



**UNIVERSIDAD JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI**

**VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS,  
EMPRESARIALES Y PEDAGÓGICAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

**DEFICIENTE REGULACIÓN DE LOS BIENES COMUNES DENTRO DEL  
RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA  
Y PROPIEDAD COMÚN EN LA LEY N.º 27157**

**PRESENTADO POR**

Bach. Elida Cecilia Bohorquez Sánchez

**ASESOR**

Dr. Benito Valverde Cedano

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**MOQUEGUA-PERÚ**

**2022**

## ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>PÁGINA DE JURADOS .....</b>	<b>I</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>II</b>
<b>AGRADECIMIENTOS.....</b>	<b>III</b>
<b>ÍNDICE DE CONTENIDO.....</b>	<b>IV</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>VI</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>VII</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>VIII</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>IX</b>
<b>CAPÍTULO I EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2. Definición del Problema .....	2
1.2.1. Problema general.....	2
1.2.2. Problemas específicos.....	2
1.3. Objetivos de la Investigación.....	3
1.3.1. Objetivo general.....	3
1.3.2. Objetivos específicos.....	3
1.4. Justificación e Importancia de la Investigación.....	3
1.5. Variables .....	4
1.5.1. Operacionalización de las variables.....	4
1.6. Hipótesis .....	5
<b>CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>6</b>
2.1. Antecedentes de la Investigación.....	6
2.1.1. Antecedentes internacionales.....	6
2.1.2. Antecedentes nacionales.....	7
2.1.3. Antecedentes locales.....	9
2.2. Bases Teóricas .....	9
2.2.1. Aspectos preliminares.....	9
2.2.2. Atributos del derecho de propiedad.....	9
2.2.3. Características del derecho de propiedad.....	11

2.2.4. Derecho de propiedad a nivel constitucional.....	11
2.2.5. Dimensión subjetiva y objetiva del contenido constitucional del derecho de propiedad .....	14
2.2.6. La copropiedad.....	15
2.2.7. Restricciones a los derechos de propiedad .....	16
2.2.8. La propiedad horizontal.....	18
2.2.9. Propiedad alternativa y compartida .....	29
2.3. Marco Conceptual.....	30
<b>CAPÍTULO III MÉTODO .....</b>	<b>32</b>
3.1. Tipo y nivel de investigación.....	32
3.1.1. Tipo de investigación.....	32
3.1.2. Nivel de la investigación .....	32
3.2. Diseño de la investigación .....	33
3.3. Población y/o muestra.....	33
3.4. Técnicas e instrumentos para la recolección de datos .....	33
3.5. Técnicas para el procesamiento y análisis de datos .....	33
3.6. Validación de los instrumentos de investigación.....	34
<b>CAPITULO IV PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.....</b>	<b>35</b>
4.1. Presentación de resultados .....	35
4.1.1. Resultados de la revisión documental.....	35
4.1.2. Principio jurídico del origen de la propiedad horizontal. ....	36
4.1.3 Principio jurídico de la propiedad horizontal.....	37
<b>CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>41</b>
5.1. Conclusiones .....	41
5.2. Recomendaciones .....	42
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>43</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>45</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> <i>Tabla de operacionalización de variables.</i> .....	4
<b>Tabla 2:</b> <i>Técnicas e instrumentos que se usarán para la recolección de los datos.</i> ..	33

## RESUMEN

En la remembranza deber de indagación realizamos el aparador sobre el género o fisionomía jurídica de la propiedad o secciones comunes interiormente del régimen de unidades inmobiliarias de hacienda monopolio y hacienda común, o igualmente de nominada hacienda horizontal, con el indiferente de decidir que la deficiente regulación de estos en la Ley 27157, genera el uso desmedido de dichas secciones por informativo de los partícipes de refrán régimen. La ley en cuestión al regular los bienes comunes es muy escueta y, sobre todo, desconoce la fisionomía jurídica de los mismos de la cual se desprende o irradia su meta y grado esencial; de modo que en la presente investigación se busca por ayuda de las enseñanzas como en la propia la fisionomía jurídica los bienes comunes, reconducir consecuente juicio la regulación de estos y así clarificar dicho aspecto en la norma nacional. De manera que con un panorama clarificado respecto a los ingresos comunes se puede jurar los supuestos de hecho (desarmonía vecinal) adonde los partícipes hacen un uso despótico de estos.

***Palabras Claves:*** *Propiedad horizontal, propiedad exclusiva, propiedad común, junta de propietarios, unidad inmobiliaria, servicios comunes.*

## ABSTRACT

In the remembrance duty of investigation, we carry out the sideboard on the gender or legal physiognomy of the property or common sections within the regime of real estate units of monopoly property and common property, or also of the so-called horizontal property, with the indifferent decision that the deficient regulation of the same in Law 27157, generates the excessive use of said sections for information of the participants of the saying regime. The law in question when regulating the common goods is very concise and above all, ignores the legal physiognomy of the same from which its goal and essential degree emerges or radiates; so that in the present investigation the help of the teachings is sought, as in the legal physiognomy of the common goods, to redirect the consequent judgment of the regulation of the same and thus clarify said aspect in the national norm. So that with a clarified panorama regarding the common income, it is possible to swear the assumptions of fact (neighborhood disharmony) where the participants make a despotic use of these.

**Keywords:** *Horizontal property, exclusive property, common property, owners' association, real estate unit, common services.*

## INTRODUCCIÓN

Según el cambio de la norma peruana respecto a la regulación de la propiedad horizontal se tiene que, en los últimos años, esta ha atravesado una deficiente regulación hecho que se deben a los supuestos de sucesos a la altura común que repercuten, de manera inútil ya sea en la trayectoria social unipersonal o colectivo de la zona de la arquitectura y residencia y vivienda del país. Todo ello es necesario a que la legislatura normativa solo se prevé como régimen el de las Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, desfasando la regulación del Código Civil. Cambio que no establece de modo transparente cuáles son las zonas o secciones del bien común, necesario a que interiormente de las disposiciones referentes a estas zonas se limita nombrarlos e igualmente condicionándolos de tal forma que se afecta su configuración jurídica desacreditado con la fisionomía propia de estos intereses, lo cual conlleva a posteriori una errada versión en los operadores jurídicos, en base sobre la cual y agudizando el desasosiego de la norma, se fraccionan los reglamentos internos, que deberían de afirmar la convivencia armónica en este tema, y sobre todo los partícipes de este tema, muchas veces creen que el uso desmedido de los intereses comunes se encuentra legitimado por las disposiciones de la ley, lo cual consideramos que nos es verdadero y recalamos que es un uso desmedido. Por ello la posterior obligación ha sido tratado sustentado en capítulos:

En el primer capítulo se desarrolla la explicación y el planteamiento del problema, así como los objetivos y la prueba del tema y el razonamiento de la investigación. En el segundo capítulo se aborda todos los aspectos de la propiedad. En el tercer capítulo se desarrolla el método utilizado para el desarrollo de la presente investigación. En la propiedad horizontal delimitación y naturaleza jurídica. En el cuarto capítulo se aborda Presentación de resultados. En el quinto capítulo determina las conclusiones y recomendaciones de la presente investigación; las razones que justifican la deficiente regulación de los bienes comunes dentro del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157.

## **CAPÍTULO I**

### **EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. Descripción de la Realidad Problemática**

En los últimos años, el Perú ha experimentado cambios fundamentales en los aspectos económicos y sociales del sector inmobiliario considerados por los economistas, con el sector inmobiliario enfocado en burbujas y en todas las áreas del país debido al crecimiento poblacional, y esta situación ha cambiado. En estos países, que predominan en la composición general, hay un nuevo rostro cotidiano digno de regulación inmediata para el mantenimiento de la paz interior y la convivencia armoniosa. El retraso o escasez de estos proyectos inmobiliarios se debe al rápido desarrollo del sistema inmobiliario, conocido como sistema horizontal o ahora propietario de unidades inmobiliarias, y copropietario. En el crecimiento de esta ciudad, hace que la gente viva en una propiedad común, (Franquesa, 2012) la gente, la sociedad de la "urbanización neoliberal" Como mecanismo de convivencia En este punto, tomamos la decisión de utilizar horizontal o activos de propiedad compartida, como el crecimiento de la población, dentro del rango de características horizontales específicas negativas. Este número se centra en los conflictos internos con varios socios coexistentes en la industria de bienes raíces, por lo que, con muchos comentarios en la doctrina, pone énfasis legal y regulatorio en estos ideales alternativos. no se crea, lo único que hace es describir con precisión estas últimas propiedades privadas y patentadas, o peor aún, propiedades que no tienen una propiedad común. Con la promulgación de 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", dejando de



lado la base legal para la constitución de propiedad horizontal, propiedad, dado que no ha establecido la Ley 27157, ya sea de propiedad común o parte de una propiedad común, deja un gran vacío por explicar.

