido negativo, pues la norma impone un contenido a la Ley en forma de prohibición de rebasar cierto ámbito en relación con la esfera del “contenido esencial” cuya delimitación presupone, pero al que no suministra datos para individualizar en el caso del derecho de propiedad. (Lopez., 1988)

La doctrina mayoritaria, por otra parte, considera que estamos en presencia de una reserva a la Ley Ordinaria, no orgánica. Con respecto a la reserva de ley que establece la constitución española aparece delimitada como reserva relativa, material (en el sentido expuesto) y a la ley ordinaria. Pero cabe preguntarse si la delimitación del derecho de propiedad solo puede efectuarse por ley emanada de las Cortes Generales o también, por las dictadas por los Parlamentos Autonómicos.

Para el doctrinario Capilla; las comunidades autónomas no están privadas de la posibilidad de asumir competencias legislativas sobre cualquier cuestión que incida en las instituciones civiles. De no ser así, se vaciarían por esta vía los contenidos competenciales de tales comunidades en importantísima medida. La competencia que se les niega es la precisa para regular materias civiles desde un punto de vista institucional, pero no cuando la legislación civil, sin pretensión institucional, es mero corolario de un poder que tienen atribuido por el Estatuto Correspondiente.

- d. **Contenido esencial del derecho de propiedad;** anteriormente la constitución parte del reconocimiento y garantía de la propiedad privada, otorgando competencias al legislador para determinar, en cada caso, su contenido, de acuerdo con el criterio de la función social. Con este criterio, la propiedad viene condicionada al cumplimiento de fines supraindividuales, de forma que la incidencia de la función en la propiedad significará, en determinados casos, una reducción de las facultades o una carencia de

legitimación sobrevenida por el incumplimiento de deberes o por ejercicio que ha sobrepasado los límites de actuación.

Entonces ahora por determinar el *quantum*, de la incidencia que sobre la propiedad opera la función social, es decir, cual es el extremo último a partir del cual no pueda existir propiedad.

El denominado “boom inmobiliario” surgió en los años noventa, época en la cual se dejó de percibir a la propiedad solo como un “terreno” y se dio un cambio significativo en la concepción del derecho perpetuo con el que se identificaba a la propiedad por lotes, para pasar a las nuevas denominaciones de los complejos habitacionales como departamentos, dúplex, flats, triplex, de diversos números de dormitorios; con este nuevo régimen de vivienda se buscó promover la vivienda propia de manera más accesible para todos aquellos ciudadanos que no podían comprar un terreno por sí solos.

La aparición de esta nueva masificación inmobiliaria no solo influyó en nuestra economía, sino que también influyó en la generación de más empleos y en el crecimiento de la convivencia sana, debido a que a través de estos complejos inmobiliarios se le permite a un número mayor de personas a tener un hogar donde habitar y algo mucho más importante, que ya podían contar con un título de propiedad.

En nuestra legislación la Propiedad horizontal surgió en nuestro ordenamiento jurídico con la Ley N° 22112 del 14 de marzo del año 1978 y su reglamento

Decreto Supremo N° 019-8-VC, cabe mencionar que antes de estas leyes se promulgo la Ley N° 10726 el 01 de diciembre del año 1946, la cual estaba denominada de la siguiente manera: *Estableciendo que las secciones en que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios*; este instrumento contaba con cinco artículos en relación a esta materia, no cumplía con regular algún reglamento ni obligaciones relacionadas a la Junta de propietarios, solo mencionaba la prorrata de gastos y la obligación de que los desacuerdos sean resueltos por una junta, la misma que iba a ser convocada por el Juez de Primera Instancia del lugar en cual se encuentre situada la edificación. Ya con la expedición de nuestro Código Civil de 1984, el cual aún tenemos vigente, solo trato a esta figura de manera remisiva.

2.1.2 Concepto:

Para empezar en ciertos términos, daremos una definición de la propiedad en el término por la Derogada Constitución de 1979, preceptuaba la constitución como castigos y era definida en términos de perpetuidad. Pero en nuestro sistema legal actualmente, está construido sobre esta y en cuanto más protección le brinda será más eficiente. Actualmente es un derecho abstracto, elástico, pudiendo tener existencia distinta e independiente de sus facultades incluso ampliaciones o reducciones en su extensión, sin poder perder su naturaleza. (Fuentes Logo, 1998)

En el derecho de propiedad en edificaciones horizontales, debe ser definido como el derecho singular y exclusivo de propiedad que una persona posee sobre un

espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas las clases, aparentes o no que estén comprendidas dentro de sus límites y se utilicen exclusivamente al propietario y los órganos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se encuentren situados fuera del espacio delimitado, así como sobre aquellos elementos, pertenencias y servicios comunes que han de disfrutar en unión de los demás propietarios. (Rojas Jurado, 2015)

En otros países como las legislaciones Argentina, Portugal, Francia y la española la propiedad Horizontal es conocida también como parcelación cubica; pero en nuestro sistema nacional con el Decreto Ley N° 22112 del 14 de Marzo de 1978 y su reglamento Decreto Supremo N° 019-8-VC, con antelación fue dada la Ley N° 10726 (01/12/1946) sumillada: Estableciendo que las secciones en que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios, instrumento que le dedico cinco artículos y que se circunscribía a reconocer derechos de propiedad sobre las secciones o pisos conformantes de una edificación, no regulaba reglamentos ni obligaciones excepto la de prorratear gastos y la obligación de que las desavenencias sean resueltas por una junta que será convocada por el Juez de Primera instancia del lugar de la edificación, posteriormente el C.C de 1984, vigente a la fecha se limitó a tratarlo de modo remisivo, antes de este periodo existió, sin marco legal, de hecho, esta primera generación, denomina doctrinalmente como propiedad horizontal tradicional. (Ventura - Traveset y Gonzales, 1992)

Para dar pase al cuerpo de este trabajo de investigación procederemos a dar unos alcances de la regulación nacional sobre este tema, específicamente citaremos literalmente lo que se encuentra regulado en nuestro Código Procesal Civil en relación a la Propiedad Horizontal, el cual menciona lo siguiente:

CUARTA.- *Se modifica el primer párrafo del Artículo 3 del Decreto Ley 22112, por la siguiente redacción:*

"El cobro por la Junta de Propietarios de las cuotas por las contribuciones a que están obligados los propietarios de las unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujeta a las siguientes reglas:

- 1. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo. A la demanda se anexa: copia certificada del acta de la Junta de Propietarios que acredite los poderes de representación para actuar en nombre de la misma; copia de la carta notarial que la Junta de Propietarios debe enviar al propietario requiriéndole el pago del monto adeudado; y copia de los recibos impagos.*
- 2. Procede la demanda cuando el propietario es deudor de dos o más cuotas ordinarias o de una extraordinaria no urgente y se encuentre atrasado más de treinta días en el pago de cualquiera de ellas, así como cuando se encuentre atrasado más de siete días en el pago de una cuota extraordinaria con carácter de urgente.*
- 3. Las obligaciones de pago devengan el interés legal desde la fecha de vencimiento para el pago de la cuota."*

Una regla básica para poder entender el concepto de la Propiedad Horizontal es que este tipo de propiedad está integrada por el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y por la propiedad común, con los demás condueños de pisos o locales de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. Es la conjunción de la propiedad exclusiva con la propiedad en común.

Se tiene que la propiedad horizontal no va a surgir desde el título formal de su constitución, sino incluso con anterioridad, desde la enajenación de un piso, local o departamento susceptible de aprovechamiento independiente, aun cuando tenga lugar en documento privado y desde ese momento van a surgir las obligaciones y derechos propios de este régimen muy particular de comunidad.

Ha surgido una nueva denominación en relación a la propiedad horizontal, la cual ha sido identificada como “pre horizontalidad”, se entiende por esta a la preexistencia con anterioridad del otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal, es decir cuando estamos ante un edificio o estructura común en la que existan distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente conformando una sola finca o edificio más o menos uniforme y se produzca su transmisión o converja la titularidad de más de una persona, ya que la existencia o el otorgamiento de título público constitutivo de la propiedad horizontal no resulta requisito esencial o necesario para su nacimiento y la aplicación de su régimen propio, existiendo así de hecho ya antes de otorgarse su título constitutivo y aplicándole su régimen legal especial.

Una de las definiciones nacionales que personalmente creo que cumple con abarcar todos los aspectos importantes de esta novedosa modalidad de propiedad, es el que se plasmó en el reciente libro denominado *“La nueva propiedad horizontal”*, publicación realizada en Gaceta Jurídica (Mejorada Chanca, 2015), el cual es el siguiente:

“El derecho de propiedad en edificaciones horizontales, debe ser definido como el derecho singular y exclusivo de propiedad que una persona posee sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas las clases, aparentes o no que estén comprendidas dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario y los órganos que expresamente haya sido señalado en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado, así como sobre aquellos elementos, pertenencias y servicios comunes que han de disfrutar en unión de los demás propietarios”

Respecto a la terminología de esta nueva modalidad de propiedad, *“Propiedad Horizontal”*, no todos los juristas nacionales están de acuerdo, como por ejemplo el doctrinario Borda (Borda Guillermo, 1999) apunta lo siguiente sobre esta materia:

“tradicionalmente se llama propiedad horizontal a esta institución; pero la denominación no es plenamente satisfactoria, desde que la ley permite no solamente la división en planos o pisos, sino también en departamentos dentro del mismo piso. Se han propuesto, por consiguiente, diversas variantes: condominio

de casas divididas en partes, propiedad por pisos o departamentos, propiedad de fracciones habitables dentro de edificios en condominio forzosos, etc. Pero aunque algunas de estas denominaciones describen con mayor precisión la naturaleza de la institución, lo cierto es que ninguna de ellas ha podido desplazar a Propiedad Horizontal que en la vida de los negocios y en la doctrina jurídica ha prevalecido sobre las otras denominaciones. Tiene no sólo el mérito de la concisión, sino también la ventaja de expresar de manera categórica una concepción de la propiedad distinta de la romana, según la cual el derecho del propietario de la superficie se extendía hasta el cielo y hasta el infierno; en nuestros días, tiene además la importancia de un valor consagrado cuyo significado es inteligible a todos...”

Personalmente estoy de acuerdo con la posición del jurista Borda, ya que la denominación “Propiedad Horizontal” para este novedoso modelo de propiedad no es la correcta, debido a que en un mismo piso, en la mayoría de los edificios, existe más de un departamento, por lo que estaríamos en una propiedad vertical no horizontal; sin embargo, el término “Propiedad Horizontal”, ya se plasmó en el uso cotidiano en materia de derechos y negocios, por lo que, aunque no sea una correcta denominación, al parecer seguirá siendo usada en nuestra sociedad.

Arean de Díaz de Vivar (Vivar, 2005) *“es el derecho real de uso, goce y disposición jurídica sobre una cosa propia, consistente en una unidad funcional de un inmueble edificado, que está integrada por una parte privativa que es una fracción del edificio, y por una cuota parte indivisa sobre el terreno y sobre todas las partes o cosas comunes del edificio.”*

Alessandri Rodríguez, Somarriva y Vodanovich (Alessandri Rodriguez, Arturo Alessandri , & Vodanovich H., 2001) señalan lo siguiente: *“la característica principal de la propiedad por pisos o departamentos (propiedad horizontal) consiste en la circunstancia de que, junto al dominio individual y por entero que a cada propietario le corresponde sobre su respectivo piso o departamento, existe una comunidad forzada de todos los propietarios sobre alguna parte del bien total. En efecto, cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectos al uso común (...). Se reputan bienes comunes los necesarios para existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce del piso o departamento de su exclusivo dominio, tales como el terreno. Los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los suelos, la techumbre, la habitación de portero y sus dependencias; entrada, escaleras, ascensores, patios, pozos y corredores de uso común.”*

A criterio propio creo que esta es una de las mejores definiciones que se han podido dar en relación a la propiedad horizontal, ya que hace una combinación eficaz del régimen exclusivo y el régimen común, no usando incorrectamente la denominación “copropiedad”, como lo hacen la mayoría de doctrinarios y hasta juristas, ellos a la propiedad en espacios comunes la denominan como propiedad en común, y a los propietarios los denominan *comuneros*, lo cual me parece acertado y un gran aporte a la poca doctrina nacional en relación a este tema.

Cabe mencionar que el Tribunal Constitucional en la **CAS. Nº 156-2007-LIMA**, definió a la Propiedad Horizontal de la siguiente manera: *“la figura de propiedad*

horizontal que es una modalidad particular de propiedad que se produce cuando el dominio de los diferentes pisos, o las secciones, departamentos o locales en que se divide cada edificio o modalidad multifamiliar, puede pertenecer o corresponder a varias personas. Evidentemente, cada piso, sección o departamento de él pertenecerá a un propietario diferente, por lo que se parte de la idea de que así como un edificio puede pertenecer entero en propiedad a una persona, cabe también que sus diferentes pisos correspondan a diversas personas”.

2.1.3 Clases de elementos comunes:

Es menester mencionar que dentro de los elementos comunes tenemos tanto a los elementos comunes por naturaleza o también conocidos como elementos esenciales, los cuales tienen como principal función garantizar el uso y disfrute de los diversos pisos o locales; por otro lado también tenemos a los elementos no esenciales, se clasifican como estos elementos a las terrazas comunitarias, los cuales son susceptibles de ser “desafectados” de su naturaleza común y convertidos en elementos de uso privado a favor de uno o de varios propietarios de determinados pisos o locales, cuando se convierten en exclusivos de excluyen de su uso al resto de propietarios.

El hecho de que un elemento común sea desafectado no quiere decir que este pierda la naturaleza de elemento común, ya que puede ser que solo estemos frente al hecho de una variación respecto del uso de este, el cual por ejemplo puede estar condicionado al pago de una cuota, de esta manera se configura el

uso privado o exclusivo como una especie de excepción a lo se entiende como regla común dentro del régimen de propiedad horizontal.

Se tiene que son elementos comunes los siguientes:

- Los pasillos de acceso y las cubiertas y terrazas: tienen inicialmente esta naturaleza salvo disposición en contra.
- Los corredores: este término está designado para aquellos pasillos internos o partes del edificio destinadas a comunicar los pisos o locales entre sí y éstos con los elementos comunes, y a las galerías exteriores que rodean el patio común y que todavía existen en algunos inmuebles.
- Terrazas y cubiertas.
- Muros: son elementos comunes de carácter esencial en el que su uso no puede atribuirse a ningún propietario, afirmación que se sustenta en que constituye la estructura y sostén de la edificación, y por otra parte que determinan su configuración externa, exigiéndose para cualquier tipo de reforma sobre los mismos el consentimiento de los restantes copropietarios.
- Fachadas: la fachada del edificio es un elemento común, aun cuando la terraza sea privada.

2.1.4 Características del régimen de propiedad horizontal:

Dentro del régimen de propiedad horizontal podemos encontrar una característica esencial de este, la cual es que dentro de este régimen solo se encontrara un único derecho de propiedad, el mismo que tiene la naturaleza de ser un derecho complejo porque implica el uso de un piso, local o departamento de propiedad

exclusiva, así como la titularidad compartida de elementos, pertenencias y servicios comunes dentro del edificio. Entonces, podemos asegurar que no estamos frente a dos propiedades yuxtapuestas, como lo serían la del piso o local y otro departamento exclusivo y la propiedad en común de los elementos comunes, sino que se trata de un solo derecho, derechos que como ya lo he mencionado posee una naturaleza compleja y especial.

Dentro de las características más relevantes de este régimen de propiedad tenemos la atribución a cada piso o local de una determinada cuota de participación respecto al total del todo el valor del bien inmueble, es en base a esta cuota que se va a determinar cuál es la participación respecto a las cargas y beneficios en relación a la comunidad. Asimismo se debe tener claro que existe inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre las partes que se encuentran de “copropiedad”, o conocidos como elementos comunes, esto solo son susceptibles de ser enajenados, gravados o embargados a la par con la parte determinada como propiedad individual.

Cabe mencionar que existen dos principios que van a primar dentro del régimen de propiedad horizontal, los cuales son: primero que la propiedad privada de los pisos o locales factibles de ser aprovechados independientemente, y segundo el goce y uso compartido de aquellos elementos y servicios de naturaleza común; es así que titular de cada piso o local tiene la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, servicios, instalaciones o cualquiera otra característica de la estructura, cabe mencionar que todas estas modificaciones no deben perjudicar a

los otros propietarios; cabe mencionar que si todos los propietarios se ponen de acuerdo se pueden realizar modificaciones a la estructura o fábrica del edificio.