El bien común y la propiedad privada también coexisten en el ámbito jurídico, bienes que tienen en común solo desde el punto de vista del promotor o propietario de la unidad inmobiliaria, porque no se puede decidir a ver si quieren participar en ella. Es decir, el uso y pago de costos para mantenerlo. Entonces, por ejemplo, no se muestra lo anterior para que un producto genérico pueda correctamente ser llamado un "producto común" (porque establece condiciones específicas para ser considerado como tal).), Y por lo tanto puede ser procesado de acuerdo con las condiciones del campo, por un lado, y por otro lado, el carácter fisiológico jurídico de los bienes comunes, no se puede aclarar, que está prescrito: el hecho de que no hay 'no indica el contexto regulatorio si hay una obligación esperada.: en cumplimiento del sistema , o si existe un sistema alternativo, en tales casos pueden aprovechar las reglas que han establecido. Así, este hecho, no previsto por el legislador normativo o legal, disipa inexactitudes en la interpretación, tanto vinculante como accesorio, que ahora es una especie de realidad, discordia. Dada la inadecuación de la disciplina pública en la ley en cuestión, conduce al uso indebido de la propiedad por parte de los propietarios, tanto individual como colectivamente, en el contexto de una gestión jurisdiccional específica.

## **1.2. Definición del Problema**

### **1.2.1. Problema general.**

- ¿Cuáles son las consecuencias directas de una regulación débil de la propiedad común en el sistema de unidades de propiedad común individual de la Ley 27157?

### **1.2.2. Problemas específicos.**

- ¿Cuál es el fundamento jurídico de la creación de la Ley N.º 27157 con respecto a la propiedad horizontal?
- ¿Es obligatorio la aplicación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en la ley N.º 27157?

- ¿Qué se entiende por bienes comunes y bienes exclusivos según el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157?

### **1.3. Objetivos de la Investigación**

#### **1.3.1. Objetivo general**

- Determinar las consecuencias directas de la deficiente regulación de los bienes comunes dentro del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157.

#### **1.3.2. Objetivos específicos**

- Desarrollar el fundamento jurídico de la creación de la propiedad horizontal.
- Determinar si es obligatorio la aplicación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en la ley N.º 27157.
- Determinar que se entiende por bienes comunes y bienes exclusivos en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157.

### **1.4. Justificación e Importancia de la Investigación**

Fue apropiado realizar esta encuesta. Por tratarse de un tema técnico regulatorio en nuestro ordenamiento jurídico, también despierta el interés científico en el tema de la propiedad horizontal, que inicialmente está en gran parte descontrolada por el derecho civil. Al amparo de la ley, "Ley N.º 27157 de Ordenamiento de la Edificación, Procedimientos para la Declaratoria de Edificios de Fábrica y Régimen de Unidades Inmobiliarias Privadas y Compartidas.

Por lo tanto, a partir de la definición de propiedad general y la participación de esta. A través de esta investigación, la omisión de la titularidad del interés público y la clara regulación de su efecto y alcance en la ley serán trascendentes para los titulares de la normativa interna y partes móviles de este sistema especial de titularidad horizontal.

Con respecto a sociedad, la evaluación de las consecuencias negativas y los efectos positivos de la regulación de la participación horizontal de la propiedad revela que las instituciones antes mencionadas no están debidamente reguladas. El estudio podrá obtener resultados que ayudarán a abordar los resultados regulatorios y las ausencias, ya que cada propietario tiene el derecho utilizar y disfrutar de bienes de uso común mediante convenio apropiado del mismo rango. Una declaración de propiedad común de un activo, Por lo tanto, también es posible conocer las implicaciones de cambios en ciertas leyes que rigen los activos horizontales.

Este estudio presenta un análisis de los reglamentos técnicos. Por tanto, tiene como objetivo brindar información y conocimiento sobre el impacto, influencia y satisfacción de la comunidad como conjunto de propietarios en el sistema inmobiliario con normativa específica.

## 1.5. Variables

- Variable independiente: Consecuencias directas de una regulación débil.
- Variable dependiente: Unidades de propiedad exclusiva y común.

### 1.5.1. Operacionalización de las variables.

**Tabla 1:** *Tabla de operacionalización de variables.*

Variables	Dimensiones	Indicadores
Variable Independiente (X)	X1: Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común Ley N.º 27157.	X1.1: Regulación normativa. X1.2: Ámbito de aplicación. X1.3: Aplicación del reglamento interno. X1.4: Extinción del régimen.
Variable Dependiente (Y)	Y1: Regulación exclusiva Y2 Regulación común	Y1.1: Concepto. Y1.2: Naturaleza jurídica. Y1.3: Regulación normativa. Clasificación

*Fuente: Elaborado por el autor.*

## **1.6. Hipótesis**

- Las disposiciones sobre propiedad común de la Ley 27157 están incompletas, lo que lleva a los propietarios a abusar de la propiedad común, lo que resulta en restricciones o limitaciones a los derechos de propiedad y degradación de la propiedad horizontal.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes de la Investigación**

##### **2.1.1. Antecedentes internacionales**

(Velásquez Peláez, 2014). A propósito de Machupicchu. patrimonio cultural: de la propiedad a la metapropiedad. tesis doctoral, Universidad de Salamanca, Facultad de derecho departamento de derecho privado, Programa de doctorado: derecho privado patrimonial. Resumen: El Patrimonio Cultural, representa un desafío para el derecho positivo de propiedad, existen muchos factores de análisis, entre ellos la naturaleza jurídica misma del Patrimonio Cultural, que puede resultar hasta contradictoria, porque no termina de definir el mismo. Casi la totalidad de legislaciones, prefieren enumerar, la naturaleza de los bienes integrantes, pero ninguna se anima a cerrar un concepto básico, por tratarse de una categoría en permanente expansión. El principal desafío que representa frente a la propiedad está relacionado con el componente más básico de su estructura constitutiva y es precisamente el valor inexpresable en términos económicos del Patrimonio Cultural, salamanca, 2014. Esta tesis, pretende ser una reflexión respecto de la contemporánea adicción legislativa referida al Patrimonio Cultural y sus relaciones con el no tan contemporáneo positivismo que caracteriza al Derecho de Propiedad y algunas de sus crisis como instituto civil, organizador de la riqueza por excelencia, pasando por un ejercicio de comprobación de la escuela historicista, que señala que la propiedad es expresión de una ideología colectiva imperante en un momento histórico determinado, pasando revista desde la perspectiva de un inmueble emblemático, a la historia de la propiedad en el Perú, cuyo caso es particularmente especial al observarse una jurisdicción propietaria, pre occidental, otra

colonial con rasgos romanistas profundamente marcados y finalmente una legislación claramente moderna y positivista que hace eco de las tendencias, codificadoras y constitucionalistas en el mundo. De la misma forma, reflexionamos acerca de la motivación que lleva a la humanidad a proteger y reflexionar tan profundamente respecto del Patrimonio Cultural en los tiempos contemporáneos, tratamos de construir algunas definiciones al respecto, para tener más claras las ideas al momento de elaborar enunciados conclusivos.

### **2.1.2. Antecedentes nacionales**

(Mendieta Harold, 2016) Deficiente regulación de los bienes comunes dentro del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común en la Ley N.º 27157. Universidad Andina del Cuzco. Resumen: En el presente trabajo de investigación realizamos el estudio sobre la naturaleza o fisionomía jurídica de los bienes o secciones comunes dentro del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, o también de nominada propiedad horizontal, con el objetivo de establecer que la deficiente regulación de los mismos en la Ley 27157, genera el uso abusivo de dichas secciones por parte de los partícipes de dicho régimen. La ley en cuestión al regular los bienes comunes es muy escueta y, sobre todo, desconoce la fisionomía jurídica de los mismos de la cual se desprende o irradia su finalidad y función esencial; de modo que en la presente investigación se busca por medio de la doctrina como en la propia la fisionomía jurídica los bienes comunes, reconducir coherente mente la regulación de los mismos y así clarificar dicho aspecto en la normativa nacional. De modo que con un panorama clarificado respecto a los bienes comunes se puede conjurar los supuestos de hecho (desarmonía vecinal) en donde los partícipes hacen un uso abusivo de estos

(Renteria Risco, 2017). Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Universidad católica Santo Toribio de Mogrovejo, Facultad de derecho tesis para optar el título de abogado Chiclayo. Resumen: En el presente trabajo de investigación, se centra en analizar si la exigencia de la titularidad de la propiedad; regulado bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y Régimen Común, afectaría o vulneraría el ejercicio del Derecho de Voto en Junta de Propietarios, es decir, saber si aquel propietario que no posee su

titularidad inscrita en los Registros Públicos se le puede negar su derecho a voto en Junta de Propietarios, aun cuando la Ley N° 27157 no lo exige de manera taxativa. Para culminar, la investigación se centra en que la exigencia de la inscripción de la titularidad del derecho de propiedad de los miembros regidos bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común no es requisito previsto en la ley, por tanto, su exigibilidad, afecta el derecho al voto, porque al supeditar la aplicación de este a tener el derecho inscrito restringe al propietario del bien a decidir sobre el dominio común y exclusivo.

(Fernández Dávila López, 2018). La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral, Pontificia Universidad Católica del Perú Facultad de Derecho, Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Resumen: La propiedad horizontal es uno de los sistemas admitido en la mayoría de las legislaciones, en el cual existe una organización especial destinada a satisfacer las necesidades e intereses comunes, compuesta básicamente por la colectividad de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación y tiene la representación conjunta de éstos. En el Perú, la Ley 27157, que regula el régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común, no establece que la junta de propietarios revista la calidad de persona jurídica, lo cual motivó distintas interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales al respecto, si bien resulta indiscutible la falta de personalidad jurídica, no es posible ignorar la situación producida por un grupo de personas que participan de la actividad jurídica como auténticos y verdaderos sujetos de derecho, al que hay que regular en sus relaciones jurídicas y en sus actos frente a terceros, considerando que el Derecho Registral tiene por finalidad garantizar la seguridad jurídica, certeza y estabilidad al tráfico patrimonial. En el presente trabajo se analizarán los supuestos y la normatividad aplicable a la junta de propietarios, abordando las principales opiniones de destacados juristas, con relación a la naturaleza jurídica de la junta de propietarios, con atención al proyecto de Ley N° 114/2016-CR, Ley que Regula la Administración Inmobiliaria, el cual propone que las juntas de propietarios se constituyan como asociaciones civiles sin fines de lucro, a efectos de contar con personería jurídica.

### **2.1.3. Antecedentes locales**

Realizada la búsqueda correspondiente, no se ha encontrado trabajos al respecto.

## **2.2. Bases Teóricas**

### **2.2.1. Aspectos preliminares**

Los derechos de propiedad son derechos verdaderamente superiores que toman la forma de derechos plenos y absolutos frente a derechos más realistas con contenido limitado (derechos) porque el propietario tiene el control total de los activos. Establece lo siguiente, como afirma (Gonzales Barrón, 2012) Gunter Gonzales (2012): Es el centro del principal sistema jurídico del patriarcado real o privado y de la vida humana en todos los tiempos y espacios. Irradia la luz de la vida a través del sistema de legítimas normas patriarcales atraídas por otros derechos reales, como la estrella central. Por tanto, no es de extrañar que la propiedad se identifique en su sentido más amplio con la humanidad misma, y en su sentido fundamental con la viga principal que sostiene el edificio legal patriarcal. (Pág. 892).

### **2.2.2. Atributos del derecho de propiedad**

El artículo 923 del Código Civil de 1984 menciona o explica (contenido o derechos) antes de definir qué es la propiedad, por ejemplo: Autoridad legal que autoriza el uso, disposición y reclamo de la propiedad. Su sustracción en todos los ordenamientos jurídicos del sistema romano-alemán es "el ordenamiento jurídico más completo en su contenido en comparación con otros poderes reales". (Gonzales Barrón, 2012).

Definir el contenido de los bienes es "buscar su contenido físico o real (uso y goce) para lograr la objetividad de la posesión, y por lo tanto su contenido legal (las sugerencias y demandas) se refleja en el acto). Esto significa" propiedad tiene contenido básico y contenido legal y cuando se utiliza, la propiedad adquiere todos los derechos legales que pertenecen al propietario. Propiedad estatutaria " (Gonzales Barrón G. H., 2009).



(Gonzales Barrón G., 2012, pág. 339) profundizó la discusión, y también informó sobre “El contenido de los derechos de propiedad”. Derecho a disfrutar (*ius fruendi*); derecho de disposición (*ius abutendi*); derecho de reclamación (*iusvindicandi*).

Es una representación equitativa de la propiedad, y el autor la desarrolla de la siguiente manera:

- *El derecho de uso (ius utendi)*: El propietario se reserva el derecho de usar (proporcionar) la propiedad de la manera más apropiada sin limitación para satisfacer sus necesidades. Pero tenga cuidado de no cambiar la naturaleza del producto o el destino (residencial, almacén comercial, etc.). Es evidente que este poder está limitado por los principios del ejercicio armónico de la propiedad y el respeto a los intereses sociales.
- *El derecho de disfrute (ius fruendi)*: Este derecho permite al propietario disfrutar o beneficiarse de la propiedad. El placer es uno de los contenidos de los derechos de propiedad, lo que significa que el propietario puede beneficiarse del alquiler de productos productivos, a saber, frutas y hortalizas. (Gonzales, 2012). Debe tenerse en cuenta que el derecho de uso y goce puede ser transferido del propietario nominal a un tercero que se beneficie de ellos en nombre del propietario nominal. Da lugar a la constitución de derechos de propiedad sobre la propiedad de otros.
- *Derecho de disposición (ius abutendi)*: El derecho del propietario a permitir la transmisión, transmisión de bienes inmuebles en el marco del tráfico comercial lícito (injerencia en la conducta), venta, arrendamiento, daño, etc. Y por supuesto (acción después de la muerte) lo hará. Este derecho se deriva del derecho absoluto a la propiedad e incluye los poderes legales que caracterizan los derechos de propiedad, bajo las características de poder total y perpetuo, y por supuesto el hecho de que Monseñor aparezca como un derecho. (Gonzales, 2012).
- *El derecho a la reivindicación (ius vindicandi)*: Si no es propietario, regrese a la propiedad o ejerza la propiedad total. Tiene el título de propietario. Este derecho está estrechamente relacionado con el derecho del propietario a

disponer de la propiedad, y debido a que la propiedad es propiedad de un tercero y no del propietario, solo el propietario de dicho derecho legal está endeudado. Puede reclamar derechos verdaderamente impagos. (Gonzales, 2012).

### **2.2.3. Características del derecho de propiedad**

Al identificar las características del orden jurídico como propiedad, se puede distinguir e individualizar el orden jurídico para no confundirlo con otras modalidades o bienes especiales. Es decir, entre propiedad civil ordinaria o propiedad común de otro tipo de propiedad según sus propias características, "separada de la propiedad civil por sujeto, contenido, objeto o carácter e independiente". Respecto a la propiedad agraria. derechos." (Gonzales Barrón G., 2012). En teoría, no existía un obstáculo mayor para el reconocimiento unánime de las características de los derechos de propiedad, que son derechos absolutos, exclusivos y permanentes.

### **2.2.4. Derecho de propiedad a nivel constitucional**

*La protección constitucional de la propiedad:* Los derechos de propiedad están protegidos por la Constitución Política del Estado de 1993. 2.16 reconoce que "toda persona tiene derechos de propiedad" y sigue el art. 70 El mismo regulador también oprime que "los derechos de propiedad son inviolables y garantizados por el Estado". Ante esta situación, la propiedad es protegida como un derecho fundamental (es decir, basado en la libertad y la dignidad humana) "elemento fundamental del sistema económico establecido por el" reglamento "constitucional (Castillo-Córdova, 2006), determinante también de la política económica de un país cuyos componentes se describen en el artículo 60 de la citada norma básica según el cual "la economía nacional se basa en la coexistencia de diferentes formas de propiedad". La Corte Constitucional declara que es uno de los elementos fundamentales y esenciales del modelo económico constitucional como órgano supremo de interpretación constitucional, pero no es un derecho absoluto, sino que se ejerce en armonía con el interés público. Y en el ámbito de la ley, teniendo en cuenta la doble naturaleza de los derechos fundamentales. Al respecto, la Convención de Derechos Humanos de los Estados Unidos establece que "la ley puede basarse en este uso y disfrute para el bien

público" (artículo 21.1). La interferencia con el contenido de un derecho de propiedad debe estar sujeta a estándares que justifiquen una limitación o delimitación de la ley. Se trata de un derecho fundamental que se inserta literalmente en el texto constitucional y, por tanto, vinculante para el Estado y la persona. El poder político impone obligaciones positivas y negativas. El primer caso surge cuando el Estado debe prescribir las condiciones mínimas para el goce, acceso y aprobación de este derecho, y el segundo caso cumple con la obligación de abstenerse o no deducir. Derechos de su propietario.

El Artículo 70 de la Constitución Política lo prevé. Los derechos de propiedad son inviolables. El estado lo garantiza. Se hace de acuerdo con el interés público y por ley nadie puede robar su propiedad excepto por razones de seguridad nacional o utilidad y la ley declara pagos justos. En efectivo incluyendo daños. Existe un proceso judicial para responder por el valor de la propiedad que el Estado ha demostrado en el proceso de expropiación. Ante estas circunstancias, la persona expropiada o privada de su derecho no puede interponer reconvención y ser señalado por la comisión competente en el marco del proceso de expropiación, solo puede cuestionar el valor razonable. Texto constitucional que trata de la interpretación de las normas relativas a los derechos y libertades. En particular, el artículo cuarto final e interino dispone que: "Los estándares de derechos y libertades garantizados por la Constitución se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y tratados internacionales normativos ratificados en el mismo documento en el Perú". Dado que el Perú considera los acuerdos internacionales que son parte de nuestro ordenamiento jurídico interno, nuestra Constitución debe considerar lo siguiente: El derecho a poseer propiedad individual y colectivamente ".