2.1.5 Criterio para determinar si un elemento del edificio es privativo o común:

Para poder determinar qué es un elemento privado, se debe entender primero que al hablar de propiedad horizontal ya estamos frente al establecimiento de que cada dueño dentro de este tipo de propiedad va a ser el titular de cada piso o local que adquirió de manera exclusiva, este espacio está completamente delimitado y es susceptibles de ser aprovechado de manera independiente, con la infraestructura arquitectónica e instalaciones que desee modificarle o añadirle, siempre dentro de los límites respecto a su propiedad singular y a aquellos límites que estén expresados de manera tácita dentro del título, ubicado fueron del espacio privado del titular.

Es menester dejar claro que todo aquello que ha sido determinado como elemento privativo en el título de división horizontal, será considerado como un elemento común, aun cuando este no tenga la naturaleza de tal.

2.1.6 Cuadro sobre las diferencias entre Copropiedad y Propiedad Horizontal:

Copropiedad	Propiedad Horizontal
--------------------	-----------------------------

<ul style="list-style-type: none"> ❖ Se tiene claro que en la copropiedad el titular del derecho posee las denominadas “cuotas ideales o cuotas alícuotas”, las mismas que recaen sobre el bien objeto del derecho de propiedad. ❖ El copropietario no posee una porción ya determinada del bien o bienes que son materia de la copropiedad. ❖ En este caso todos los copropietarios tienen el derecho de servirse del bien en común. ❖ Una de las principales características de la copropiedad es que en ella vamos a encontrar pluralidad de sujetos y unidad de objeto. ❖ En este tipo de propiedad no se necesita de un reglamento interno, esta propiedad se registrará bajo las normas establecidas en el Código Civil. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ En la propiedad horizontal una persona va a ser el propietario de un espacio delimitado dentro de un edificio, el cual es independiente de los demás edificios además de poseer propiedad en común sobre los elementos que le pertenecen a la comunidad en conjunto, los cuales no son susceptibles de división. ❖ En este tipo de propiedad los propietarios poseen una porción determinada en el edificio, el cual está delimitado. ❖ Se tiene claro que la propiedad horizontal se registrará por los criterios espaciales, ya que en ella cada sujeto es titular exclusivo e independiente de su departamento, el mismo que gozará y disfrutará sin limitación alguna, además como ya se dijo los propietarios en este caso también van a tener un
---	--

<p>❖ En este caso la cuota indivisa del bien o bienes inmuebles, que hacen nacer a la copropiedad se entienden extensivos al suelo, subsuelo y sobresuelo de forma ilimitada, hasta donde les sea útil a los copropietarios.</p>	<p>derecho indivisible junto a los demás propietarios sobre las áreas comunes determinadas.</p> <p>❖ En este caso cada particular que es propietario de un departamento excluye a los otros.</p> <p>❖ En la propiedad horizontal existe un reglamento interno, el cual debe estar basado en la normatividad vigente. Este reglamento se encargará de regular las relaciones internas de los múltiples propietarios de los departamentos.</p> <p>❖ En la propiedad horizontal se tiene que el dominio exclusivo sobre el departamento o local se va a extender hasta el límite de las secciones, es decir en relación a los departamentos vecinos.</p>
--	---

2.1.7 Regímenes de propiedad dentro de la Propiedad Horizontal – Alcances de la Titularidad

Dentro de la propiedad horizontal vamos a encontrar dos tipos de regímenes de propiedad, los cuales se derivan de lo plasmado en el artículo 129° del Reglamento interno de este tipo de propiedad, en dicho artículo se señala como concepto que es el régimen jurídico que va a suponer dos existencias, la primera es que existe una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio tanto exclusivo (el cual le pertenece a distintos propietarios) y bienes y servicios de dominio común.

Basándonos en lo dicho en la Resolución de la SUNARP N° 681-2013-SUNARP-TR-L, ésta es explícita al establecer lo siguiente: *“conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva”* (Esquivel Oviedo, 2012)

Es por lo antes esgrimido, que se tiene claro que estamos ante una propiedad exclusiva y una propiedad en común, distinta a la copropiedad según nuestro criterio personal; para ser un poco más explícitos cabe señalar que en este régimen de propiedad horizontal se necesita de dos presupuestos, los cuales son:

- a) La propiedad exclusiva de distintos propietarios sobre espacios delimitados y sobre los cuales pueden ejercer libremente su titularidad, y
- b) La existencia de propiedad común sobre los elementos designados como “comunes”, considérese a aquellos que están dentro del terreno matriz

donde se ubica la construcción, escaleras, muros, aires, pasadizos, ascensores, etc.

2.1.8 Inexistencia de propiedad horizontal:

Se dice que no existe la propiedad horizontal cuando estemos en una situación en la cual exista un edificio de viviendas con un único propietario arrendadas a varios arrendatarios. No estamos ante una comunidad de propietarios, por ende no es aplicable el régimen de propiedad por pisos o locales, los usuarios del edificio no tienen ni la propiedad de un determinado espacio ni la de los espacios en común, por lo tanto no hay comunidad de propietarios, solo existe un único propietarios y una pluralidad de arrendatarios. Ellos solo van a poder conformar una Junta Administradora de Arrendatarios, como elemento creado para la gestión de los intereses comunes de todos los arrendatarios de las diversas partes del inmueble, con el fin de atender su mantenimiento, reparación y sostenimiento de los elementos o espacios comunes del edificio que usan y disfrutan en régimen de alquiler, estando obligados por contrato con la propiedad a asumir el coste de ese mantenimiento o conservación y gastos necesarios de funcionamiento de esos elementos comunes.

2.1.9 Carácter privativo de los sótanos:

Para determinar el carácter común o privativo del sótano habrá de estarse en primer y preferente lugar a lo que se ha establecido en el título constitutivo, que en este concreto supuesto se encuentra integrado en la escritura de división y constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal. Por lo tanto los

sótanos no tienen la consideración de elemento común por sí mismos y sí la de ajeno de las partes privativas, mas sin que ello implique la imposibilidad de que los mismos puedan merecer la consideración de elemento común.

Debe tenerse bien claro que la participación que se tiene en los bienes comunes es concebida como un derecho de carácter accesorio a cada sección de uso exclusivo, derecho que le corresponde íntegramente al propietario del espacio delimitado, siendo que su determinación debe de realizar sobre aquellos criterios considerados como razonables, los mismos que deben de contar con un reglamento interno. Es por ello que se debe entender que cuando se realice la transferencia de una sección exclusiva a la par se transferirá la participación en los bienes de propiedad común y los derechos de uso, tránsito o servidumbre que le vayan a afectar, los mismos que son inherentes a la ya citada sección exclusiva.

2.1.10 Reglamento Interno

2.1.10.1 Definición:

Para poder llegar a una definición de lo que es el Reglamento interno, el cual registrará a los propietarios que se encuentren bajo el régimen de Propiedad Horizontal, necesitamos citar a algunos juristas, entre los cuales tenemos al Dr. Esquivel Oviedo (Esquivel Oviedo, 2012) citando a Díez-Picazo y a Gullón, el cual señala lo siguiente:

“es un negocio dispositivo (por lo que la capacidad requerida debe ser la necesaria para disponer) horizontal, con su consiguiente división por pisos y locales y fijación de los elementos comunes de unos y otros. No se trata, pues, de una pura y

simple división del edificio por pisos y locales, sino del sometimiento del mismo, dividido ya, el régimen de propiedad horizontal”.

De este pronunciamiento se puede dilucidar que el Reglamento interno conlleva en sí una especie de sometimiento de los múltiples propietarios a ciertas reglas de regulación interna, las mismas que han sido diseñadas con la finalidad de que se pueda convivir en un ambiente civilizado, sano y pacífico dentro de la propiedad horizontal, así como la preservación de la misma.

Otra definición muy oportuna de citar es la dada por la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva N° 009-2008-SUNARP/SN, la misma que señala lo siguiente:

“el reglamento interno viene a ser un negocio jurídico (en la terminología del Código Civil, acto jurídico) en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así, pues. La eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominical normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues, vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes. Estas quedan destinadas a favor de aquellas. La segunda característica fundamental es que da origen a un régimen especial de propiedad (propiedad exclusiva y propiedad común), en el cual se establece un sistema complejo de facultades, limitaciones, cargas y obligaciones, que viene a constituir una lex rei que vincula a los otorgantes del acto y a los sucesivos adquirientes”.

Esta directiva ha sido muy explícita al definir lo que es el reglamento interno con lo cual estamos de acuerdo en su totalidad, ya que menciona que el reglamento no es un negocio interno, pero si es un acto jurídico teniendo como base lo descrito en nuestro Código Civil; por último deja en claro que el reglamento es una especie de ley que vincularás a todos los propietarios y a los sucesivos propietarios.

El Tribunal Registral también se ha pronunciado respecto al Reglamento interno, el mismo que lo ha hecho a través de las siguientes resoluciones:

- ✓ Resolución N° 276-2006-SUNARP-TR-L: el reglamento interno constituye el acto jurídico otorgado por el propietario o propietarios de una edificación sujeta al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en virtud del cual se regulan los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las secciones de dominio exclusivo y zonas y servicios comunes.
- ✓ Resolución N° 1221-2014-SUNARP-TR-L: el acto jurídico otorgado por los propietarios de una edificación para efectos de la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad el que incluye entre otros, los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las secciones de dominio exclusivo y bienes y servicios comunes. contendrá asimismo, las disposiciones relacionadas a los porcentajes de participación, usos, reglas de convivencia, y otros asuntos análogos.

Como ya lo habíamos visto es un criterio uniforme la concepción de que el Reglamento interno es un acto jurídico y no un negocio jurídico, por otro lado se deja en claro que este reglamento contendrá tanto los derechos como obligaciones de los propietarios dentro de un edificio.

2.1.10.2 Contenido del reglamento interno según la Ley N° 27157 Ley de Regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común:

- ❖ La descripción de las secciones, con indicación del área construida de estas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros).
- ❖ Los bienes de propiedad común y los servicios comunes.
- ❖ Los derechos y obligaciones de los propietarios.
- ❖ Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el reglamento interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios.
- ❖ Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las juntas de propietarios.
- ❖ La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ella (vivienda, comercio,

industrias, oficina, estacionamiento y otros); así como de los bienes comunes que la conforman, precisando de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles.

- ❖ Los derechos y obligaciones de los propietarios.
- ❖ Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.
- ❖ Los reglamentos especiales referidos a obras. Usos, propaganda y otros, de ser el caso.
- ❖ La relación de los servicios comunes.
- ❖ Los porcentajes de participación que corresponde a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.
- ❖ Los porcentajes de participación que corresponde a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.
- ❖ El régimen de la junta de propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.
- ❖ Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la junta de propietarios.
- ❖ Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

Este contenido se encuentra tanto en la ley que rige esta materia, específicamente en su artículo 42º, así como en el reglamento en el artículo 153º; se tiene que en

ambos cuerpos normativos se ha establecido que los reglamentos deben contener los porcentajes de participación que le correspondan a cada uno de los propietarios en relación a los bienes comunes, según el Dr. Gonzales Barrón (Gonzales Barrón, 2005), el artículo 130º del Reglamento le da la facultad a los propietarios de una amplia discrecionalidad para establecer estos porcentajes, es por ello que resulta sumamente subjetivo este concepto, por ende, se tiene que al titular se le dota de absoluta libertad.

2.1.11 LA TRANSFERENCIA DE BIENES COMUNES EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMUN

A partir del 21 de julio de 1999, por efecto de la Ley N° 27157, entró en vigencia el denominado régimen de “propiedad exclusiva y propiedad común”, que reemplazó a la propiedad horizontal regulada por el Decreto Ley N° 22112 (Ley de Propiedad Horizontal) y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 019-78-VC. Posteriormente, mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC se aprobó el Reglamento de la Ley N° 27157, el cual tuvo una serie de modificaciones en el tiempo. Por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA se aprobó el Texto Único Ordenado de este reglamento.

La regulación de la propiedad exclusiva y propiedad común mereció críticas desde el primer día. El hecho de que se establecieran dos regímenes (propiedad exclusiva y propiedad común) y el otro “independización y copropiedad”), que la ley no impusiera un catálogo de derechos y obligaciones que se aplicará de inmediato a las edificaciones sin mediar acuerdo de los dueños, y la evidente

torpeza en la redacción de la ley, generó una serie de cuestionamientos jurídicos e inconvenientes prácticos. Es cierto que después de 20 años de vigencia la Ley de Propiedad Horizontal reclamaba cambios, sin embargo, lo que se puso en marcha el 21 de julio de 1999 dejó mucho que desear. Uno de los aspectos más dudosos de la nueva regulación, que la distinguió frontalmente de la propiedad horizontal, fue la posibilidad de transferir los bienes comunes de una edificación. De este tema me ocuparé brevemente en las siguientes líneas.

Es necesario ubicarnos en el supuesto del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, dada que la Ley N° 27157 no es precisa ni señala que éste tenga carácter obligatorio para alguna edificación en particular. Simplemente dice que hay dos regímenes y que los propietarios deben optar por uno u otro. El artículo 129° del reglamento si es puntual e indica que el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integrales por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. El artículo 128° dispone que este régimen sea obligatorio para los edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.

Tratándose de otras unidades inmobiliarias como quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales y otros predios con bienes comunes, sus propietarios pueden optar por el régimen de independización y copropiedad. Este régimen supone la existencia de unidades de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetos a la copropiedad regulada por el Código Civil. En estos casos las unidades

inmobiliarias exclusivas comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157 señala que los reglamentos internos vigentes al 20 de julio de 1999 debían ser adecuados a la nueva normativa, sin embargo, no señala qué consecuencias trae el incumplimiento de la adecuación. En tal sentido, podemos entender que las unidades inmobiliarias sometidas a la propiedad horizontal que no adecuaron sus reglamentos internos (que deben ser varios cientos), continúan rigiéndose por lo dispuesto en ellos. Aunque el Decreto Ley N° 22112 quedó derogado el 21 de julio de 1999, sus disposiciones incorporadas en los reglamentos internos permanecen, ya no como normas legales sino como estipulaciones contractuales, como acuerdos. En ellos el tratamiento de los bienes comunes es una repetición de las normas de la Ley de Propiedad Horizontal. En los reglamentos encontraremos una disposición que dice: *“Toda transferencia de bienes de dominio común o de servicios comunes es nula de pleno derecho”*.

Se podría entender que esta disposición continua rigiendo como un acuerdo de los propietarios que han decidido que los bienes comunes no se transfieran, y que por ello si los dueños quisieran vender primero tendrían que adecuar su reglamento interno, empero también se podría sostener que un acuerdo semejante (que ha perdido respaldo legal) es contrario al artículo 882° del Código Civil que prohíbe los pactos de no enajenación. En este caso esta parte del reglamento interno se consideraría no puesta y la transferencia de bienes comunes estaría habilitada sin pasar por la adecuación del reglamento.

El artículo 40º de la Ley N° 27157 señala los bienes que pueden ser comunes. Es decir, no son bienes necesariamente comunes: a) el terreno sobre el que está construida la edificación; b) los cimientos, sobre cimientos, columna, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que estos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones; c) los pasajes, los pasadizos, las escaleras y, en general, las vías aéreas de circulación de uso común; d) los ascensores y montacargas; e) las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común; f) los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía, y otros; g) los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular; h) los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario; i) los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos; y j) los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios. Son los dueños quienes deciden si estos bienes serán o no comunes.

El artículo 134 del reglamento señala qué bienes comunes son intransferibles. Para la aplicación de esta norma primero los bienes deben ser “comunes”, lo que requiere el acuerdo de los propietarios. Algunos han entendido que por esta vía el reglamento señala los bienes que necesariamente deben ser comunes aunque las partes no estén de acuerdo. Artículo 134:

“son bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el reglamento interno:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación que tiene dos o más secciones de propiedad exclusiva, salvo que sobre él se constituya derecho de superficie.
- b) Los cimientos, sobre cimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que sirvan a dos o más secciones.
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a las instalaciones de equipos y en general, vías y áreas de circulación común.
- d) Los ascensores, montacargas, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva.
- e) Los sistemas de instalación para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular.
- f) Los patios, pozos de luz, ductos de ventilación o de instalaciones salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva.
- g) Los establecimientos exigidos reglamentariamente.
- h) Aquellos que se señalen como tales en el reglamento interno.