La desviación de la propiedad del derecho a Él bien debe ser legalizado sujeto a tales condiciones (seguridad nacional o mejoramiento necesario), la Constitución establece las normas internacionales al respecto. Y la ley se incorpora a los procedimientos establecidos por la Ley. Se ha establecido el concepto constitucional de la ley de propiedad Herencia. " Este tema está tan relacionado con la propiedad que solo da una definición de lo que es la herencia. En este sentido, la Corte Constitucional peruana señala que la propiedad básica es "el ejercicio o propiedad directa o indirecta

de bienes importantes, incluido el derecho a usarlos y disfrutarlos económicamente. Y se refiere a reclamarlos y dejarlos de lado". ". (Huerta Guerrero, 1997).

La Corte Constitucional del Perú dijo: " Estamos tratando de darle sustancia al concepto de propiedad, pero no es suficiente para los propósitos de decidir la protección de la constitución, en el bien- asuntos civiles conocidos. Se han revelado lesiones o se pueden haber incurrido." (Castillo-Córdova, 2006). No obstante, el Tribunal Constitucional siguió evolucionando por sí solo, subsanando las importantes deficiencias anteriores, y en sentencia publicada el 25 de enero de 2005, publicada en el expediente número 3773, el 200 AA / TC declaró: Dice: (..) ofrece la existencia de un patrimonio diverso e ilimitado (ciudad, comarca, construcción, materiales, etc.) que se puede modelar, con matices específicos en cada caso, pero muchas de las mismas reglas. No quiere decir que se pueda Hablar de atributos ya no es un atributo único, por lo que no puede basarse en los mismos componentes generales. En cualquier caso, teniendo en cuenta lo que asume nuestro ordenamiento jurídico subyacente, es recomendable construir un perfil correspondiente al contenido subyacente de los derechos de propiedad que se pueda establecer como denominador común para diferentes clases. Depende de la jurisdicción constitucional. o síntomas similares. Constitucionalmente, la necesidad de desarrollar el contenido de los derechos de propiedad protegidos constitucionalmente es fundamental, y la Corte Constitucional se apoya en estándares abiertos de interpretación (falta de estructura lógica de los resultados). Expectativa). La norma sigue esta regla (estructura lógica, hechos claros y consecuencias). "Incluso cuando se elabora con los más altos estándares, una afirmación de valor en sí misma no tiene significado legal" (Rubio Llorente, 1995).

Un atributo se organiza como "un grupo de fuerzas individuales que actúan sobre las cosas". También incluye un conjunto de derechos y obligaciones establecidas de acuerdo con la ley, tomando en cuenta los valores e intereses de la comunidad" (Rodríguez Alvares, 1995). Foco en las funciones sociales que debe cumplir el ordenamiento jurídico.

### **2.2.5. Dimensión subjetiva y objetiva del contenido constitucional del derecho de propiedad**

*La dimensión subjetiva o de libertad.* El lado subjetivo se basa en la naturaleza de los derechos de propiedad. Al ser un derecho fundamental, el ejercicio de este derecho tiene como finalidad la consecución de su finalidad. Al respecto, (Castillo-Córdova, 2006) destaca lo siguiente: Todos los derechos de acción y disposición a favor de sus titulares deben ser reconocidos como contenido constitucional de los derechos fundamentales, logrando así el objetivo del reconocimiento de derechos de propiedad. Con gran atención a los aspectos subjetivos de los derechos de propiedad, la Corte Constitucional ha llegado a la definición de ley en el sistema legal Propiedad "Una autoridad legal que autoriza a una persona a usar, disfrutar, disponer o reclamar la propiedad". Los propietarios tienen conocimiento y protección inherentes de los derechos de propiedad. Así, pueden usar directamente sus cosas buenas y oler sus frutas y productos, y se acomodarán a su gusto. En cuanto al poder de reclamo, se puede restaurar si alguien se lo apropia sin autorización. Los derechos de propiedad adicionales otorgan a los maestros "el derecho de usar y disponer de bienes y frutos y depositarlos como regalo o herencia" a sus propietarios. De esta forma se convierte en la propiedad más completa que puede tener un objeto. (Castillo-Córdova, 2006).

*La dimensión objetiva o prestacional.* Esta categoría es conocida como, Aspecto beneficio o social. A través de ella, el poder político está obligado por el derecho fundamental a la "garantía y ejerza su efecto completo, lo cual no sólo es negativo para cualquier acción, sino también la adquisición de un conjunto de obligaciones". Esto es especialmente positivo para el comportamiento. (Castillo-Córdova, 2006). En resumen, "los derechos de propiedad no sólo alcanzar la categoría básica de los derechos constitucionales, pero el derecho a la protección y promoción de los derechos de propiedad constituye una garantía institucional para el desarrollo económico" (Borda A, (S.f)). En este caso, nos enfrentamos a dos tipos básicos de derechos. Cuando el aspecto objetivo obliga al ejercicio del poder político, y garantiza que se respeta plenamente. Los derechos de propiedad, como cualquier otro derecho fundamental de propiedad, son un aspecto objetivo que requiere que el Estado

promueva su reconocimiento y garantía y brinde las condiciones necesarias de manera inequívoca.

***Procedencia del amparo.*** Esto es claramente una violación de este contenido. Es decir, si se infringe contenido esencial, o si existe una amenaza inminente de infracción, se invocará a la Corte Constitucional para intentar devolver las cosas al estado en el que se encontraba antes de la infracción a través del proceso de defensa constitucional. O la amenaza de ese derecho. Sobre todo, si la propia Corte Constitucional afirma: La Constitución está "amparada por esta propiedad fundamental" que es esencialmente (...) un elemento que la integra en su rol de intervención estatal de ambas instituciones. Aspectos específicos presuntivos objetivos], y derecho del individuo a la autodeterminación [aspectos subjetivos. " " El primer aspecto asegura que el poder estatal o empresarial no invada el territorio de la propiedad externa. La segunda dimensión de lo que permiten las reglas básicas es que los activos pueden cumplir con las condiciones mínimas de uso, uso y disposición." (Castillo-Córdova, 2006).

#### **2.2.6. La copropiedad**

Al referirse al concepto de división, necesariamente debe considerarse como una modalidad de derecho patrimonial o patrimonial común. En la copropiedad, la propiedad de una cosa o cosas pertenece a varias personas, que inevitablemente encuentran limitaciones para ejercer este derecho. Frente a la realidad de algunos propietarios, existen dos tendencias básicas. "La primera tendencia es que el tenedor tiene una participación indivisa. No se trata del estado fragmentado, sino de los derechos de propiedad que se le aplican. ". (Palacios C, 2005).

Las asignaciones ficticias representan la parte idealizada de los derechos de propiedad. Citado por (Gonzales Barrón G., 2012), Wolf afirma que "si la propiedad de algo pertenece a varias personas que son" comunes ", se convierte en una comunidad de comportamiento o una comunidad de manos comunes". (Página 556). Compartir es la propiedad real del derecho a contactar a muchas personas distintas del activo intransferible. Significa que solo conoce sus derechos, pero no sabe a qué se aplica su parte física. Citado por (Gonzales Barrón G., 2012, pág. 567), Aubry y Rau

recuerdan que compartir es "propiedad que pertenece a muchos y pertenece a lo mismo, a una tarea ideal o abstracta"; es más, el Código Civil de 1984 artículo 969° indica que "hay una parte si el artículo pertenece a la parte ideal de dos o más personas". Es decir, si las cosas se mantienen en copropiedad y su implementación es limitada, entonces se debe rectificar o atender la misma situación, especificando sus respectivos derechos, específicamente la parte física de la propiedad expropiada.

Según (Palacios C, 2005, pág. 7), los parlamentarios aplican esta fundamentada norma al "concepto romano de una comunidad dividida en partes ideales y que ejerce un control exclusivo" recopila. Los copropietarios no pueden realizar legalmente acciones materiales (usar y disfrutar) o (disponer y reclamar) sin el permiso previo de la comunidad. Por el contrario, "el concepto alemán de copropiedad se basa en el concepto de comunidad mundial" (Gonzales Barrón G., 2012), donde el derecho comunitario de grupo está muy extendido. Por lo tanto, los derechos de propiedad se reducen a que la comunidad se vea obligada a hacer algo. Obtenga los nombres de las propiedades comunes aquí.

La teoría alemana, desarrollada sobre la base de la "propiedad colectiva" (Gonzales Barrón G., 2012), abandona el concepto de propiedad exclusiva. En esta teoría, este objeto pertenece a todas las personas comunes o propietarios, por lo que la copropiedad es una propiedad colectiva. Por tanto, ha disminuido la presencia de productos a plazos. Es decir, se rechaza la escisión. Sólo los respaldan los derechos de desalojo definitivo o destrucción. Por tanto, las personas físicas no pueden enajenar ni gravar sus acciones excepto cuando soliciten una escisión.

### **2.2.7. Restricciones a los derechos de propiedad**

El área citada por (Gonzales Barrón G., 2012, pág. 52) establece que cada nombre de dominio tiene "contenido restringido y de ninguna manera reducido, y mucho menos derechos restringidos". A este respecto, las restricciones impuestas a los participantes (que tienen la participación exclusiva del régimen de propiedad horizontal) tienen por objeto o permiten que otros participantes disfruten de todos los derechos de los demás participantes. Según el artículo 923 del Código Civil de 1984, la propiedad debe ser utilizada en el ámbito de la ley en armonía con los intereses

sociales. Entre todos ellos, se requiere la autoridad legal otorgada al propietario por el sistema legal. La propiedad no puede entenderse como infinita o absoluta, como tampoco se puede abusar de la propiedad, como siempre de acuerdo con la noción moderna del derecho sobre el funcionamiento social de la propiedad. Establecer que el propietario tiene acceso a derechos absolutos sobre la propiedad. Por tanto, debe entenderse que es relativo, "permanente, exclusivo, absoluto, inviolable, pero todo ello establecido por la ley o el comportamiento consuetudinario y consuetudinario establecido. No siempre se lo quita la propiedad de estar" en el rango de ser y aceptado ". Por un grupo específico de personas " (Gonzales Barrón G., 2012, pág. 352).

- *Abuso de derechos:* Los titulares son arbitrarios y no es razonable ejercer los derechos de propiedad utilizando los poderes legítimos que les asigna la ley. El concepto moderno de derechos de propiedad se basa en funciones sociales que deben realizarse en el marco del desarrollo socioeconómico de un país. El abuso del derecho de propiedad se manifiesta no solo con el uso excesivo e inaceptable de la propiedad o más allá de los límites razonables del propietario, sino también con la falta de ejercicio del derecho sobre esta. La renuncia representa la negación de la función económica y social de un bien y determina su fin. (Gonzales Barrón G., 2012, pág. 355).
- *Principios de funcionamiento social de la propiedad:* Se trata de un conjunto de obligaciones del propietario hacia la empresa.
- *Restricciones Legales:* Modificado o removido por restricciones legales a la Propiedad se establece por razones de necesidad y utilidad o público interés. Las disposiciones anteriores precisan que se establecen limitaciones legales, siempre que la necesidad y utilidad o situación de interés social. Es decir, en ausencia de estas condiciones, el establecimiento de tales restricciones es arbitrario para los legisladores. Las restricciones impuestas por la ley de propiedad, y cuyo propósito es definir la propiedad, corresponde a la condición del derecho real.
- *Restricciones tradicionales sobre los derechos de propiedad:* Sección 926. Las restricciones patriarcales se establecen habitualmente para ser válidas para terceros que necesitan ingresar en sus respectivos registros. Las leyes y reglamentos tienen implicaciones manifiestas o manifiestas derivadas de las



características de la ley (pública, general, sumaria, etc.) porque no hay un objetivo específico, pero están destinadas a la sociedad en general. Lo contrario es cierto para las restricciones acordadas, donde las restricciones se aplican solo a las partes del contrato, pero según la Ley Fundamental, deben estar inscritas en sus respectivos registros para que el contrato entre en vigencia.

- *Limitado y fácil*: (Gonzales Barrón G., 2012) persigue prioridades doctrinales e informa que las restricciones reales y servidumbres no deben confundirse dadas las importantes diferencias entre los dos hogares. El bienestar de la familia real tiene inevitablemente rasgos adyacentes: el llamado soberano y el resto de los sirvientes.

Las restricciones de derechos de propiedad no requieren la existencia de propiedades adyacentes, especialmente para los nombres (maestro-esclavo). Los límites son siempre de su propiedad, no su tolerancia por la propiedad de otros.

### **2.2.8. La propiedad horizontal**

*Delimitación conceptual y antecedente de la propiedad horizontal*: Bajo nuestro sistema legal, puede haber diferentes modalidades de derechos de propiedad. Existen clasificaciones de propiedades desde una perspectiva filosófica, política y económica. Concéntrese en las categorías de productos que son "legalmente relevantes, especialmente en el sistema legal, porque de alguna manera están reconocidas a nivel legal". (Blanco, Merchán M., & Ochoa O, 2020). Necesita conocer la diferencia entre los métodos de derechos de propiedad. La propiedad privada y la ley de propiedad especial está contenida en la ley de tierras públicas, esto es a los efectos de los derechos de propiedad: este es el caso de la propiedad de los recursos naturales, los recursos hídricos y los recursos minerales en el dominio público y las áreas textuales del derecho privado como la ciencia, arte e industria. Este estudio se centra únicamente en el estudio de la modalidad de derecho de propiedad en el sector privado. Todos los derechos reales tienen sus propias reglas y estructuras únicas o similares que se encuentran en la ley civil o especial, que a menudo representan o describen el contenido de la ley (los derechos se entienden como atributos). Aplicando los principios de tipología, los derechos de reales son establecidos únicamente por el legislador (numerus clausus). No incluye la configuración normal ni ninguna cláusula

entre partes o abierta utilizada por otra legislación. En el caso de las disposiciones sobre títulos, estas son subcategorías reflejadas en este derecho, por lo que las normas relativas a los derechos de propiedad, incluidas las incluidas en el derecho civil y otros cuerpos legislativos y ámbitos legales, son de aplicación directa. Reglas que rigen la transferencia de propiedad, contratos generales que permiten la transferencia de propiedad y reglas que rigen el procedimiento para obtener un registro de tipo para esta propiedad, regulaciones del gobierno local, leyes fiscales, etc. (Ramírez Cruz, 2003, pág. 36) afirma en la modalidad inmobiliaria "propiedad horizontal, tiempo compartido, propiedad de mausoleo, dominios de recursos naturales, dominios incompletos, fideicomisos de dominio, dominios recuperables, dominios individuales y bienes materiales".

***Antecedentes de la propiedad horizontal:*** Al igual que varias instituciones del derecho, la institución de la propiedad horizontal tiene sus raíces en la antigüedad y, antes de la codificación, el sistema de propiedad horizontal se incorporó primero de manera empírica y no regulada. El lejano signo se reflejaba en la necesidad humana de protegerse de los elementos, y era hora de que se organizaran en un pequeño grupo que habitaba en la cueva. La naturaleza les dio para protegerse. La estructura se asemeja a un edificio horizontal, como las cuevas encontradas en Egipto, Fenicia, Babilonia, Grecia, Roma y en 3000 AC. “Los pioneros de estas civilizaciones lograron desarrollos legales y organizaciones superiores a las civilizaciones babilónica y romana. Estas civilizaciones no son reglas de propiedad explícitas y concretamente horizontales, pero se puede encontrar evidencia escrita de existencia” (Guevara, 2006). El mismo autor los creó de la siguiente manera: En Grecia, se encontró una referencia al XIX contrato en Filadelfus relativo al intercambio de casas. bienes raíces. Las murallas babilónicas también contienen transacciones registradas en los archivos de Immeram en Sippar. Esta es la compra y venta realizada en el primer piso de la propiedad, la reserva del vendedor y la porción de dinero de la propiedad de arriba. De tierra. (Samayo, 1981). En Roma, el texto de Ulpiano (D. VIII, coom. Praed. 6) El concepto de propiedad horizontal se trata como un derivado del derecho a construir, no de forma particular, permitiendo que esta parte del edificio se construya en el terreno de otra persona y el derecho a construir. Una calle compartida con otros que tienen Beneficiado de. Igual, similar. Mientras tanto, algunos autores, como Salvat,

Cuq y Flattet, citados por (Guevara, 2006), ahora niegan el control del concepto de propiedad horizontal. Inicialmente utilizó la forma legal de propiedad horizontal en Roma. Según la información encontrada, la propiedad horizontal se confirmó en la Edad Media del siglo XII, principalmente en Francia e Italia. Así se creó la citada persona jurídica, que pronto reguló la propiedad de las distintas plantas del edificio y dio "solución a la dificultad de abastecimiento en la zona". las murallas habituales de la ciudad" (Guevara, 2006, p. 1). A finales de la Edad Media, si existían normas legales francesas, particularmente en el orden jurídico francés, fue promulgada por una resolución parlamentaria a finales de la Edad Media, siguiendo al mismo autor en Europa. París, 1672, literalmente se ve así: si el edificio es propiedad de dos propietarios diferentes, uno en la parte inferior y el otro en todos pueden hacer lo que quieran en esa sección. Siempre que no esté dañado, resulta que en una civilización tan antigua como la Edad Media, uno tiene la conveniencia o la fuerza de las posesiones, se ha descubierto la utilidad de las estructuras horizontales de bambú. Para endulzarlo, si bien tuvo lugar en este período y no se construyó según la arquitectura consuetudinaria actual, puede verse como parte del origen del sistema legal de propiedad horizontal.