Esta norma no puede asignar titularidades, aunque quisiera hacerlo e incluso sería positivo que lo hiciera. Es un simple reglamento y no puede decir qué es “común”, pues ello implica una limitación al derecho de propiedad, para lo cual solo está habilitada la ley (art. 70 de la Constitución). Aquí hay un problema. Necesariamente los propietarios tendrán que ponerse de acuerdo sobre cuáles

son los bienes que se consideran “comunes”. Más aún, técnicamente hablando, el reglamento no puede por sí solo restringir la facultad de disposición de los propietarios de los bienes comunes. Todo esto debió tratarse en la Ley N° 27157. El artículo 43° de la ley señala que la transferencia de bienes comunes es posible pero debe aprobarse por dos tercios de los votos de la junta de propietarios. El texto dice:

“la transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la junta de propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho”

Por su parte el artículo 135° del reglamento señala:

“la transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la junta de propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva”

Según la norma transcrita basta el voto de dos tercios de la junta de propietarios para aprobar la disposición de los bienes, sin embargo, a continuación se señala

que los dueños ausentes son notificados por vía notarial sobre la decisión adoptada. De esto surgen algunas preguntas: ¿para qué son notificados si se entiende que la junta ya acordó la disposición?; ¿acaso los propietarios ausentes podrían oponerse a dicha disposición pese a que ha sido aprobada por dos tercios de los votos de la junta?; ¿Qué ocurriría si uno de los propietarios ausentes, dentro de los 20 días útiles, se opone a la decisión de transferir? En realidad, la palabra de los ausentes no tiene ningún efecto, pues si lo tuviera tendríamos que concluir que la mayoría exigida no es de dos tercios, sino de más.

El reglamento guarda silencio sobre la notificación a los propietarios ausentes, empero señala criterios interesantes que restringen la posibilidad de transferir los bienes comunes. La transferencia no debe contrariar los parámetros urbanísticos y edificatorios y las normas de edificación vigentes, ni perjudicar las condiciones de seguridad y funcionalidad de la edificación, ni afectar los derechos de las secciones de propiedad exclusiva o de terceros. Claro, el reglamento exagera un tanto, pues es evidente que cualquier transferencia de bienes comunes afectará los derechos de los dueños de propiedad exclusiva, pues cada uno de ellos perderá parte del objeto sobre el cual recaía su participación en la copropiedad. Por lo demás, los criterios señalados deberán observarse en cada caso concreto, siendo imposible establecer deberán observarse en cada caso concreto, siendo imposible establecer de manera absoluta un listado de bienes que no se transfieren, aunque el reglamento ha señalado una regla que impide la transferencia de ciertos bienes, salvo que el reglamento interno de cada edificación lo permita.

En el plano material o físico, si los bienes adheridos (suelo y construcción, por ejemplo) por su tipo de adherencia y funcionalidad no pueden ser explotados por separado, entonces no será posible la coexistencia de titularidades y la integración se registrará por el artículo 887 del Código Civil. Tal sería el caso de una construcción subterránea que atraviesa el suelo y se prolonga a los aires, anulando la funcionalidad autónoma del suelo.

Asimismo se puede dar el caso de que existan bienes que estén “integrados”, y que estos den pase libre a que existan hechos de coexistencia de derechos particulares, como por ejemplo el subsuelo y el suelo de una construcción, como por ejemplo en el caso de los edificios, los estacionamientos ubicados en los sótanos de los mismos no les pertenecen por añadidura a los titulares de los departamentos que se encuentran sobre estos. Entonces podemos ver que en estas edificaciones tenemos derechos singulares a pesar que no sean susceptibles de ser separados.

Es por estas razones que dentro de un edificio la explotación separada de los ambientes, va a depender de la presencia de un régimen legal que se encargue de regular estas relaciones entre los diversos niveles que puedan existir dentro del predio. Esta es la única manera en la cual se posibilita la explotación autónoma y sin percances. Dentro del régimen los contratos pueden llegar a establecer las relaciones existentes entre todos los niveles del predio, es más si no se puede realizar la autonomía funcional de estos, se puede establecer un régimen de explotación individual de algunos niveles, pero siempre solo por un lapso de tiempo determinado. Entonces, se tiene que la importancia del régimen legal será

susceptible de ser apreciada respecto a la regulación sobre su superficie. La superficie es concebida como un régimen legal que tiene su base en la temporalidad de la separación entre la edificación y el suelo.

- **PROBLEMA CON LA SITUACION DE LOS AIRES**

El artículo 63º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/S, señala lo siguiente:

“Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157.

(...) Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, esta podrá independizarse como sección siempre que se le asigne porcentajes de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá, siempre que cuenta con área proyectada de acceso.

El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada”

Con la anterior regulación, se indicaba lo siguiente:

“Artículo 45.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157

(...) Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, se entenderá que constituye una sección de dominio exclusivo, debido asignársele porcentajes de participación en los bienes comunes. En este caso la independización procederá siempre que cuenta por lo menos con un área proyectada de acceso”.

Como se ha podido evidenciar se ha dado un cambio en la interpretación, y sobre todo se han insertado, a través de la nueva regulación, párrafos en los cuales se deja claro que dentro del reglamento interno se puede establecer la reserva de los aires sin que se dé la independización de los mismos.

Como podemos ver, se ha mantenido la posibilidad de reservar los aires sin que exista la necesidad de que estos sean independizados en una partida registral. Pese a lo antes expuesto, se han tenido muchos casos en los cuales los registradores se han pronunciado diferente respecto a este tema y se ha podido observar que los registradores en muchas ocasiones decían que se necesitaba asignar un porcentaje de participación de todos los bienes comunes y que exista el área proyectada de acceso, aun cuando se estaba en el caso de que la solicitud era la reserva de los aires sin su independización. Entonces, se puede apreciar con claridad que este tema traía consigo consecuencias graves respecto a que no existía predictibilidad respecto a los pronunciamientos de los registradores.

La directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común antes citada señala al respecto lo siguiente:

“En mérito a la autonomía de la voluntad el propietario-constructor puede atribuir el derecho de sobreelevación a favor de algún titular exclusivo, o incluso de él mismo, en virtud de dos modalidades clásicas (...)

Otro tema que han generado muchas dudas, es el que está relacionado con el no pronunciamiento dentro de un reglamento sobre el estatus jurídico de los aires, por ello se le concebía como común, por otro lado este espacio luego pretendía ser aclarado a través de un acuerdo de la junta de propietarios, a través del cual se modificaba el reglamento interno y se dejaba claro que los aires eran a favor del propietario-constructor.

Como se puede ver, al parecer esta Directiva señalaría dos situaciones que podrían producirse:

- Que el propietario-constructor puede reservar los aires a su favor o a favor de alguien titular exclusivo; o,
- La Junta de Propietarios puede reservar los aires a favor del propietario-constructor.

Otro punto a tratar es que la reserva de los aires puede ser efectuada por el propietario-constructor como por la Junta de Propietario dentro del Reglamento Interno, es así que esta reserva puede ser realizada a favor de cualquier titular exclusivo o a favor del mismo propietario-constructor. Pese a ello, este tema también ha sido tema de observación por parte de los registradores públicos, ya que señalan que a través de la interpretación de la Directiva señalada en párrafos anteriores, la reserva solo puede realizarse a favor del propietario-constructor, o

de ser el caso que solo este tiene la facultad de efectuar la reserva de aires, dejando de lado el hecho de que existe una interpretación sistemática de toda la directiva, y que la misma directiva se ha pronunciado claro a través de lo siguiente: “luego pretende ser aclarado por un acuerdo de la junta de propietarios por la que se modifica el reglamento interno y se indica, por ejemplo, que los aires se reservan a favor del propietario-constructor”.

2.1.12 EL DERECHO DE SUPERFICIE Y EL REGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMUN

Dentro de nuestra normativa el Derecho de superficie se encuentra regulado en el Código Civil, específicamente en los artículos 1030º, 1032º, 1033º y 1034º.

En el artículo 1030º dice literalmente lo siguiente:

“Artículo 1030.- Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo”.

Dentro del Derecho Registral, el derecho de superficie esté regulado en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en tres artículos. El artículo 141 señala:

“Artículo 141.- Inscripción del derecho de superficie

La inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá:

1. *La mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un derecho de superficie, precisando la partida registral del predio sobre el que recae el mismo;*
2. *La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos;*
3. *El plazo de duración;*
4. *Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario;*
5. *El nombre del titular del derecho de superficie; y,*
6. *El traslado de las cargas y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda*

Si el derecho de superficie se ha constituido sobre y bajo la superficie del suelo a favor de un mismo titular, este puede solicitar la inscripción de la superficie en partidas especiales distintas, de lo contrario, se inscribirá en una sola partida especial”.

2.1.13 PRINCIPALES RESOLUCIONES EMITIDAS POR SUNARP:

Según esta resolución conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escalera, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

Ahora en la segunda cita a pie de página de la Resolución N° **681-2013-SUNARP-TR-L**, se ha indicado, en la doctrina y legislación comparada, que se conoce a esta modalidad (propiedad exclusiva y propiedad común) de la propiedad como “propiedad horizontal”, en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. Es por lo antes mencionad que se puede decir que sin perjuicio de la distinta denominación que exista, en el fondo ambos regímenes contienen la misma finalidad, regular la coexistencia de varios propietarios en una edificación, por lo que podemos mencionar que el régimen denominado propiedad horizontal fue el antecedente del régimen de propiedad exclusiva y común, actualmente vigente en el país.

Asimismo, la Resolución N° 1221-2014-SUNARP-TR-L ha señalado que:

“Ahora bien, sostener que el Régimen de Independización y Copropiedad solo le rige el Código Civil, deja sin fundamento la existencia de un Reglamento Interno, en el que en forma voluntaria los copropietarios regularon sus relaciones internas así como la disposición de sus bienes comunes.

7- Así, siendo coherente con la legislación vigente se puede concluir que en el régimen de copropiedad e independización, la disposición de los bienes comunes, como todo acto relativo a la administración de los bienes comunes, como todo acto relativo a la administración que importa la modificación del reglamento interno, están sujetas a la mayoría establecida en el Código Civil, salvo que el Reglamento Interno establezca una mayoría diferente. Ello por cuanto, si bien existe la remisión normativa a la aplicación de las disposiciones del

Código Civil, debe tenerse en cuenta que dicho régimen de independización y copropiedad, conforme a la normativa expuesta, cuenta con un reglamento interno que regula, entre otros, el régimen de la junta de propietarios, cuyos acuerdos adoptados conforme a las normas sobre quórum y mayorías descritas en su reglamento, constituyen la manifestación de voluntad de los propietarios.

(...) resulta innecesario requerir que dicho acuerdo sea adoptado por unanimidad aplicándose el artículo 971 numeral primero del código Civil conforma lo expresó la Registradora; toda vez que, conforme se ha expresado en los considerando que preceden, debe primar la voluntad expresada en el reglamento interno, la cual debe ser concordada con la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva N° 009-2008-SUNARP/SN (en adelante, la Directiva), en cuyo apartado 5.20 establece la aplicación directa de sus disposiciones al régimen de independización y copropiedad”.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia mediante la Resolución N° 195-2014-SUNARP-TR-L de fecha 30 de enero del año 2014.

En la Resolución N° 681-2013-SUNARP-TR-L, en el caso del régimen de independización y copropiedad, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces, la propiedad de estos no se va a extender al suelo, subsuelo, comprendido dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho – como se señala en el artículo 954 del Código Civil – como sucede en

el caso de la propiedad común; sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina.

En efecto, la diferencia sustancial entre uno y otro régimen se encuentra en las secciones comunes. Como ejemplo podemos citar a la Resolución N° 1221-2014-SUNARP-TR-L, la cual resolvió un caso en que se pretendía modificar un reglamento interno pasando del régimen de independización y copropiedad al de propiedad exclusiva y común. No obstante, se omitió precisar en el nuevo reglamento la condición de los aires.

La directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva N° 009-2008-SUNARP/SN, señalaba que el reglamento interno viene a ser un negocio jurídico (en la terminología del Código Civil, acto jurídico) en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así, pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominical normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues, vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes. Estas quedan destinadas a favor de aquellas. La segunda característica fundamental es que da origen a un régimen especial de propiedad (propiedad exclusiva y propiedad común).

- **Especial análisis de la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN:**
 - **Reglamento Interno:** respecto a este punto refiere que el acto constitutivo de propiedad horizontal es aquel negocio jurídico que está

destinado a la proclamación de que el edificio se encuentra en una situación de propiedad exclusiva y propiedad común, o por otro que está en el proceso de convertirse en este tipo de régimen. Hace mención que el reglamento interno es un negocio jurídico, teniendo como referencia lo establecido en el Código Civil, en este reglamento la declaración de voluntad estará dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales; es así que la eficacia real se aprecia de manera clara del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, convirtiendo así una situación comúnmente independiente, en otra compartida respecto al objeto que le es inherente a la propiedad, ya que de cierta manera vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes que son consideradas como comunes.

- **Modificaciones al Reglamento Interno:** Para empezar esta resolución hace hincapié en que la Ley 27157 no contempla ningún dispositivo (normativa) que determine de manera precisa la mayoría que se necesita para poder modificar el reglamento interno. Es por lo antes mencionad que esta Directiva es muy explícita al decir que: “será necesario acudir a los principios generales a fin de suplir las deficiencias normativas. En este momento debemos recordar que el voto favorable de los propietarios representativo de más del 50% de participación, resulta suficiente para aprobar el reglamento interno. Pues bien, no parece difícil sostener que la misma mayoría absoluta será también suficiente para modificarlo”; éste pronunciamiento de SUNARP ha sido

respaldado a través de la Resolución Ministerial N° 004-2000-MTC/15.04, cuyo artículo 13 ha señalado que un reglamento interno puede modificarse por una “mayoría calificada”, a excepción de aquellos en los cuales varíe la cuota. Se ha dejado claro que la mayoría calificada constará de 2/3 de los votos con el fin de poder aprobar la modificación de las cuotas de participación establecidas en el reglamento interno.

- **El caso específico de los aires:** se tiene que el término “aires” va a estar referido a la facultad que se concede a una persona con el fin de sobre elevar una edificación, en otras palabras, construir plantas adicionales a las preexistentes. El propietario – constructor posee autonomía de la voluntad, es por ello que este puede atribuir el derecho de sobreelevación a favor de una sola persona, e incluso de él mismo, en razón de dos modalidades clásicas: “primero, la cláusula de “reserva de aires” hasta una futura ampliación de edificación; con lo cual el Registro solo se limitará a inscribir el reglamento interno (teniendo la respectiva cláusula incluida), sin haber independizado en ninguna partida “los aires”; entonces se tiene que esta estipulación se va a incorporar en la partida matriz del edificio, esta directiva en relación a este tema menciona que “muchas veces esa inscripción se omite por lo que la presente directiva trata de salvar esos errores”.

En segundo lugar se tiene, la cláusula de “independización de aires” la cual cumple con un doble efecto: reservar un derecho de sobreelevación y solicitar, además, que éste se consigne en una nueva partida registral

segregada de la matriz; la directiva menciona que para poder acceder a esta inscripción, el Registro exigirá que se le asignen a los “aires” cierto porcentaje de participación en las zonas comunes, debido a que por acuerdo a las bases institucionales de la propiedad horizontal, el titular de una sección de dominio exclusivo también se le considera como copropietario de las zonas denominadas como “comunes”.

La Directiva también se pronuncia sobre otro punto controversial, el cual es el caso recurrente por el cual un reglamento interno omite mencionar el estatuto jurídico de los aires, por lo mismo que se reputa como común, el cual luego pretende ser aclarado a través de un acuerdo de la junta de propietarios, a través de la cual se modifica el reglamento interno y se cierta manera se indica que los aires estarán reservados a favor del propietario – constructor; la Directiva en este caso específico ha asumido el criterio de que se estaría frente a dos actos jurídicos: el primero, la desafectación de la zona común – aires – para poder convertirla en zona exclusiva de co- titularidad entre todos los propietario y que constituirá un acuerdo corporativo de la asamblea; dos, la transferencia de dominio entre los copropietario de la nueva zona exclusiva a favor de aquel que se constituya como titular exclusivo.