***Introducción de la propiedad horizontal:*** Después de la guerra, surgieron las necesidades militares. El material sobre personas y guerreros de las partes involucradas en el conflicto debe concentrarse en lugares que con el tiempo se han transformado en pueblos y aldeas. Estos lugares fueron tapiados por motivos defensivos para facilitar la defensa del ejército en caso de ataque. Y por supuesto, esta situación se debe al crecimiento poblacional, considerando el crecimiento poblacional, la expansión horizontal del recinto es limitada y sobreexplotada, de ahí la ubicación arriba (rodeada por el muro). se redujo el asedio. Esto hará que este nuevo tipo de vivienda sea accesible a más personas. Como resultado, algunos propietarios estaban "vinculados al mismo edificio y cada uno poseía una propiedad en el área o parte en la que vivían, mientras que otros estaban vinculados por un interés común en la propiedad. Estaba vinculado al destino del edificio. Globos ". (Blanco et al., Sf.). De esta manera, nació un sistema de subdivisión de casas con pisos o departamentos superpuestos horizontalmente. Aquí la extensión de propiedades en el plano horizontal (subterráneo, sobre rasante, sobre suelo.) El modelo clásico fue destruido por un nuevo concepto

de expansión más bien, un bloque de terreno amontonado en un plano horizontal con diferentes propietarios de cada piso o departamento. Esto, en definitiva, se conoce hoy como 'hui' como un activo horizontal. Teniendo en cuenta estos factores, el sistema de pisos superpuestos de cada casa de diferentes familias ha alcanzado desarrollos y regulaciones asombrosos en varios países europeos del paso medieval, edades en Francia, donde las disposiciones de esta forma de dominación eran particularmente abundantes. La costumbre de la ciudad de Auxerre (1561) se considera la antecesora de esta forma de legislación más antigua del territorio autónomo y es la base de las regulaciones promulgadas más tarde por el Código Civil francés de 1804. Las canchas están divididas por piso. Por tanto, en la Edad Media, según los historiadores, eran habituales en las ciudades francesas, a excepción de las viviendas estrictamente privadas. Según Colin y Grenoble, Orleans, Reims y Renne conocen principalmente la altura del sistema. El Código Napoleónico de 1804 resume las normas legales de carácter civil que deben recogerse e integrarse en la sociedad francesa, los principios ideales de la Revolución Francesa: ciudadanía, abolición de los derechos de propiedad federal, libre acceso a la propiedad e individualismo eran fundamentales para la estructura del derecho, los principios del derecho romano y las reglas de la antigua administración francesa.

Por lo tanto, la sección 664 de la ley establece que si varios pisos de una casa son propiedad de diferentes propietarios y el título de la propiedad no determina cómo reparar o reconstruir, se deben verificar. Así:

- Los muros y techos principales son por cuenta de todos los propietarios y son proporcionales al valor de los pisos que poseen.
- El propietario de cada piso debe pagar el adoquín correspondiente a su piso.
- El propietario del primer piso debe crear una escalera que conduzca a él. El propietario está en el segundo piso, quien viene a él desde el primer piso. Etcétera.
- Se ha demostrado un cifrado horizontal bastante raro y opaco de los derechos de propiedad y se revisará en desarrollos legislativos posteriores en este momento. Y Portugal, entre otros, transfiere conocimientos y aplica activos horizontales.

Antes de la adopción de esta norma, existía un desprecio por la propiedad horizontal, posiblemente debido a intereses políticos y, entre otras cosas, a los cambios socioeconómicos que sigue específicamente el sistema de propiedad. Rafael Palmiero, citado por Samayoa (1981), afirma que "el código napoleónico de 1804 fue pionero en la introducción del concepto de propiedad horizontal". En la sección 66" (página 124), haz esto en "Edificios de varios pisos pertenecientes a diferentes propietarios, si el certificado de propiedad no establece una forma de implementar las reglas de reparación o reconstrucción, servicio y fiesta". Recuerda estipular. El mismo autor informa que este primer enfoque se considera el punto de partida o nacimiento del sistema de propiedad horizontal, a partir del cual la ley comienza la "inclusión y evolución de la propiedad". Propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico ". (Página 129). También señaló que algunos países, especialmente Bélgica, Francia, España, Ecuador, Italia, México y Guatemala, han adoptado esta nueva forma de ley a través de la reforma del derecho civil. Es importante señalar que, en los Estados Unidos, Brasil fue el primer país en introducir un carácter legal en el derecho civil en 1928. Después de la Segunda Guerra Mundial, surgieron problemas sociales en Europa. Hubo escasez de viviendas debido a la concentración de la población en las zonas urbanas de clase media más abundantes y afectadas. Un lugar de residencia que incrementó dramáticamente este tipo de propiedad y se vio obligado a crear organizaciones especiales y regular los sistemas de propiedad horizontal.

En América Latina, la propiedad horizontal se ha visto como una respuesta a la crisis de la vivienda. Tanto en los países desarrollados como en los países en desarrollo, "la propiedad horizontal se considera una forma de resolver el problema de la vivienda, y en algunos países se la denomina propiedad de casa a apartamento". (Blanco, Mercan, Ochoa, s, f). Actualmente, esta modalidad solo la utiliza la clase media, pero es común en todos los niveles socioeconómicos y no necesariamente satisface no solo las necesidades de vivienda sino también otras áreas como el comercio y la industria.

***Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal (base jurídica):*** La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal se desarrolla en base a la siguiente teoría.

- *Teoría comunitaria:* Según esta teoría, forman una comunidad compartida o realizada, teniendo en cuenta las características y personalidades de los propietarios pertenecientes a todos los individuos. Existe en todo el edificio. Tanto el bien exclusivo como el bien común utilizan, gozan y disponen de determinadas partes sin inferir que el titular del derecho exclusivo ejerce iguales derechos frente a los demás titulares, a reserva de ello, todos serán el titular en su totalidad. Esta teoría es completamente incorrecta porque no conoce la propiedad de una persona con un monopolio que no se comparte con otros propietarios. Por lo tanto, "esta teoría se acepta sólo para explicar la naturaleza del derecho del propietario a una propiedad común, no a una propiedad de otra naturaleza". (Boulder, S.f.).
- *Teoría de la Sociedad:* Según esta teoría, la composición del sistema de propiedad horizontal es similar a la de la sociedad civil compuesta por copropietarios libres en pos de un objetivo común. "El capital se expresa en proporción a la propiedad en sí, teniendo en cuenta la participación accionaria de cada propietario individual". (Boulder, S.f.). En este caso, elemento importante del régimen, la propiedad pasará a formar parte del patrimonio autogestionado de la empresa, conservará la propiedad y los accionistas se beneficiarán de ella. Use y disfrute su propiedad sin título sobre las partes contenidas en el edificio.
- *Teoría de la facilidad:* En esta teoría, la propiedad horizontal se forma conceptualmente. Es decir, todos los copropietarios de bienes privados interactúan a través de los derechos de propiedad. Por supuesto, el enfoque simple se aplica solo a áreas comunes como escaleras, ascensores, patios, terrazas y techos. Pero incluso este argumento, porque existe la teoría de que el interior de un edificio dividido en pisos y departamentos no es de un tipo cómodo, ya que todas las unidades creadas de forma privada son copropietarias de áreas comunes. Simplemente significa que es un condominio y necesita dos propiedades que pertenezcan a diferentes propietarios.
- *Teoría de uso:* Esta teoría considera los activos horizontales como un sistema de división horizontal en el que "los departamentos y los propietarios de departamentos tienen derecho a disfrutar del uso del departamento, y el disfrute

de los bienes y servicios generalmente proviene del "derecho al uso". Bienes. Si la propiedad pertenece a otra persona o un grupo de propietarios relacionados" (Nadir, 2002). El defecto de esta teoría es que la propiedad horizontal significa esencialmente la propiedad de al menos algunos derechos de propiedad de propiedad exclusiva, pero el derecho de uso es un derecho de propiedad que es el derecho efectivo a la propiedad de otros.

Habiendo analizado varias posiciones tratando de explicar o explicar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, este es un sistema particular de propiedad en el que parte de la exclusividad de la propiedad y parte de la exclusividad conviven en un determinado rascacielos. Al mismo tiempo, se puede citar como propiedad común, propiedad conjunta o propiedad de otro propietario: el proyecto inmobiliario en el que se construye la tierra se considera propiedad común. Esta última condición del bien común del terreno en el que se ubica el edificio es fundamental para distinguirlo de otra clase de propiedades horizontales conocidas como "atípicas o mentirosas".