Respecto a este tema, la directiva llegó a la siguiente conclusión: “no puede equipararse la atribución voluntaria de los aires con la mera atribución legal por efecto del silencio. La razón de ello es que la propia ley señala con toda claridad que la primacía es otorgada a la atribución

voluntaria, lo cual significa que el silencio puede ser derogado a través de una declaración de voluntad con efecto jurídico. Por tal motivo, nuestro ordenamiento jurídico está conforme en preferir la atribución voluntaria que deroga los efectos producidos por el silencio. La ley no exige que esta declaración expresa deba ocurrir siempre en el primer acto, ya que resultaría absurdo admitir que una simple omisión, descuido o error de redacción produjese un efecto definitivo que las partes NO HAN QUERIDO, PUES ELLAS NO SE HAN MANIFESTADO EN NINGUN SENTIDO”. De lo anteriormente expuesto se puede decir que cuando estemos en una situación en la cual no hay declaración siempre cabe que el titular aclara su propio silencio, de modo contrario ocurre con la atribución voluntaria, debido a que se presupone una declaración en cierto sentido, no será supletoria ni subsidiaria, debido a que el efecto que va a producir es el de una manifestación vinculante, la misma que genera una atribución de carácter definitivo, debido a su carácter positivo.

- **Aplicación al régimen de independización y copropiedad:** en este punto la Directiva menciona que la diferencia entre los regímenes de “propiedad exclusiva y común” e “independización y copropiedad” se difumina en la práctica, esto se confirmará por el hecho de que se van a inscribir reglamentos internos, sin que en estos se precise el régimen que se ha adoptado, a pesar de esto el registrador no lo advierte, peor aún a las partes no le interesa. Esto se debe a que cuando se dio la Ley

27157 se quiso establecer un régimen alternativo (independización y copropiedad) el cual iba a poseer las características de ser sumamente flexible y liberal, sin que exista una junta de propietarios. Se tiene claro que esta situación no es factible, ya que en un edificio vamos a encontrar zonas comunes no puede ser el territorio soberano de todos ellos sin que exista un acuerdo, siempre a través de la mayoría; es por lo antes mencionado que ésta directiva opina que es pertinente una norma que establezca la aplicación de la presente directiva a los casos de edificaciones sujetas al régimen de independización y copropiedad.

2.1.14 Aspectos de vacíos normativos y problemáticos:

- **Código Civil:** En nuestro Código Civil solo se ha dedicado un artículo a este tipo de régimen, el cual es el siguiente: Art. 958º.- *“La propiedad horizontal se rige por la legislación de la materia”*. Este artículo nos parece ambiguo, ya que al ser una figura tan importante hoy en día, somos de la opinión, de que al menos se debió dejar en claro qué parámetros legales se les va a aplicar a este tipo de régimen de propiedad, ya que como se puede observar no se sabe a ciencia cierta qué artículos vamos a aplicar a este tipo de propiedad, lo cual hoy en día deja muchas dudas a los operadores jurídicos y litigantes.
- **Ley Nº 27157:** las reglas contenidas en el artículo 43º de esta Ley, si bien es cierto, mencionar que se desafecta el bien común, también se aprueba su transferencia; es por lo antes mencionado que si se admitiera que para que la transferencia de los bienes comunes

desafectados resultan de aplicación solo las reglas de la copropiedad contenidas en el Código Civil, podría ocurrir el caso en que los propietarios que votaron en contra de la desafectación y transferencia (1/3 de los propietarios con derecho inscrito) no estén de acuerdo con transferir sus cuotas ideales en cuyo caso no procedería la transferencia aprobada por la junta de propietarios, bloqueándose de este modo la finalidad para la cual ha sido creada esta norma. Entonces se va a tener en claro que en relación a esta ley, la transferencia de los bienes comunes podrá ser formalizada por el Presidente de la Junta de Propietarios, el cual ejerce la representación legal de la misma. Caso contrario sucede si nos encontramos ante el caso en el cual la junta de propietarios solo ha acordado la desafectación de los bienes comunes sin autorizar la transferencia correspondiente, entonces si sería necesaria la intervención de todos los copropietarios, teniendo como referencia lo dispuesto en el artículo 971º inciso 1º del Código Civil; es por lo antes expuesto que se puede evidenciar que existe una falta de coordinación sobre en qué casos se aplicará de forma supletoria el Código Civil y en qué casos no se debe aplicar. En conclusión se puede asegurar que esta ley contiene una regla respecto a la mayoría necesaria para poder modificar el reglamento interno, sin embargo, esta laguna se puede suplir aplicando el “voto favorable” de los propietarios, el cual debe ser más del 50 % de participación, esto resultaría suficiente para dar por aprobado el reglamento interno, del mismo modo se

debería aplicar en los casos en los cuales se quiere modificar este reglamento. Analizando el artículo 43º de la referida ley, tenemos que esta permite que la transferencia de bienes de propiedad común se aprueba por dos tercios de los votos de la justa de propietarios, incluyendo aquí los porcentajes de aquellos que han renunciado a la junta directiva. Otra problemática de esta ley es que no precisa si la transferencia de todos los bienes de propiedad común conlleva de manera necesaria a la extinción del régimen de propiedad horizontal.

- **Reglamento D.S. N° 035-2006-Vivienda:** Lo primordial que plantea este reglamento respecto a la modificación de cuotas de participación, es que la mayoría requerida para esto es la de dos terceras partes (2/3) de los votos. Esto se ha deducido del artículo 148º de este reglamento, ya que esta norma señala que la mayoría de 2/3 computado en forma general resulta ser suficiente para vender, gravar, ceder en uso o afectar bienes o zonas comunes de la edificación.
- **Directiva N° 340-2008-SUNARP/SN:** Esta directiva ha señalado que las notificaciones a los propietarios no asistentes a las reuniones de la Junta de Propietarios, se acreditan por el mérito de una declaración jurada del presidente de la junta, para EFECTOS REGISTRALES, ésta declaración jurada vendría a ser inocua debido a que la verificación que realiza el registro es innecesaria para que se determine la validez y eficacia del acuerdo adoptado. Se debe tener en cuenta que dicha notificación solo va a permitir que aquel titular que ha sido ausente que realice la

salvedad, tenga la posibilidad poder formular una impugnación al acuerdo y no que no quede vinculado por él.

- **Jurisprudencia del Tribunal Registral: Recurso H.T.Nº 65264 del 10-12-2007**

- ✓ Esta resolución distingue dos actos separables e independiente: en primer lugar, la desafectación de los bienes comunes, por el cual se modifica el estatuto jurídico de las zonas que pasan de ser comunales a todos los propietarios; en segundo lugar se deja claro que la transferencia de la zona desafectada a favor de uno de los titulares de las secciones o de un tercero, para lo cual se necesita de una acto de transmisión de dominio reconocido por la ley, tal como la compraventa, donación o permuta.

2.1.15 Jurisprudencia Aplicable

JURISPRUDENCIA: DEFINICION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAS. Nº 156-2007-LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria. Lima, veintidós de agosto del año dos mil siete

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

Vista la causa número ciento cincuenta y seis guión dos mil siete; el día de la fecha, expide la siguiente sentencia.

MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas ciento quince por **Inmobiliaria e Inversiones San Agustín Sociedad** Anónima contra la sentencia de vista de fojas ciento seis, del cuatro de julio del año próximo pasado, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada de fojas setenta y ocho, del quince de febrero del año dos mil cinco, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por inmobiliaria e inversiones San Agustín Sociedad Anónima contra Jorge Caycho Enríquez y otro, con lo demás que contiene.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Esta Sala Suprema mediante resolución del veinticuatro de mayo del año en curso obrante a fojas diecinueve del presente cuadernillo formado por esta Sala ha declarado procedente el recurso interpuesto por la causal de inaplicación de una norma de derecho material prevista por el inciso segundo del artículo 386 del Código Procesal Civil bajo la alegación que se han dejado de aplicar los siguientes numerales: **a) Artículo dos mil doce del Código Civil**, según el cual se presume sin admitir prueba en contrario, el conocimiento del contenido de las inscripciones en Registros Públicos pues según afirma presentó un certificado positivo de propiedad en el que se declara que la recurrente es propietaria del inmueble sito en la avenida Francisco Pizarro número 614-A, 616 Y 618; agregando que es dueña de todo el edificio antes citado por lo que se presentó a la Sala Superior un certificado registral donde aparece en el asiento dos de fojas cuatrocientos ochenta y uno del tomo novecientos veintinueve la adquisición de la propiedad por parte de la entidad demandante asimismo en el asiento siete del tomo mil ciento

setenta y cinco, que igualmente es parte de la partida electrónica número cero siete cero cuatro veintinueve ochenta y seis, se deja constancia de la numeración del edificio de su propiedad en virtud a la numeración expedida por el consejo distrital del Rímac; y, **b) El artículo treinta y siete de la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la declaratoria de Fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común** sosteniendo que la Sala Superior en la resolución recurrida ha resuelto que la recurrente debe acreditar la titularidad sobre el departamento número doscientos, sin observar que la norma denunciada no obliga a independizar los departamentos construidos por la demandante porque son propietarios exclusivos de todo el edificio; agrega, que para mayor claridad el Decreto Supremo número 008-2000-MTC, norma que reglamenta a la ley número 27,157 publicada el 17 de febrero del año 2000 refiere con relación a lo dispuesto en el título tres de dicha norma en su sección tercera específicamente del artículo número ciento veinticinco lo siguiente: “La presente sección norma en régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes su *aplicación es obligatoria cuando las acciones que conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo*”; *por tal razón concluye que de haberse aplicado las normas invocadas la sala de vista hubiera concluido que la información pública que presentaron con su demanda resulta ser suficiente para ejercer su derecho de propiedad.*

CONSIDERANDO:

Primero.- la causal de inaplicación de una norma de derecho material se presenta cuando concurren los siguientes supuestos: **a)** El juez, por medio de una valoración conjunta y razonada de las pruebas, establece como probados ciertos hechos alegados por las partes y relevantes del litigio; **b)** Que estos hechos guardan relación de identidad con determinados supuestos fácticos de una norma jurídica material; **c)** Que no obstante esta relación de identidad (pertinencia de la norma) el juez no aplica la norma correspondiente (específicamente, la consecuencia jurídica) sino otra distinta, resolviendo el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, lesionando el valor de justicia.

Segundo.- Para efectos de determinar si efectivamente se han dejado de aplicar los numerales invocados, es del caso precisar lo siguiente: 1) La accionante, inmobiliaria e Inversiones San Agustín Sociedad Anónima, pretende la restitución del inmueble de su propiedad consistente en el departamento número doscientos siete, ubicado en la avenida Francisco Pizarro número seiscientos dieciocho, distrito del Rímac, el cual se encuentra en posesión del demandado Jorge Caycho Enríquez; 2) Entre las peticiones de su demanda, la parte demandante sostiene que es propietaria del edificio de cuatro pisos ubicado en la dirección ante señalada, donde se encuentra el departamento objeto de litis, y para acreditar dicho derecho acompaña el instrumento de fojas dos; 3) Mediante escrito de fojas dieciocho, Marco Antonio Bustinza Yalico solicita que se le declare litisconsorte

necesario pasivo por encontrarse ocupando el departamento sub júdice desde hace veinte años; por otro lado, contesta la demanda alegando que la parte actora no acredita ser propietaria del inmueble, específicamente, del departamento número doscientos siete, porque no se acompaña el instrumento que acredite la compraventa del predio; y 4) Finalmente, obran los instrumentos de fojas ciento veintitrés a ciento veintinueve, consistentes en la Partida Electrónica número cero siete cero cuatro veintinueve ochenta y seis donde corre inscrito el inmueble consistente en un edificio de cuatro piso con frente a la avenida Francisco Pizarro número seiscientos catorce – A, seiscientos dieciséis y seiscientos dieciocho, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima.

Tercero.- El artículo novecientos once del Código Civil contiene la definición de la posesión que denomina precaria al señalar lo siguiente: “La posesión precaria es la que se ejercer sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Es del caso señalar, que el desalojo es el instrumento procesal de tutela del derecho del propietario para que recupere su inmueble a través de una vía sumarísima. Para que proceda esta acción es necesario que concurren dos elementos, esto es: i) Solo puede solicitarla el que acredita ser propietario del inmueble; y, ii) El demandado sea precario, es decir, posea sin título alguno o con título fenecido.

Cuarto.- Examinadas las sentencias de mérito, se constata la afirmación de las instancias inferiores en el sentido de que la presente demanda es infundada porque si bien es cierto la parte demandante ha acreditado la propiedad del inmueble de cuatro pisos también es cierto que no ha cumplido con acreditar su derecho de propiedad sobre el inmueble en litigio, esto es, del departamento

número doscientos siete; agregando que el documento de fojas dos no es suficiente pues de él no se desprende alguna mención del departamento antes señalado; en tal sentido, según las instancias inferiores, la parte demandante no habría cumplido con el primer requisito para que proceda la presente acción.

Quinto.- En este orden de ideas, es del caso precisar que las instancias de mérito al arribar a dicha conclusión no habrían analizado respecto a la situación de que tal vez el derecho de propiedad invocado por la entidad recurrente es absoluta, esto es, sobre todo el edificio, por lo que no sería necesaria al independización de las secciones de dicho inmueble, al no tratarse de **la figura de propiedad horizontal que es una modalidad particular de propiedad que se produce cuando el dominio de los diferentes pisos, o las secciones, departamento o locales en que se divide cada edificio o modalidad multifamiliar, puede pertenecer o corresponder a varias personas. Evidentemente, cada piso, sección o departamento de él pertenecerá a un propietario diferente, por lo que se parte de la idea de que así como un edificio puede pertenecer entero en propiedad a una persona, cabe también que sus diferentes pisos corresponda a diversas personas;** siendo que en el caso de nuestro ordenamiento jurídico, dicha figura se regula por la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete – Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y de Regímenes de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva de Propiedad Común, según la cual modifica el *nomen iuris* tradicional de propiedad horizontal sustituyéndola por el “régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común”.

Sexto.- En tal sentido se concluye que el Colegiado Superior al expedir la recurrida no sólo ha dejado de analizar lo antes expuesto en virtud de una valoración conjunta y razonada de las pruebas entre ellas de los instrumentos de fojas dos y ciento veintitrés, sino que además habría atentado contra los principios de economía y celeridad procesal previstos en el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, puesto que si bien es cierto que nuestro ordenamiento procesal civil recoge el principio de formalidad según el cual las normas procesales y las formalidades previstas en dicho código son imperativas es decir obligatorias; sin embargo también señala que el juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso, esto es, resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica haciendo efectivos los derechos sustanciales, de lo que se infiere que se debe favorecer la finalidad del proceso y no al formalismo del mismo, pues debemos tener en consideración que no procede declarar la nulidad sólo por la defensa del formalismo si no lo que interesa es salvar el acto por razones de los principios procesales antes glosados.

Sétimo: Consecuentemente, el presente recurso debe ser amparado y, excepcionalmente la Sala Superior deberá expedir su fallo teniendo en cuenta el análisis de lo expuesto en la presente resolución, debiendo emitir una sentencia en donde se pronuncie sobre todo los extremos alegados por las partes y en uso de la facultad excepcional que le otorga el numeral ciento noventa y cuatro del Código Procesal Civil, deberá admitir de oficio la prueba presentada extemporáneamente a fojas ciento veintitrés a fin de dilucidar respecto a uno de los requisitos establecidos para que proceda la presente acción de desalojo, esto

es el derecho de propiedad que debe ostentar el reclamante. Por las razones anotadas y en aplicación del acápite dos puntos uno, inciso segundo del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil: Declararon

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por inmobiliaria e inversiones San Agustín Sociedad Anónima en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento seis, del cuatro de julio del año dos mil seis; la que excepcionalmente declararon **NULA**; **ORDENARON** a la Sala Superior que expida nueva resolución con arreglo a ley; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, bajo responsabilidad; en los seguidos por Inmobiliaria e Inversiones San Agustín Sociedad Anónima contra Jorge Caycho Enríquez y otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; Vocal Ponente señor Castañeda Serrano.

SS. TICONA POSTIGO, SOLÍS ESPINOZA, PALOMINO GARCÍA, CASTAÑEDA SERRANO, MIRANDA MOLINA

2.2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

- **Propiedad:**

Para el derecho la propiedad está concebida como aquel poder directo e inmediato que se imparte sobre un objeto o bien, es decir sobre un bien mueble o inmueble, a través del cual se le puede atribuir a su titular la capacidad de poder disponer de este, sin que existan limitaciones, excepto

de las previstas en la norma competente. Por otro lado también se tiene que el derecho de propiedad implicará el ejercicio de facultades jurídicas extensas que el mismo ordenamiento jurídico le reconoce sobre un bien.