### **Régimen Obligatorio O Facultativo De La Propiedad Horizontal En El Perú Según La Ley De Unidades Inmobiliarias Bajo El Régimen De Propiedad Exclusiva Y De Propiedad Común**

*Propiedad horizontal del Perú:* Propiedad horizontal recibe ahora el nombre del sistema de propiedad compartida y las unidades en nuestro país (el nombre de la norma anterior sobre el sistema "Ley Ministerial") "propiedad horizontal" ha sido eliminada. comprensión, preferimos llamarlo propiedad horizontal. "Esta es una definición institucional, no un nombre" (Gonzales, 2009). Cambió el nombre de los estándares anteriores para incluirlos como parte de este sistema de propiedades en particular, pero con la denominada especificación; la altura no es exactamente alta, aunque puede ser completamente independiente, todavía comparte elementos de una gran comunidad de desarrollo (producto genérico) debido a su naturaleza o naturaleza aleatoria. Citado por Ghunter Gonzales Barrón (2009), Fernández afirma: "El propósito de este sistema legal es permitir el establecimiento de derechos separados, lo que equivale a la propiedad, para una serie de edificios, cada uno de los cuales puede utilizarse como una unidad activo económico." Orizzontale de immobiliare risponde

a la preocupación moderna de que las personas necesitan utilizar el espacio de un edificio o unidad con total autonomía, pero el uso y el costo de propiedad son sus otros dueños, productos generales y servicios. Esto se presenta como una excepción al principio de aglomeración debido a las inconsistencias que pueden ocurrir en este modo de fragmentación de bloques o apilamiento vertical de mercancías. Es por esto por lo que los legisladores han optado por reconocer que, con el cambio en el concepto de expansión inmobiliaria, ésta merece ser regulada de manera especial y desvinculada de los activos ordinarios. El legislador ha optado por posponer la regulación de la administración en legislación especializada, por lo que la institución se menciona sólo en el ámbito del art. 958 del Código Civil. Las leyes vigentes en esta materia según la ley 27157 sobre administración de bienes raíces, procedimientos de declaración de fábrica, empresas unipersonales, sistemas de propiedad estatal y reglamentos relacionados, aprobados por la Ley No. TUO bajo la Ley Suprema No. 0352006 INSTALACIONES. Además, el área de registro incluye "Políticas de Sistema Propietario y Políticas Generales y de Suscripción". (Gonzales, 2005). Hay una diferencia en esta ley entre el régimen propietario y la propiedad común del régimen independiente y compartido, porque sabemos que estos primeros fueron originalmente el ejemplo de propiedad, sobre todo. Entiendo. Dijimos que la segunda administración tenía la intención de respetar las normas generales del derecho civil, pero su tratamiento ha cambiado a lo largo de los años. (Gonzales, 2009, p. 12).

***Elementos Propiedad horizontal del Perú:*** Como se mencionó anteriormente, el Código Civil no regula la propiedad de manera horizontal y se limita a hacer reglas simples referidas al área de derecho especial (artículo 958 del Código Civil). De hecho, esta agencia ahora se rige por la ley núm. 27157 Ley de Normas de Edificación, Procedimientos de Declaración de Fábrica y Sistema de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Conjunta y Exclusiva, Decreto Supremo N°. 0352006. Ley N ° 27157, y otros términos relacionados con el proceso de registro. Las actividades horizontales se definen en el artículo 129 del reglamento de la siguiente manera: Tiene un comité regulador interno y propietarios, por lo que es un espacio común”. De esta definición se pueden extraer los siguientes elementos:

- Edificio o edificio que comprende partes de propiedad estatal



- Existencia de un conjunto de edificios que contienen bienes y servicios de bienes o bienes públicos mencionados anteriormente
- Integrantes de diferentes propietarios de la parte de propiedad estatal. Embarcaciones o asociaciones

Propiedades horizontales para la obtención de los Edificios se dividen en diferentes áreas. Pero en los tiempos modernos se habla de “características horizontales atípicos” (Gonzales, 2005). No porque el edificio es el apoyo real, sino porque no hay otra casa que comparte ciertos bienes y servicios comunes. Una nueva ley (Ley N.º 27157) reconoce que esto es atípico y que los modos de monopolio y la propiedad común (propiedad horizontal) incluyen regímenes residencial, comercial e industrial. O de la mezcla. Dejamos claro que incluye condominios, quintas y vivienda compartida. Centros comerciales, galerías o exposiciones, y otras unidades de bienes raíces en la propiedad común (artículo 126). Para la propiedad horizontal, diversos conceptos tales como comunidad, la sociedad y el servicio son de particular importancia. En vista de los diversos aspectos, por encima de considerar estos conceptos a ser la base de la propiedad horizontal moderna, seguida de una descripción de cada uno de estos conceptos y teorías. Derechos de propiedad horizontal son un conjunto de reglas que regulan la división y organización de diversas propiedades después de la separación de un edificio o condominio. Por lo tanto, la propiedad horizontal no es una propiedad específica, sino un sistema que prescribe la forma de propiedad debe ser dividida y la relación entre propietarios privados y conjuntos separados de la tierra o del público. Submit. (Guzmán, 2015, p. 30). La propiedad horizontal permite a los propietarios organizar la copropiedad y mantener la propiedad común. Por tanto, una división de propiedad especial y parcial. Esto otorga a los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva la propiedad absoluta y exclusiva de las mismas y los derechos de participación obligatorios sobre ellas. Apunta a beneficiar y mantener el esquema. “Estos factores se consideran necesarios para el buen uso y disfrute del apartamento, y el alquiler que se les impone forma parte íntegramente de la propiedad del apartamento y no puede separarse del apartamento. “(Nadir, 2002). Según Guzmán (2015), la propiedad horizontal es “una combinación de propiedad personal y común” (p. 175). No es una organización comercial, comercial ni sin fines de lucro. Es una organización sin fines de lucro que se diferencia de otras organizaciones sin fines de

lucro. La propiedad horizontal requiere al menos un interés común en su componente. En el caso particular de bienes horizontales apilados verticalmente, se trata de tierra, a diferencia de otros regímenes autónomos y compartidos.

***Efectos y resultados de las características horizontales:*** La propiedad horizontal se refiere a la configuración del método de propiedad en el que coexisten la parte común y la parte única. Después de eso, todos los propietarios siguen involucrados y se establecen sus derechos y obligaciones. Para ser legalmente reconocidos, los activos horizontales deben estar inscritos en sus respectivos registros y se cuenta con un sistema de registro de configuración. Es decir, derechos de propiedad cubiertos por cada participante y el porcentaje de participación en el bien común que genera el registro.

***Trascendental y Prescriptivo del Código Civil Peruano:*** Los artículos 855-857 del Código Civil de 1936, designados con el término "Propiedad sobre la tierra", es propiedad de producción horizontal en nuestro país. Algunas de las lecciones de estas tres lecciones no fueron suficientes para resolver la multitud de problemas que surgieron con el uso de este nuevo edificio, y en 1942, la ley N°. 10726 (relativo a la propiedad de diferentes pisos del edificio). Este culto es principalmente descriptivo, y se explica el origen histórico de esta planta en lo que se refiere a edificios divididos en diferentes secciones o pisos, cada uno de los cuales es objeto de una propiedad separada. En esta línea, el Código Civil italiano de 1920 figura en el "Edificio", llamado subasta. Sin embargo, es la norma de la Ley Suprema N°. 025, Ley 10726 del 6 de marzo de 1959, que es lo común en doctrina, utilizó por primera vez el "nombre" de la propiedad horizontal. En nuestro país, el Decreto 22112 utilizó explícitamente este término, que ahora se ha popularizado entre nuestros abogados. Sin embargo, la actual Ley 27157 del 20 de julio de 1999 sustituyó la tradicional "jurisdicción" de la propiedad horizontal por "un sistema de unidades inmobiliarias como propiedad separada y compartida", pero la ley tiene un precedente. En nuestra opinión, los legisladores definen las instituciones en lugar de nombrarlos. Este tipo de cambio legislativo puramente estético ha hecho olvidar que el término "propiedad horizontal" ya ocupa un lugar permanente en nuestro país y también se sustenta en una fuerte tendencia dogmática.

***La ejecución de la ley deroga:*** El decreto derogado 22112-1 prevé un régimen de propiedad horizontal para las edificaciones o conjuntos de edificaciones que formen parte del dominio exclusivo del Estado pertenecientes a otros propietarios, y para bienes comunes y / o servicios comunes. Esta misma categoría estaba implícitamente definida por la ley anterior (ley 10726). La obligatoriedad de la tenencia horizontal de la tierra se justifica por el hecho de que un grupo de personas que ejercen un derecho exclusivo sobre una propiedad acuerda un mismo objeto (edificio o conjunto), lo que genera interdependencia entre propietarios. En este sentido, el carácter imperativo del gobierno, y muchas de sus normas, apunta a preservar una convivencia pacífica más cercana y, por lo tanto, constituye una forma de posibilidad judicial. Recuerde que están en juego los intereses sociales del grupo de propietarios, no los intereses personales de los propietarios. La doctrina describe el carácter fundamental de la aplicación del régimen a edificaciones de un conjunto de elementos (convivencia entre partes de propiedad exclusiva pertenecientes a diferentes propietarios, existencia de sus partes y / o servicios generales). Implementando un conjunto de normas que permitan y protejan la convivencia armónica entre el grupo propietario de la zona económica exclusiva y su respectiva participación en el dominio compartido. La propiedad horizontal se caracteriza por la imposición de restricciones orgánicas a los derechos y obligaciones del propietario, una descripción precisa de los espacios reservados y compartidos, y un mayor énfasis en las limitaciones a los derechos exclusivos de la propiedad para tener una vecindad más estrecha. Además, no se puede renunciar a la existencia de derechos individuales para cada titular. Lacruz Berdejo, citado por Gonzales (2005), afirma: Y, en general, cuestiones sobre la conservación y seguridad de los edificios, los representantes comunitarios y los órganos de decisión antes mencionados. (Página 531). Este requisito esencial del supuesto de activo horizontal típico está justificado por los intereses comunes de los propietarios en mantener el edificio y asegurar el uso y disfrute adecuados de cada activo.