- **Copropiedad:**

Dentro de la copropiedad cada uno de los condóminos conservará los derechos de administración y disposición que tienen sobre el bien en proporción a la cuota que le es reconocida; por otro lado, se tiene que el patrimonio autónomo es un ente abstracto que no está sujeto a una división, es por este motivo que no le son aplicables a estas reglas de la copropiedad.

- **Acto jurídico:**

El acto jurídico es reconocido como toda aquella manifestación de voluntad externa que tiene como fin crear, modificar o extinguir una relación jurídica, asimismo este es un acto voluntario y consciente. Es por medio de este acto que se producen las cosas en el mundo exterior, ya sea porque así lo ha planteado el ordenamiento jurídico, o por las consecuencias jurídicas que trae consigo.

- **Reglamento interno:**

El reglamento interno es reconocido como aquel sistema de regulación por el cual se va a organizar a un colectivo de personas. Como regla general,

cada grupo de personas estará sometido a las reglas y normas que se establezcan en este reglamento. Cabe mencionar que cada colectivo de personas se va a organizar en base a sus propios criterios e intereses y en este sentido es necesario que se plasme un reglamento interno con el fin de garantizar el correcto funcionamiento de esta agrupación.

2.3 HIPOTESIS

2.3.1 HIPOTESIS GENERAL

- La falta de regulación respecto de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil genera confusión tanto legislativa como doctrinal en los operadores jurídicos.

2.3.2 HIPOTESIS ESPECÍFICAS

- Si no se regula la modalidad especial de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil se continuarán generando pronunciamientos por parte de los operadores del derecho de forma desigual y en ocasiones equívoca.
- Si los Reglamentos Internos de las Propiedades Horizontales no se adecuan a la normativa vigente, los procesos judiciales en relación a este tema solo se acrecentarán.

2.4 IDENTIFICACION DE VARIABLES

2.4.1. VARIABLE INDEPENDIENTE

- Propiedad Horizontal

INDICADORES

- Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común
- Reglamento de la Ley N° 27157.
- Copropiedad.

2.4.2 VARIABLE DEPENDIENTE

- Titularidad de la Propiedad Horizontal.

INDICADORES

- Propiedad Exclusiva.
- Propiedad en común.
- Reglamento interno.

2.5 OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

VARIABLES	INDICADORES	FUENTES DE VALIDACIÓN
<p>Hipótesis General</p> <p>La falta de regulación respecto de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil genera confusión tanto legislativa como doctrinal en los operadores jurídicos.</p>		
<p>Variable Independiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propiedad Horizontal 	<ul style="list-style-type: none"> - Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común - Reglamento de la Ley N° 27157. - Copropiedad. 	
<p>Variable Dependiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titularidad de la Propiedad 	<ul style="list-style-type: none"> - Propiedad Exclusiva. - Propiedad en común. - Reglamento interno. 	Encuesta

Horizontal.		
<p>Hipótesis específica 1</p> <p>Si no se regula la modalidad especial de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil se continuarán generando pronunciamientos por parte de los operadores del derecho de forma desigual y en ocasiones equívocos.</p>		
<p>Variable Independiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propiedad Horizontal 	<ul style="list-style-type: none"> - Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común - Reglamento de la Ley N° 27157. - Copropiedad. 	<p>Sentencias Poder Judicial</p> <p>Y el tribunal Constitucional</p>
<p>Variable Dependiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titularidad de la Propiedad Horizontal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Propiedad Exclusiva. - Propiedad en común. - Reglamento interno. 	<p>Encuesta</p>
<p>Hipótesis específica 2</p> <p>Si los Reglamentos Internos de las Propiedades Horizontales no se adecuan a la normativa vigente, los procesos judiciales en relación a este tema solo se acrecentarán</p>		
<p>Variable Independiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propiedad Horizontal 	<ul style="list-style-type: none"> - Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común - Reglamento de la Ley N° 27157. - Copropiedad. 	<p>Sentencias del poder Judicial y del Tribunal Constitucional</p>
<p>Variable Dependiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titularidad de la Propiedad Horizontal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Propiedad Exclusiva. - Propiedad en común. - Reglamento interno. 	<p>Encuesta</p>

--	--	--

CAPITULO III:

METODOLOGÍA

3.1 TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACION

3.1.1 NIVEL DE LA INVESTIGACION

En el presente trabajo de investigación nos encontramos frente a una investigación científica de nivel aplicado, debido a que se está en la búsqueda de la aplicación o utilización de los conocimientos que han sido adquiridos y debido a que está cercanamente ligada con la investigación básica ya que esta depende de los resultados, siendo así que su propósito fundamental es de dar solución a las problemáticas que se presenten.

3.1.2 TIPO DE LA INVESTIGACION

La presente investigación posee una naturaleza descriptiva-explicativa, se asegura esto debido a que a través de esta investigación podremos tener en claro la importancia de la regulación en nuestro Código Civil de la titularidad en la Propiedad Horizontal, dicha importancia radica en el masivo crecimiento de edificaciones bajo esta modalidad.

3.2 DISEÑO Y METODO DE INVESTIGACION

3.2.1 DISEÑO

El diseño que se aplicará será el **No Experimental**, con enfoque de tiempo **Transversal**.

El diseño No Experimental se define como la investigación que se realizará sin manipular deliberadamente variables. En este diseño se observan los fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. El diseño de investigación Transversal que se aplicará consiste en la recolección de datos. Su propósito es describir las variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado.

3.2.2 METODO

Método General

En el presente trabajo de investigación se empleará el **método dialéctico** que se utiliza para el estudio de los diversos hechos y fenómenos de la naturaleza, la sociedad y el pensamiento.

Método Específico

Se empleará el **método inductivo-deductivo**, mediante el análisis inferencial; el cual permite realizar la inducción y la deducción en el proceso de análisis y síntesis de los hechos y fenómenos que se investiga.

3.3 UNIVERSO, POBLACION Y MUESTRA DE LA INVESTIGACION

3.3.1 UNIVERSO

El universo de la presente investigación está constituida por los Juzgados Mixtos del distrito de La Molina.

3.3.2 POBLACION

La presente investigación está constituida por la siguiente población: los jueces y abogados litigantes especializados en materia Civil y Comercial.

3.3.3 MUESTRA

La muestra de este trabajo de investigación es no probabilística, considerándose un muestreo intencional que busca ser representativa, la misma estará constituida por 50 personas.

3.4 TECNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION

3.4.1 TECNICA

- **Revisión documental.-**

Se ha utilizado esta técnica para obtener datos de las normas, libros, tesis, manuales, reglamentos, directivas, memorias, informes, etc.

- **Entrevistas.-**

Esta técnica se ha aplicado para obtener datos de parte de las personas entrevistadas en relación al estudio materia de investigación.

- **Cuestionario.-**

Es una técnica recogida de información que supone un interrogatorio en el que las preguntas establecidas de antemano se plantean siempre en el mismo orden y se formulan con los mismos términos.

3.4.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS

- **Formato de Encuestas**

En el que se incluyen preguntas y opciones de respuestas, para que los encargados de investigación puedan usarlos a obtener lo requerido.

- **Guía de Cuestionario**

Están constituidos por series de preguntas escritas, predefinidas, secuenciadas y separadas por capítulos o temática específica.

- **Ficha bibliográfica.-**

Instrumento utilizado para recopilar datos de las normas legales, administrativas, de libros, revistas, periódicos, trabajos de investigación e Internet relacionados con las variables en estudio.

3.4.3 PRUEBAS DE ANALISIS DE VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS

Validez.- Se entiende por validez de un instrumento de medición, el valor que se obtiene a través de la medición de los instrumentos utilizados. Es la congruencia entre el instrumento de medida y la propiedad medible. Se dice que un instrumento es válido, cuando mide realmente el indicador, la propiedad o atributo que debe medir, es el grado de seguridad que debe tener un instrumento, que nos permitirá lograr resultados equivalentes o iguales, en sucesivos procesos de recolección de datos y mediciones realizados por terceros. Podemos señalar que hay tres tipos de validez:

Validez de criterio - predictiva

Validez de contenido

Validez de constructo.

El tipo de validez a emplearse en la investigación será la validez de criterio, específicamente del criterio de validez predictiva, lo que significa, si diferentes instrumentos o criterios miden el mismo concepto o variable, deben arrojar resultados similares. Si hay validez de criterio, las puntuaciones obtenidas por ciertos individuos en un instrumento deben estar correlacionadas y predecir las puntuaciones de estas mismas personas logradas en otro criterio.

Confiabilidad de los Instrumentos:

La confiabilidad. Está definida como aquel nivel de consistencia respecto a los puntajes que se han obtenido de un determinado grupo de personas a través de una serie de mediciones obtenidas con un instrumento específico. Esta confiabilidad denotará estabilidad y servirá como constancia de los puntajes obtenidos, de esto se espera que no se presenten variaciones considerables en el curso de una serie de aplicaciones a través del mismo instrumento. Entonces, se tiene por regla general que el grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto y objetos, produce iguales resultados, será concebido como el grado de seguridad que debe poseer todo instrumento, el cual nos permita llegar a obtener resultados equivalentes o semejantes, en los próximos procesos de recolección de datos.

Para poder definir la confiabilidad de los instrumentos de medición que se les han aplicado a los encuestados, los cuales son operadores del derecho y litigantes; la matriz de puntaje será sometida a un análisis de confiabilidad, de esta manera se podrá calcular a través de coeficientes de confiabilidad. Son estos coeficientes los que se van a ajustar al caso, debido a que el cuestionario que se empleará para el

trabajo de campo, estará integrado por preguntas con diversas alternativas de respuesta. El instrumento que se aplicará para el cálculo del coeficiente será la Tabla de Fisher-Arkin-Colton, tabla que posee un margen de error del 10%.

Escala de Evaluación

Evaluación	Puntaje
Si, de acuerdo	4
En desacuerdo	3
En duda	2
No contesta	1

Cuestionario

1. Ocupación:

() Profesional 2- () No profesional

2. Género:

() Masculino 2- () Femenino

¿Estima Ud. Que la modalidad de Propiedad Horizontal necesita ser regulada de una forma más analítica en nuestro ordenamiento jurídico?

Si () 2- no () 3- poco 4-() 5- no contesta ()

Respuesta: ¿Estima Ud. Que es necesario que en nuestro Código Civil se plasme la titularidad de la Propiedad Horizontal?

Si () 2- no () 3- poco 4-() 5- no contesta ()

Respuesta: ¿Estima usted, que la copropiedad es una figura distinta a la Propiedad Horizontal?

Respuesta: Si () 2- no () 3- poco 4-() 5- no contesta ()

¿Estima usted, que dentro de la Propiedad Horizontal existen dos tipos de propiedades o solo estamos frente a una modalidad de propiedad compleja?

Respuesta: 1- si () 2- no () 3- poco 4-() 5- no contesta ()

Nota: Tenga la bondad de marcar con un X la respuesta en mérito a las preguntas de este cuestionario.

3.5 Técnicas estadísticas de análisis y procesamiento de datos

3.5.1 Técnicas De Procesamiento De Datos

La investigación compromete el empleo de técnicas para el procesamiento de los datos conforme se expresa a continuación.

a. Revisión y consustanciación de la información.

Se depurara toda la información revisando los datos contenidos en los instrumentos de trabajo o la investigación de campo, a través de la muestra.

b. Clasificación de la información

Esta será una etapa básica del tratamiento de los datos. Se efectuara con la finalidad de agrupar datos mediante la distribución de frecuencias de las variables independientes y dependientes.

c. Codificación y tabulación

La codificación será una etapa que consistirá en formar un cuerpo o grupo de símbolos y valores de tal forma que los datos pueden ser tabulados. La codificación se efectuara con números. La tabulación consistirá en agrupar o ubicar cada una de las variables en los grupos establecidos en la clasificación de los datos; o sea en la distribución de frecuencias.

La tabulación de datos se efectuará en forma manual y mecánica. La tabulación manual consistirá en agrupar datos por categorías, es decir, se anotara en una categoría o distribución el número de petición hasta completar el total de la muestra. Aquí las ventajas se perciben en la rapidez del resultado y en la gran variedad de clasificación y cruces de variables.

3.5.2 Técnicas de análisis de Estadístico:

Las técnicas las siguientes de Análisis estadísticos que se emplearán son las siguientes:

- 1) **Ordenamiento y Clasificación.-** Se aplicara para tratar la información cuantifica de los casos en que el Tribunal Constitucional se ha pronunciado en relación a la modalidad de la Propiedad Horizontal y sus alcances con el fin de poder identificar cuáles son los criterios que aplican a este tipo de propiedad.
- 2) **Registro manual.-** Se aplicara para digitar la información de las diferentes fuentes sobre los juzgados Mixtos de La Molina.
- 3) **Proceso computarizado con Excel.-** Para determinar diversos cálculos matemáticos y estadísticos de utilidad sobre casos en los cuales el Tribunal Constitucional se ha pronunciado de forma distinta en casos con los mismos hechos relacionados a la propiedad Horizontal.
- 4) **Proceso computarizado con SPSS.-** Para digitar, procesar y analizar datos y determinar indicadores promedios, de casos en que el Tribunal Constitucional se ha pronunciado en relación a la modalidad de la Propiedad Horizontal y sus alcances con el fin de poder identificar cuáles son los criterios que aplican a este tipo de propiedad.

3.5.3 TECNICAS DE ANALISIS DE DATOS

Las técnicas de análisis de datos que se emplearán son las siguientes:

a. Procedimiento a seguirse para analizar los datos

Una vez que los datos fueron codificados serán transferidos en una matriz y guardada en un archivo, el cual será analizado por el investigador, en primer lugar en forma manual y para confirmar por computadora, mediante el programa EXCEL.

La interpretación de datos se hará sin perder de vista el marco teórico.

La interpretación de datos no se hizo aisladamente basándose únicamente en la información obtenida, sino también fueron relacionados con los hallazgos de otras investigaciones científicas sobre la materia.

La interpretación de los datos se ejecutará teniendo como meta la verificación o el rechazo total o parcial de las hipótesis planteadas al inicio del trabajo de investigación.

En la interpretación de los resultados se tratará de establecer la relación existente entre la hipótesis y las respuestas sugeridas por la información analizada. Así el camino seguido será la de retomar la hipótesis planteada, contrastar con los datos obtenidos y darle una respuesta precisa, objetiva y científica al problema. Si los resultados de la investigación concuerdan con la hipótesis planteada aquellos constituyen un aporte específico al conocimiento científico.

b. Análisis e interpretación de los datos.

En las pruebas se utilizarán la estadística descriptiva y la estadística inferencial.

En la estadística descriptiva se organizará y resumirá los datos mediante cálculos de los porcentajes, las correlaciones de la media aritmética y otros; estas se encargarán de demostrar el grado en que se producen los hechos o fenómenos jurídicos que se estudian así como las interacciones de las variables o factores, que inciden en la producción de los hechos o fenómenos que son objeto de estudio.

En esta estadística también se utilizará la distribución de frecuencias; relativa, absoluta y frecuencia acumulada.

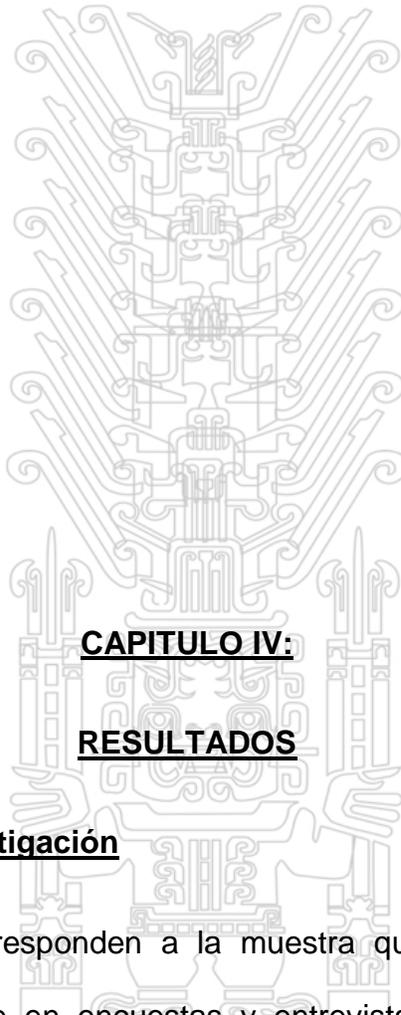
El referido método se empleará con la finalidad de obtener un conjunto de puntuaciones (valores) ordenadas en sus respectivas categorías, ya que esta distribución nos permitirá obtener otros valores para llegar a las medidas de variabilidad, a fin de demostrar las hipótesis y el margen de error estándar.

En cuanto a la estadística inferencial, consistirá en generalizar las relaciones causales para el efecto establecido en la hipótesis a través de demostraciones cuantitativas encontradas en la muestra correspondiente a situaciones y casos materia de investigación extendiéndolos a todos los fenómenos de la misma naturaleza.

3.5.4 PRESENTACION DE LOS DATOS

La presentación de los datos se efectuará de la siguiente forma:

- a. **Cuadros estadísticos;** con la finalidad de presentar los datos ordenados y facilitar su lectura y análisis.



CAPITULO IV:

RESULTADOS

4.1 Resultados de la investigación

Los resultados obtenidos responden a la muestra que inicialmente habíamos propuesto realizar, consiste en encuestas y entrevistas a 100 personas entre magistrados, jueces que laboran en los Juzgados Mixtos de La Molina quienes en todo momento brindaron su colaboración de manera anónima.

En los cuadros que siguen se presentan los resultados obtenidos luego de aplicada la encuesta y seguido de cada cuadro hemos insertado un gráfico que ilustra la interpretación realizada del conjunto de datos con los que se cuenta.

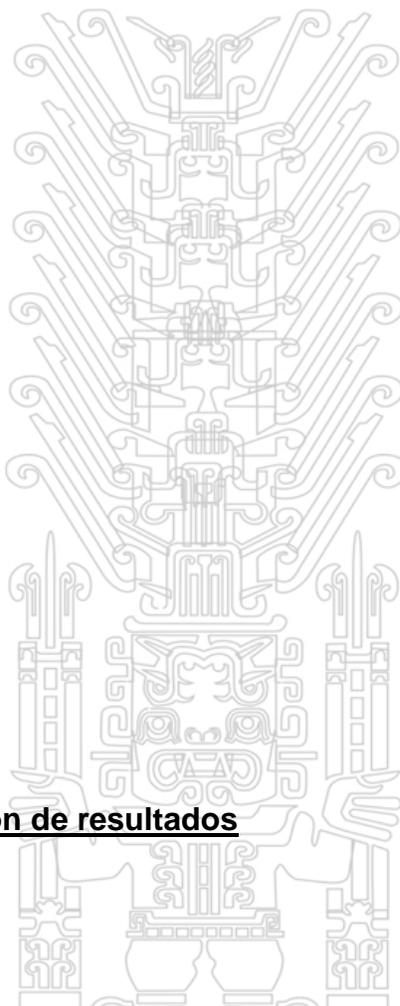
Al respecto, el presente trabajo de investigación ha demostrado que en nuestro ordenamiento jurídico, específicamente en nuestro Código Civil, existe un vacío legal respecto a la titularidad de la Propiedad Horizontal.

En ese orden de ideas, la investigación realizada, las entrevistas a los magistrados de los Juzgados Mixtos de La Molina, así como a los Miembros del Colegio de Abogados, y Ministerio Público, las encuestas realizadas y el estudio de los expedientes a los que hemos tenido acceso, en su conjunto han demostrado que actualmente existe la necesidad de regular a la titularidad de la Propiedad Horizontal, con el fin de lograr una jurisprudencia uniforme en relación a esta novedosa y cada vez más usada modalidad de propiedad.

4.2 Prueba de hipótesis

En el caso de las hipótesis planteadas en el presente trabajo de investigación, queda demostrado que nuestro ordenamiento jurídico, específicamente nuestro Código Civil, necesita regular la titularidad de la Propiedad Horizontal ya que hoy en día en el código citado solo podemos encontrar una norma que deriva a otra para poder tener una efímera idea de lo que es la Propiedad Horizontal. En tal sentido, se ha demostrado que en la actualidad existe la necesidad de la

regulación en su totalidad de la modalidad de Propiedad Horizontal, con el fin de lograr uniformidad jurisprudencial respecto a este tema.



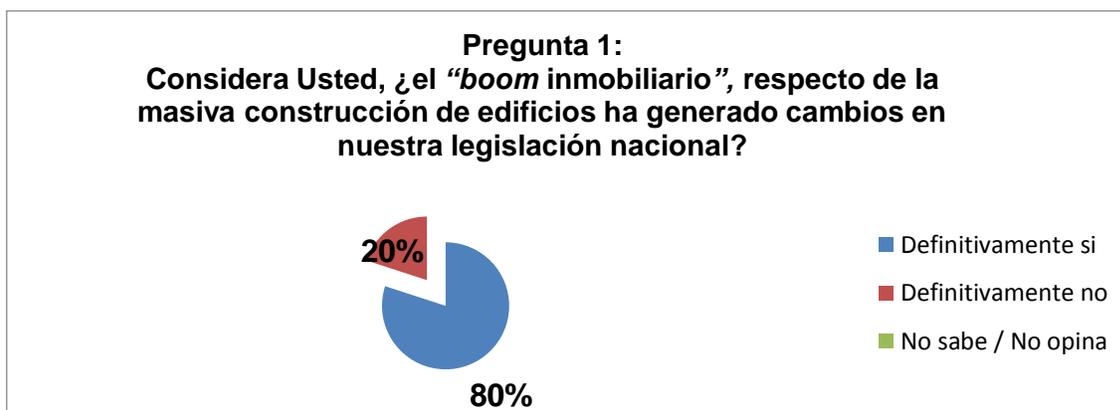
4.3 Análisis e interpretación de resultados

Pregunta 1:

Considera usted ¿Qué el “boom inmobiliario”, respecto de la masiva construcción de edificios ha generado cambios en nuestra legislación nacional?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	80	80%	80%	80%

	Definitivamente no	20	20%	20%	20%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



INTERPRETACION:

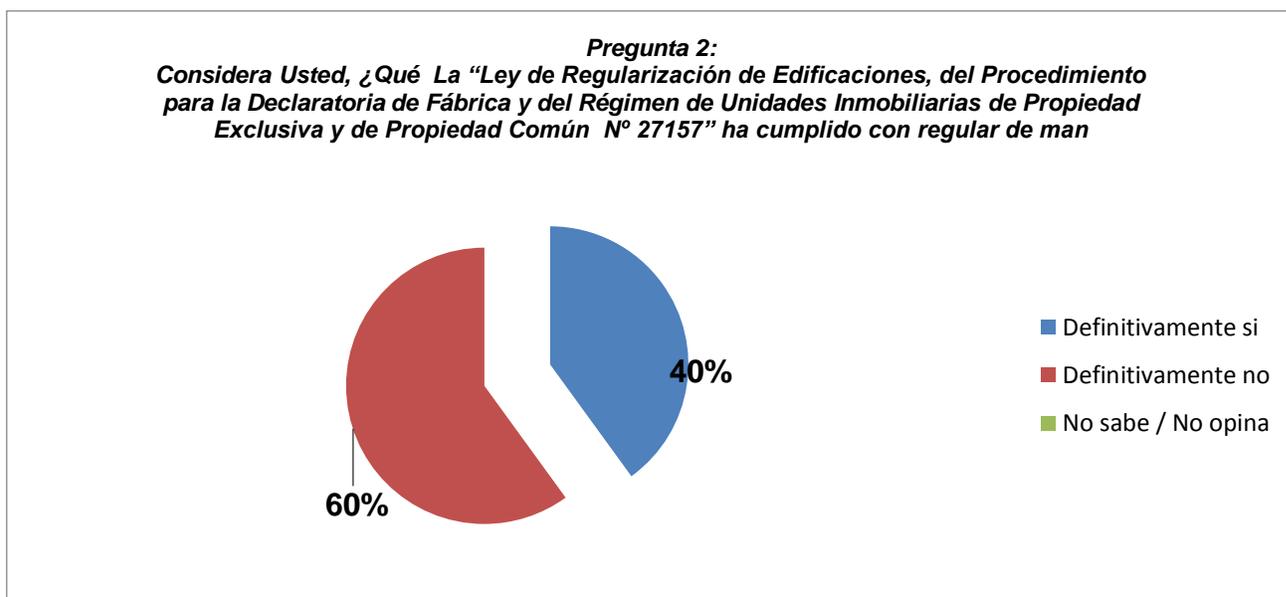
Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que el “boom inmobiliario”, respecto de la masiva construcción de edificios ha generado cambios en nuestra legislación nacional el 80% respondieron definitivamente si, y el 20% respondieron definitivamente no.

Pregunta 2:

Considera usted ¿Qué La “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común N° 27157” ha cumplido con regular de manera eficaz a la Propiedad Horizontal?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	40	40%	40%	40%

Definitivamente no	60	60%	60%	60%
No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
Total	100	100%	100%	100%



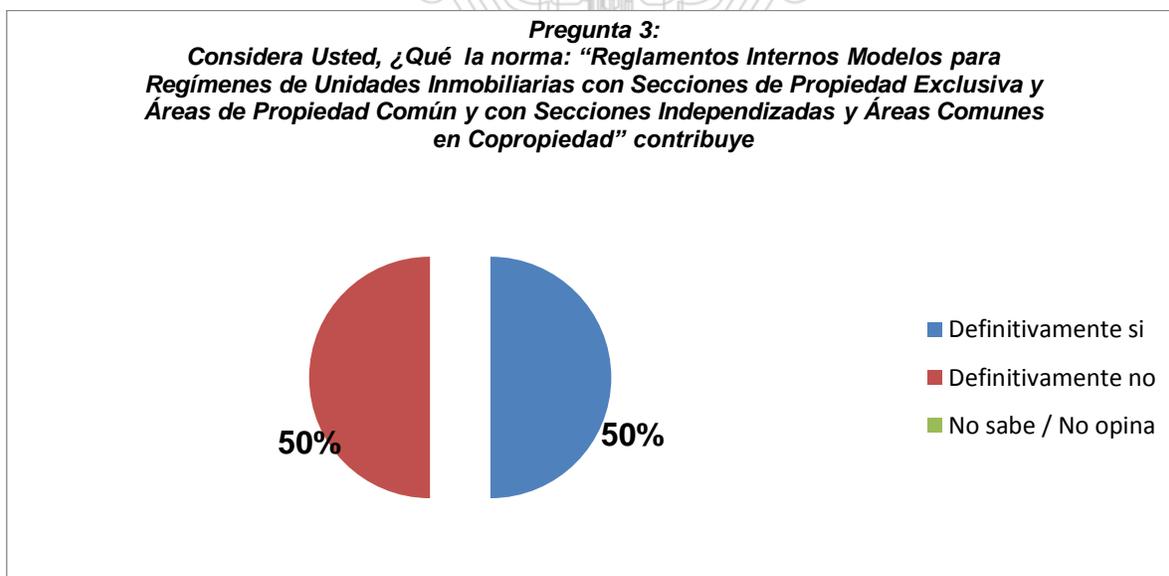
INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que La “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común N° 27157” ha cumplido con regular de manera eficaz a la Propiedad Horizontal el 40% respondieron definitivamente si, y el 60% respondieron definitivamente no.

Pregunta 3

Considera usted ¿Qué la norma: “Reglamentos Internos Modelos para Regímenes de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común y con Secciones Independizadas y Áreas Comunes en Copropiedad” contribuye a la sana convivencia entre las personas bajo el régimen de Propiedad Horizontal?

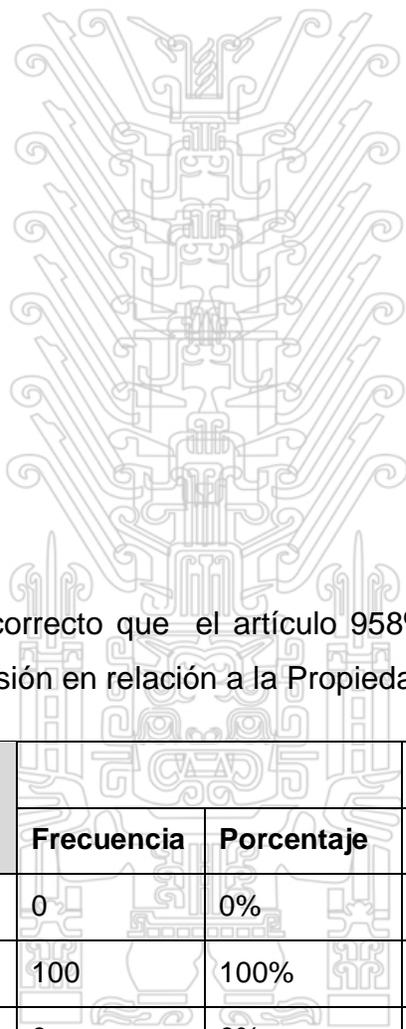
				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	50	50%	50%	50%
	Definitivamente no	50	50%	50%	50%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que la norma: “Reglamentos Internos Modelos para Regímenes de

Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común y con Secciones Independizadas y Áreas Comunes en Copropiedad” contribuye a la sana convivencia entre las personas bajo el régimen de Propiedad Horizontal el 50% respondieron definitivamente si, y el 50% respondieron definitivamente no.

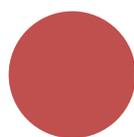


Pregunta 4:

Considera usted ¿Qué es correcto que el artículo 958° del Código Civil vigente sea solo una norma de remisión en relación a la Propiedad Horizontal?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	0	0%	0%	0%
	Definitivamente no	100	100%	100%	100%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%

Pregunta 4:
Considera Usted, ¿Qué es correcto que el artículo 958° del Código Civil vigente sea solo una norma de remisión en relación a la Propiedad Horizontal?



100%

- Definitivamente si
- Definitivamente no
- No sabe / No opina

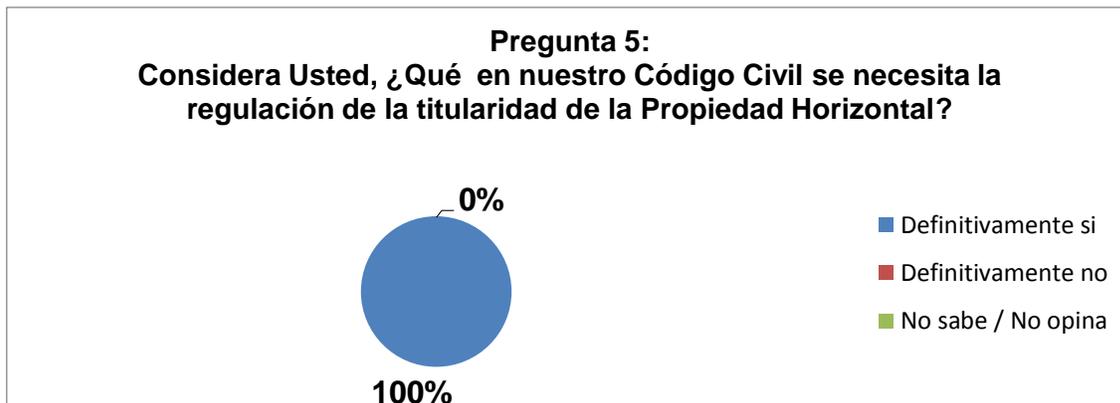
INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que es correcto que el artículo 958° del Código Civil vigente sea solo una norma de remisión en relación a la Propiedad Horizontal el 100% respondieron definitivamente no.

Pregunta 5:

Considera usted ¿Qué en nuestro Código Civil se necesita la regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	100	100%	100%	100%
	Definitivamente no	0	0%	0%	0%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que en nuestro Código Civil se necesita la regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal el 100% respondieron definitivamente sí.

Pregunta 6:

Considera usted ¿Qué etimológicamente es correcta la denominación “*Propiedad Horizontal*” para esta nueva modalidad de propiedad?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje Acumulado
Válidos	Definitivamente si	50	50%	50%	50%
	Definitivamente no	50	50%	50%	50%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%

Pregunta 6:
Considera Usted, ¿Qué etimológicamente es correcta la denominación “Propiedad Horizontal” para esta nueva modalidad de propiedad?



INTERPRETACION:

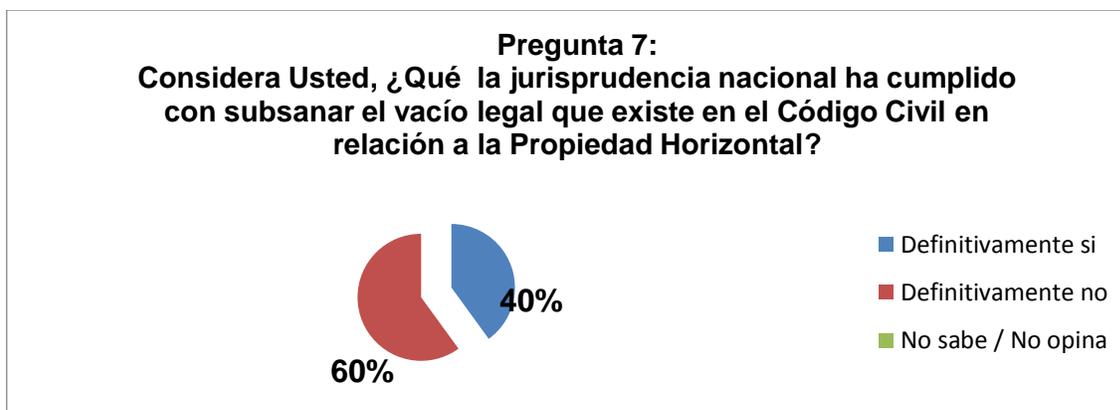
Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que etimológicamente es correcta la denominación “Propiedad Horizontal” para esta nueva modalidad de propiedad el 50% respondieron definitivamente si, y el 50% respondieron definitivamente no.

Pregunta 7:

Considera usted ¿Qué la jurisprudencia nacional ha cumplido con subsanar el vacío legal que existe en el Código Civil en relación a la Propiedad Horizontal?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	40	40%	40%	40%
	Definitivamente no	60	60%	60%	60%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%

	Total	100	100%	100%	100%
--	--------------	------------	-------------	-------------	-------------



INTERPRETACION:

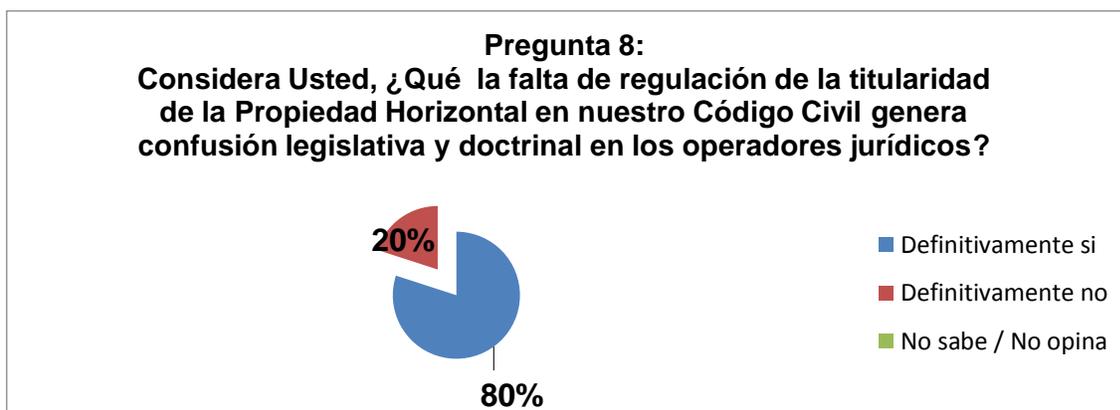
Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que la jurisprudencia nacional ha cumplido con subsanar el vacío legal que existe en el Código Civil en relación a la Propiedad Horizontal el 40% respondieron definitivamente si, y el 60% respondieron definitivamente no.

Pregunta 8:

Considera usted ¿Qué la falta de regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil genera confusión legislativa y doctrinal en los operadores jurídicos?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	80	80%	80%	80%

	Definitivamente no	20	20%	20%	20%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



INTERPRETACION:

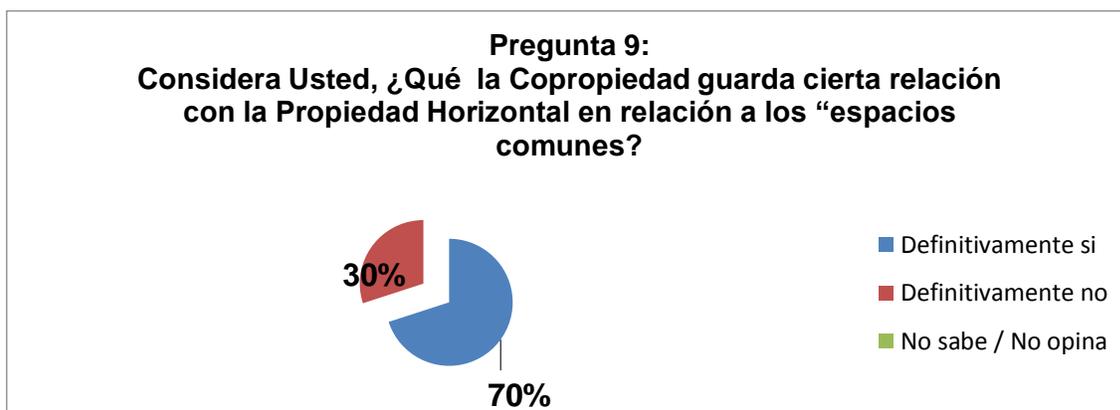
Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que la falta de regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil genera confusión legislativa y doctrinal en los operadores jurídicos el 80% respondieron definitivamente si, y el 20% respondieron definitivamente no.

Pregunta 9:

Considera usted ¿Qué la Copropiedad guarda cierta relación con la Propiedad Horizontal en relación a los “espacios comunes”?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	70	70%	70%	70%

Definitivamente no	30	30%	30%	30%
No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
Total	100	100%	100%	100%



INTERPRETACION:

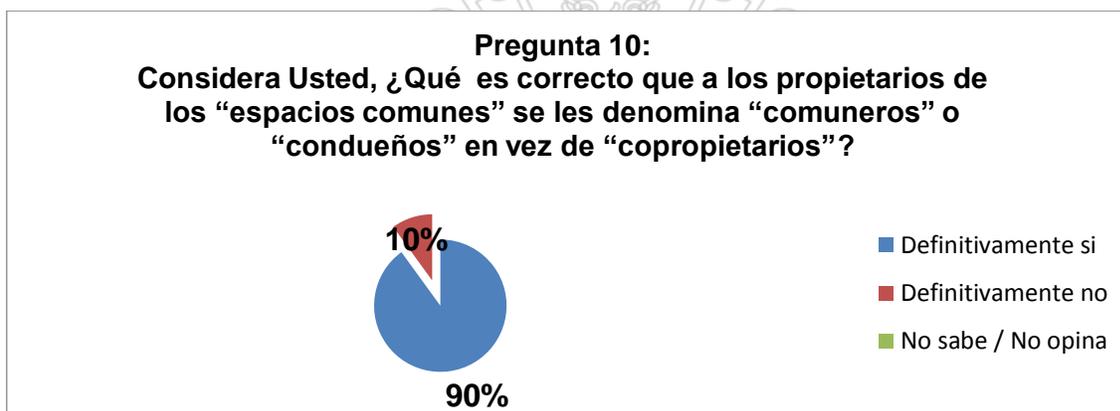
Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que la Copropiedad guarda cierta relación con la Propiedad Horizontal en relación a los “espacios comunes” el 70% respondieron definitivamente si, y el 30% respondieron definitivamente no.

Pregunta 10:

Considera usted ¿Qué es correcto que a los propietarios de los “espacios comunes” se les denomina “comuneros” o “condueños” en vez de “copropietarios”?

		Porcentaje	Porcentaje
--	--	-------------------	-------------------

		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	90	90%	90%	90%
	Definitivamente no	10	10%	10%	10%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



INTERPRETACION:

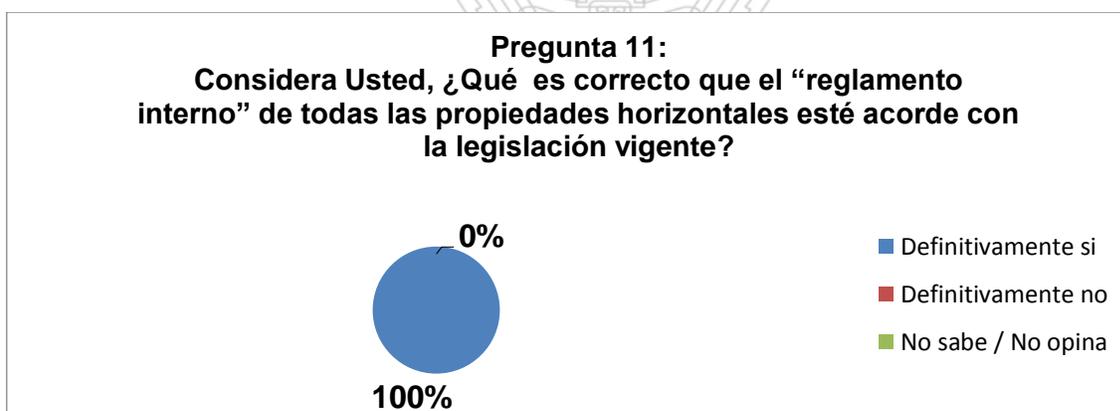
Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que es correcto que a los propietarios de los “espacios comunes” se les denomina “comuneros” o “condueños” en vez de “copropietarios” el 90% respondieron definitivamente si, y el 10% respondieron definitivamente no.

Pregunta 11:

Considera usted ¿Qué es correcto que el “reglamento interno” de todas las propiedades horizontales esté acorde con la legislación vigente?

		Porcentaje	Porcentaje

		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	100	100%	100%	100%
	Definitivamente no	0	0%	0%	0%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que es correcto que el “reglamento interno” de todas las propiedades horizontales esté acorde con la legislación vigente el 100% respondieron definitivamente sí.

Pregunta 12:

Considera usted ¿Qué es correcto que los propietarios dentro de una Propiedad Horizontal deban estar sometidos de manera obligatoria al Reglamento Interno?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	80	80%	80%	80%
	Definitivamente no	20	20%	20%	20%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



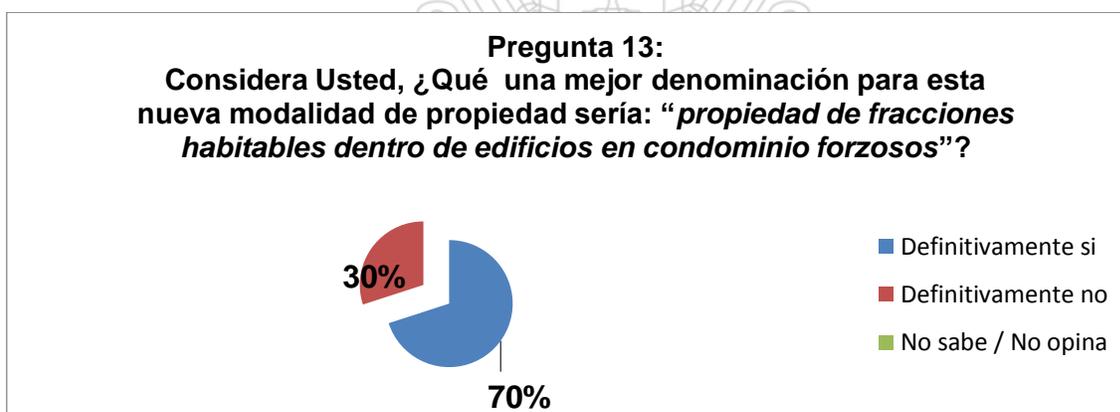
INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que es correcto que los propietarios dentro de una Propiedad Horizontal deban estar sometidos de manera obligatoria al Reglamento Interno el 80% respondieron definitivamente si, y el 20% respondieron definitivamente no.

Pregunta 13:

Considera usted ¿Qué una mejor denominación para esta nueva modalidad de propiedad sería: “*propiedad de fracciones habitables dentro de edificios en condominio forzosos*”?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	70	70%	70%	70%
	Definitivamente no	30	30%	30%	30%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	%
	Total	100	100%	100%	100%



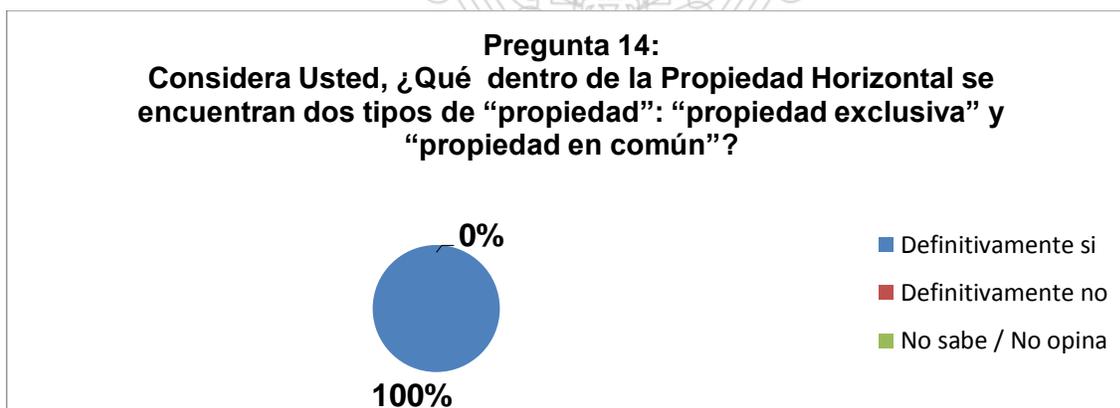
INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que una mejor denominación para esta nueva modalidad de propiedad sería: “*propiedad de fracciones habitables dentro de edificios en condominio forzosos*” el 70% respondieron definitivamente si, y el 30% respondieron definitivamente no.

Pregunta 14:

Considera usted ¿Qué dentro de la Propiedad Horizontal se encuentran dos tipos de “propiedad”: “propiedad exclusiva” y “propiedad en común”?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	100	100%	100%	100%
	Definitivamente no	0	0%	0%	0%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



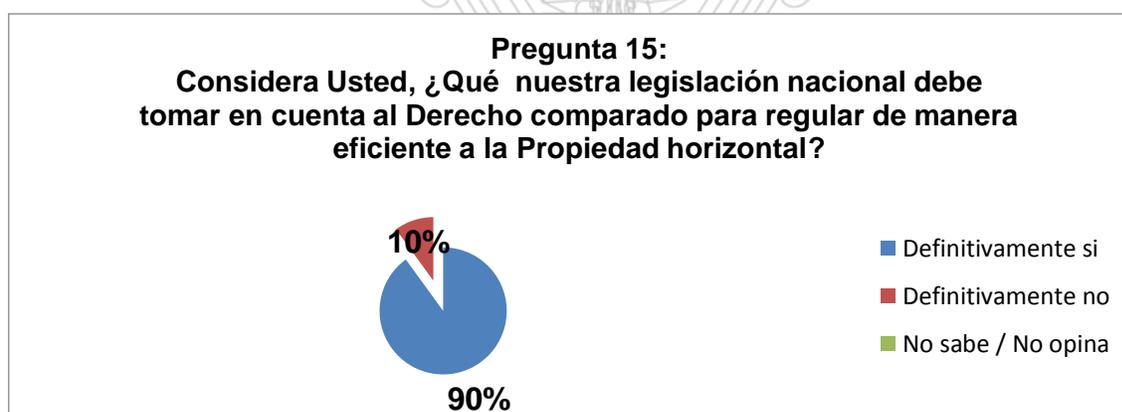
INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que dentro de la Propiedad Horizontal se encuentran dos tipos de “propiedad”: “propiedad exclusiva” y “propiedad en común” el 100% respondieron definitivamente sí.

Pregunta 15:

Considera usted ¿Qué nuestra legislación nacional debe tomar en cuenta al Derecho comparado para regular de manera eficiente a la Propiedad horizontal?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	90	90%	90%	90%
	Definitivamente no	10	10%	10%	10%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



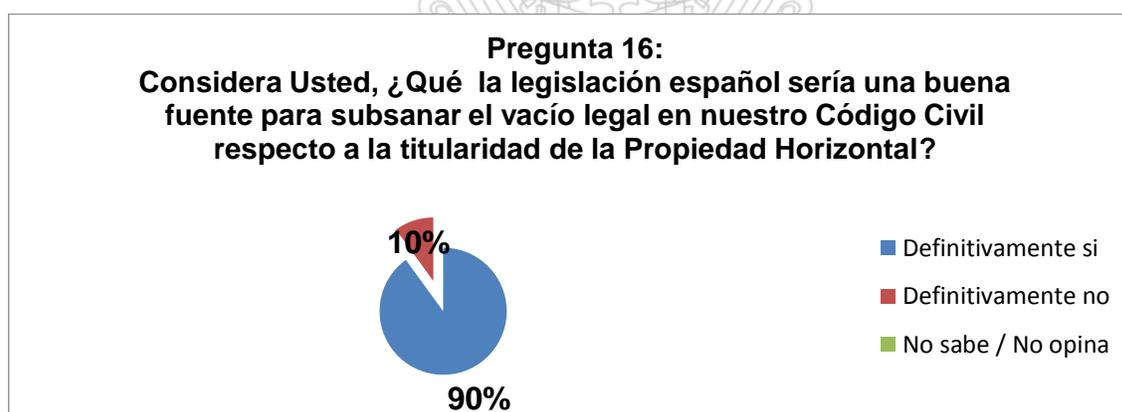
INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que nuestra legislación nacional debe tomar en cuenta al Derecho comparado para regular de manera eficiente a la Propiedad horizontal el 90% respondieron definitivamente si, y el 10% respondieron definitivamente no.

Pregunta 16:

Considera usted ¿Qué la legislación española sería una buena fuente para subsanar el vacío legal en nuestro Código Civil respecto a la titularidad de la Propiedad Horizontal?

				Porcentaje	Porcentaje
		Frecuencia	Porcentaje	Válido	Acumulado
Válidos	Definitivamente si	90	90%	90%	90%
	Definitivamente no	10	10%	10%	10%
	No sabe / No opina	0	0%	0%	0%
	Total	100	100%	100%	100%



INTERPRETACION:

Con respecto al grado de conocimiento sobre operadores jurídicos al tomar la decisión que la legislación español sería una buena fuente para subsanar el vacío legal en nuestro Código Civil respecto a la titularidad de la Propiedad Horizontal el 90% respondieron definitivamente si, y el 10% respondieron definitivamente no.

CONCLUSIONES

- Se debe tener en claro que la propiedad horizontal va a surgir no desde el título formal de su constitución, sino incluso con anterioridad, desde la enajenación de un piso, local o departamento susceptible de aprovechamiento independiente, aun cuando tenga lugar en documento privado y desde ese momento van a surgir las obligaciones y derechos propios de este régimen muy particular de comunidad.
- El derecho de propiedad en edificaciones horizontales, debe ser definido como el derecho singular y exclusivo de propiedad que una persona posee sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas las clases, aparentes o no que estén comprendidas dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario y los órganos que expresamente haya sido señalado en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado, así como sobre aquellos elementos, pertenencias y servicios comunes que han de disfrutar en unión de los demás propietarios.
- En nuestro ordenamiento jurídico existe un vacío legal en relación a la titularidad de la Propiedad Horizontal lo cual debe ser subsanado con la finalidad de poder coadyuvar a obtener una jurisprudencia uniforme respecto a esta modalidad de propiedad.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda la modificación del artículo 958º de nuestro Código Civil, ya que como lo hemos mencionado en nuestro trabajo de investigación, este artículo es solo un “artículo de remisión”, es decir nos deriva a otra norma especial, mas no nos da una sola referencia sobre lo que es la “propiedad horizontal”, personalmente creemos que en el artículo citado debe ir un concepto claro sobre lo que la Propiedad Horizontal, con el fin de ser precisos en determinar a quién le pertenece la titularidad de la propiedad horizontal, para que de esa manera no existan tanto problemas judiciales en relación a este nuevo tema.

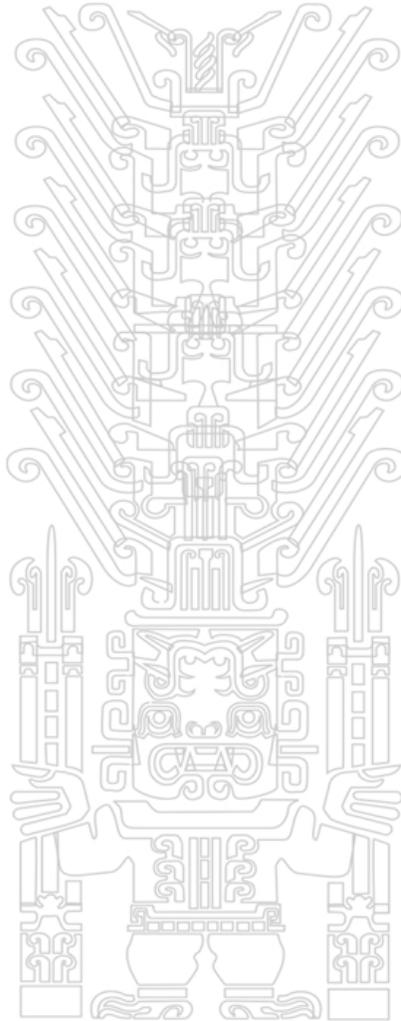
“Régimen de la propiedad horizontal

Artículo 958.- La propiedad horizontal se rige por la legislación de la materia. ***Se tiene que la propiedad horizontal es aquel derecho singular y exclusivo de propiedad que una persona posee sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas las clases, aparentes o no que estén comprendidas dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario y los órganos que expresamente haya sido señalado en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado, así como sobre aquellos elementos, pertenencias y servicios comunes que han de disfrutar en unión de los demás propietarios.*** (Modificación del artículo se encuentra en negrita y cursiva).

BIBLIOGRAFIA

- ✓ Alessandri Rodriguez, S., Arturo Alessandri , R., & Vodanovich H., A. (2001). Tratado de Derecho Civil - Parte Preliminar y General. Chile: Editorial - Dislexia.
- ✓ Borda Guillermo, A. (1999). Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales I. Argentina: Editorial - Abeledo Perrot.
- ✓ Esquivel Oviedo, j. C. (2012). Problemas Inmoviliarios derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y Jurisprudencia . Lima - Perú: Gaceta Jurídica.
- ✓ Fuentes Logo, J. V. (1998). Novisima Suma de la Propiedad Horizontal y de copropiedad.
- ✓ Gonzales Barrón, G. (2005). Derechos Reales - Estudio Critico de la Nueva Legislación Inmobiliaria sobre predios urbanos. Lima - Perú: Jurista - Editores.
- ✓ Lopez., L. y. (1988). La Disciplina Constitucional de la Propiedad Privada. Madrid, Españam: Editorial - Uonix.
- ✓ Mejorada Chanca, M. y. (2015). La Nueva Propiedad Horizontal. Lima - Perú: Gaceta Jurídica.
- ✓ Rojas Jurado, N. (2015). La Nueva Propiedad Horizontal. Lima - Perú: Editorial El Búho E.I.R.L.
- ✓ Ventura - Traveset y Gonzales, A. (1992). Derecho de Propiedad Horizontal, pisos y locales ante la Ley 49 del 21 de Julio de 1960. Barcelona: Editorial Bosch.

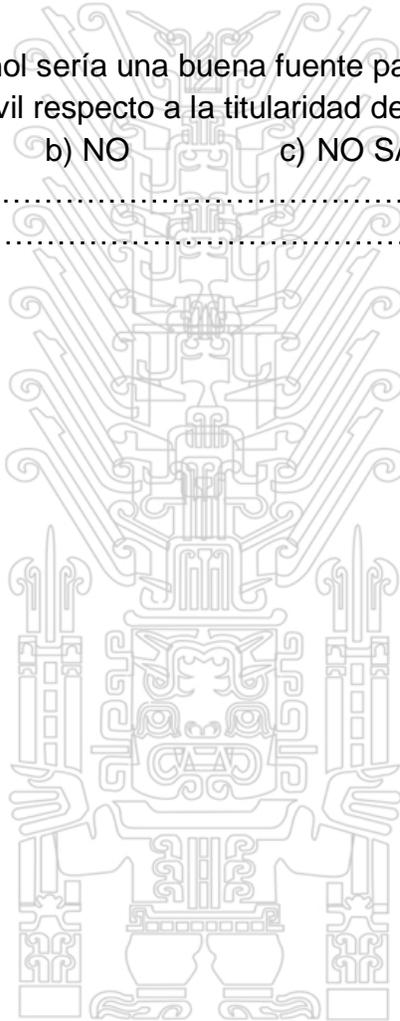
- ✓ Vivar, A. d. (2005). Derecho Reales I y II. Argentina: Editorial Hammurabi.



a) SI b) NO c) NO SABE / NO OPINA
Precise:.....
.....

15. ¿Nuestra legislación nacional debe tomar en cuenta al Derecho comparado para regular de manera eficiente a la Propiedad horizontal?
a) SI b) NO c) NO SABE / NO OPINA
Precise:.....
.....

16. ¿La legislación español sería una buena fuente para subsanar el vacío legal en nuestro Código Civil respecto a la titularidad de la Propiedad Horizontal?
a) SI b) NO c) NO SABE / NO OPINA
Precise:.....
.....



ANEXO 2º

Formato para entrevista semi-estructurada

“ACTUAL NECESIDAD DE LA REGULACIÓN DE LA TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL”

Estimado Sr (a), soy la abogada **YARY VALENCIA FREITAS**, y he culminado mis estudios de Maestría en Derecho Civil y Comercial, abocándome a la ejecución de mi Tesis, motivo por el cual recurro a Ud. Para que tenga a bien responder la presente. La información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, solo será utilizada para los propósitos de la investigación. Agradezco su colaboración.

Entrevistador (a):

Persona entrevistada:

Función que desempeña:

1. Considera usted ¿Qué la “*Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común N° 27157*” ha cumplido con regular de manera eficaz a la Propiedad Horizontal?

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

2. Considera usted ¿Qué la norma: “Reglamentos Internos Modelos para Regímenes de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común y con Secciones Independizadas y Áreas Comunes en Copropiedad” contribuye a la sana convivencia entre las personas bajo el régimen de Propiedad Horizontal?

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

3. Considera usted ¿Qué es correcto que el artículo 958° del Código Civil vigente sea solo una norma de remisión en relación a la Propiedad Horizontal?

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

4. Considera usted ¿Qué se necesita que en nuestro Código Civil se regule a la titularidad de la Propiedad Horizontal?

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

5. Considera usted ¿Qué etimológicamente es correcta la denominación “Propiedad Horizontal” para esta nueva modalidad de propiedad?

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

6. Considera usted ¿Qué la jurisprudencia nacional ha cumplido con subsanar el vacío legal que existe en el Código Civil en relación a la Propiedad Horizontal?

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

7. Considera usted ¿Qué la falta de regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil genera confusión legislativa y doctrinal en los operadores jurídicos?

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

8. Considera usted ¿Qué la Copropiedad guarda cierta relación con la Propiedad Horizontal en relación a los “espacios comunes”?

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

9. Considera usted ¿Qué es correcto que a los propietarios de los “espacios comunes” se les denomina “comuneros” o “condueños” en vez de “copropietarios”?

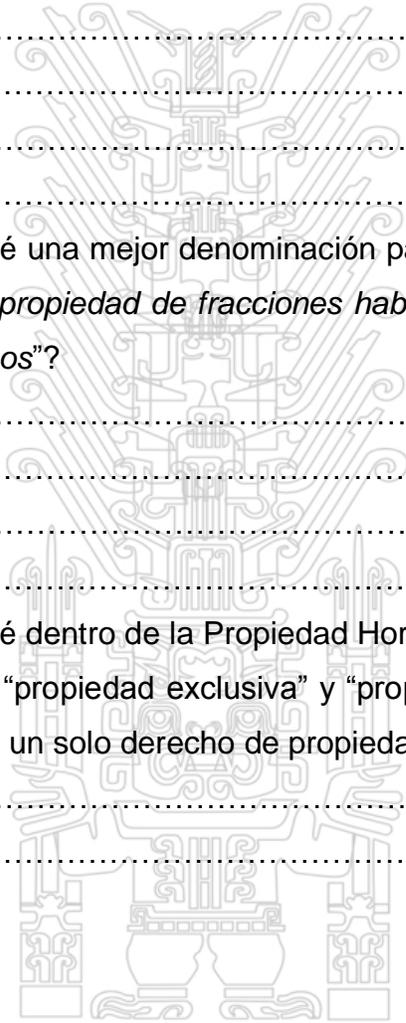
.....
.....
.....
.....

10. Considera usted ¿Qué es correcto que el “reglamento interno” de todas las propiedades horizontales esté acorde con la legislación vigente?

.....
.....
.....
.....
11. Considera usted ¿Qué es correcto que los propietarios dentro de una Propiedad Horizontal deban estar sometidos de manera obligatoria al Reglamento Interno?

.....
.....
.....
.....
12. Considera usted ¿Qué una mejor denominación para esta nueva modalidad de propiedad sería: “*propiedad de fracciones habitables dentro de edificios en condominio forzosos*”?

.....
.....
.....
.....
13. Considera usted ¿Qué dentro de la Propiedad Horizontal se encuentran dos tipos de “propiedad”: “propiedad exclusiva” y “propiedad en común”; o, que solo estamos frente a un solo derecho de propiedad complejo?



ANEXO Nº 1 - MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	HIPOTESIS DE INVESTIGACIÓN	VARIABLES O INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><u>PROBLEMA GENERAL:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ¿En qué medida la falta de regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil incide en generar confusión legislativa y doctrinal en los operadores jurídicos? <p><u>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ¿En qué medida la no regulación de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil genera desigualdad en los pronunciamientos 	<p><u>OBJETIVO GENERAL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Determinar si la falta de regulación de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil influye en la actual confusión tanto legislativa como doctrinal en los operadores jurídicos. <p><u>OBJETIVO ESPECIFICO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Determinar si la no regulación de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil ha contribuido a que se generen pronunciamientos por parte de los operadores del 	<p><u>HIPOTESIS GENERAL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La falta de regulación respecto de la titularidad de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil genera confusión tanto legislativa como doctrinal en los operadores jurídicos. <p><u>HIPOTESIS ESPECIFICAS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Si no se regula la modalidad especial de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil se continuarán 	<p><u>VARIABLE INDEPENDIENTE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Propiedad Horizontal <p><u>INDICADORES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Ley Nº 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común Reglamento de la Ley Nº 27157. Copropiedad. 	<p><u>TIPO</u></p> <p>La investigación que realizaremos es naturaleza descriptiva-explicativa puesto que nos permitirá tener en claro la importancia de la regulación en nuestro Código Civil de la Titularidad en la Propiedad Horizontal, dicha importancia radica en el masivo crecimiento de edificaciones bajo esta modalidad.</p> <p><u>METODO</u></p> <p>Los métodos aplicados en el presente proyecto son analíticos, deductivos, inductivos, descriptivos y comparativos. La investigación describe y analiza la importancia de la regulación de la titularidad en el caso de las Propiedades horizontales.</p> <p><u>DISEÑO</u></p> <p>El modelo de la investigación es la encuesta.</p> <p><u>POBLACION</u></p> <p>Se refiere al conjunto real por el cual serán validadas las conclusiones que se obtengan; a los elementos o unidades diferentes instituciones, como los Juzgados Mixtos de La Molina a los que se refiere la investigación.</p> <p>La presente investigación está constituida por la siguiente población: los jueces y abogados</p>

<p>de los operadores del derecho?</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿En qué medida la no adecuación de los Reglamentos Internos de las Propiedades Horizontales a la normativa vigente genera diversos conflictos judiciales? 	<p>derecho de forma desigual y en ocasiones equívoca.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Determinar si la no adecuación de los Reglamentos Internos de las Propiedades Horizontales a la normativa vigente es el motivo por el cual actualmente existen diversos procesos judiciales en relación a este tema. 	<p>generando pronunciamientos por parte de los operadores del derecho de forma desigual y en ocasiones equívoca.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si los Reglamentos Internos de las Propiedades Horizontales no se adecuan a la normativa vigente, los procesos judiciales en relación a este tema solo se acrecentarán. 	<p><u>VARIABLE DEPENDIENTE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Titularidad de la Propiedad Horizontal <p><u>INDICADORES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Propiedad Exclusiva. • Propiedad en común. • Reglamento interno. 	<p>litigantes especializados en materia Civil y Comercial.</p> <p><u>MUESTRAS TÉCNICAS</u></p> <p>a. Encuesta.</p> <p>b. Análisis de textos.</p> <p><u>INSTRUMENTOS</u></p> <p>a. Observación directa.</p> <p>b. Observación indirecta.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La técnica del cuestionario. - La recopilación documental. - La técnica del análisis del contenido.
---	--	--	--	---