***Cumplimiento bajo la ley actual:*** Bajo la ley actual, ya no se requiere un sistema de propiedad común separado y los propietarios pueden elegir entre este grado de sistema o independiente y copropiedad (No. 1). Artículo 38). Esta distinción es ciertamente dramática dado el carácter obligatorio que establece la ley de derogación. Por tanto, la nueva ley describe un sistema de sustitución entre los siguientes dígitos.

- Propiedad privada y conjunta (propiedad horizontal típica).
- Independiente y copropiedad (propiedad horizontal atípica).

Evidentemente, si los propietarios de distintas partes del edificio optan por ser "independientes y copropietarios", su relación jurídica ya no se rige por la Ley de Propiedad Horizontal. En este caso, se aplican las reglas del derecho civil. Indica la intención de la legislatura de establecer el programa y mandato estatutarios y de fortalecer las libertades individuales de la persona elegida.

***Plan Provisional Voluntario:*** Artículo 38 de la Ley garantiza plenas libertades a los propietarios, que pueden elegir entre la propiedad exclusiva y la propiedad conjunta. En este caso, es evidente que las reglas no pueden desviarse de las obligaciones expresas de la ley. Sin embargo, la regla prevé una excepción a la libertad de elección del propietario, por lo que los copropietarios no pueden beneficiarse de la autonomía y la participación y deben necesariamente aprobar una resolución sobre la propiedad horizontal, (Los artículos 128 y 2 del Reglamento). En este sentido, los conjuntos inmobiliarios que constan de varios pisos están divididos horizontalmente y son propiedad de diferentes propietarios que no pueden optar por alternativas independientes y compartidas. El reglamento estipula que la propiedad horizontal permanece dentro del edificio debido a los pisos superpuestos (artículo 128). Por tanto, la modalidad facultativa de derecho es, en principio, una modalidad facultativa de gestión exclusiva de un conjunto inmobiliario sin pisos superpuestos, es decir, 5 pisos o un edificio más comúnmente conocido como condominio. Viviendas que comparten solo acceso de vehículos o servicios especiales comunes (piscinas, campos deportivos, etc.).

### **2.2.9. Propiedad alternativa y compartida**

***Naturaleza legal:*** Los términos legales utilizados al respecto son confusos y engañosos. Pero para explicarlo, debemos comenzar con ciertos hechos. La copropiedad independiente es diferente de la propiedad horizontal, pero solo así el propietario tiene derecho a reemplazarlos. El Reglamento puede seleccionar cualquier modo. La ley busca definir este número al señalar que "siempre que exista la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad privada que puedan ser autónomas y de uso

compartido, siempre que el departamento cumpla con la ley civil". Una propiedad de propiedad total no incluye necesariamente la tierra que ocupa. "(Artículo 128, b1). Esta administración es un territorio exclusivo de los propietarios individuales, que conduce a la independencia y la vida jurídica, propia. En esta etapa, no se diferencia de un sistema de propiedad horizontal que busca maximizar el poder de los propietarios.

***Igualdad de propiedad como forma de propiedad:*** Para otros individuos humanos, la propiedad se entiende como la cualidad de una persona para una determinada propiedad, sólo la capacidad de disponer de ella a voluntad. En sí mismo es el derecho a aprovechar lo que es gratis y perfectamente bueno. El reglamento interno regula las reglas de convivencia entre los sujetos de gestión y requiere contenidos específicos para su vigencia. Establece las cuotas de participación para productos genéricos y las distinciones entre la parte privada y la parte general.

### **2.3. Marco Conceptual**

- *Consumibles.* Los consumibles son artículos que se pueden cambiar por otro producto equivalente. También se ha confirmado que los productos de reemplazo tienen la misma capacidad de liberación y algunos productos pueden ser reemplazados por otros siempre que tengan las mismas características y la misma calidad.
- *No es un artículo consumible.* Estos artículos se pueden cambiar o cambiar por otros artículos del mismo tipo.
- *Consumibles y no consumibles.* Los consumibles serán inexistentes en el primer uso. Los no consumibles, por otro lado, soportan un mayor consumo físico.
- *Activos divisibles e indivisibles.* Estas partes, que no perturban ni reducen su viabilidad económica, se pueden dividir en partes para que puedan formar un todo unificado manteniendo la integridad.
- *Activos corrientes y futuros.* Los recursos hoy existen durante un cierto período de tiempo. Las actividades futuras son actividades que pueden surgir en ausencia de existencia real y presente.

- *Un producto simple.* Para aquellos cuya estructura acabada es uniforme y no permite la división en partes, las mercancías pueden simplemente dividirse o separarse mediante la intervención humana.
- *Productos sintéticos.* También se conoce como propiedad compleja porque consta de dos o más propiedades simples.
- *Accesorios.* El artículo 888 del Código Civil de 1984 establece: La propiedad es un accesorio que está permanentemente influenciado por la finalidad económica o decorativa de otro producto, es decir, dependiente de otro producto, llamado principal, pero que no pierde su individualidad. No pueden existir.
- *Propiedades del componente.* El artículo 887 del Código Civil de 1984 establece: Los miembros no pueden estar sujetos a derechos morales. Los bienes se combinan prácticamente para formar un bien principal y, cuando se separan, destruyen o alteran el contenido principal.

## **CAPÍTULO III**

### **MÉTODO**

#### **3.1. Tipo y Nivel de Investigación**

##### **3.1.1. Tipo de investigación.**

La presente tesis obedece a la investigación cualitativo, ya que el objetivo es examinar los efectos de los fenómenos facticos desconocidos del problema de investigación, según refiere (Aranzamendi N, 2010) y (Hernández Sampieri, 2010), por ello es que se determina los efectos de la ineficiente regulación de los bienes comunes del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común de la ley N° 27157, conocida como 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.

##### **3.1.2. Nivel de la investigación**

Es descriptivo debido a que en la presente investigación no se busca comprobar la hipótesis, ni tampoco medir las categorías numérica o estadísticamente, por lo que se utilizó “la recolección de datos sin la medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de investigación” (Hernández Sampieri, 2010).

### 3.2. Diseño de la Investigación

La presente investigación consigna como unidades de estudio la transversal en una muestra no probabilística a elección del investigador. La misma que está conformada 6 unidades de análisis consistentes en:

- El análisis de tres resoluciones; la primera una Casación sobre nulidad de asiento registral; dos sentencias del Tribunal Constitucional sobre el tema de investigación.
- Tres entrevistas realizadas a abogados especialistas en la materia, sobre el tema bienes comunes de la propiedad horizontal. (en esta sección considerare las resoluciones que me recomendaron y las entrevistas a reg. Públicos).

### 3.3. Población y/o Muestra

En relación con la técnica de análisis documental la población de estudio estará conformada por el material bibliográfico que se vaya a analizar referente a la figura de la propiedad horizontal contenida en la Ley N.º 27157. Así mismo se realizará una entrevista a expertos.

### 3.4. Técnicas e Instrumentos para la Recolección de Datos

**Tabla 2:** *Técnicas e instrumentos que se usarán para la recolección de los datos.*

Técnicas	Instrumentos
Observación directa	Ficha bibliográfica
Revisión documental	Ficha documental
Entrevista	Cédulas de preguntas

*Fuente: Elaborado por el autor.*

### 3.5. Técnicas para el Procesamiento y Análisis de Datos

**Observación.** Mediante esta técnica nos hemos “adentrado a profundidad al tema mediante el papel activo” (Hernández y Otros, 2010), a la hora de investigar, el cual nos ha permitido establece un registro sistemático de la información. Por lo que hemos podido explorar y describir las categorías de estudio, así como también identificar los problemas concernientes a la investigación.



*El análisis normativo.* El cual nos ha permitido entender “el fenómeno central de estudio” (Hernández Sampieri, 2010), detallando así, la debida interpretación de la normatividad aplicable a la presente investigación.

### **3.6. Validación de los Instrumentos de Investigación**

*Ficha de observación.* Consistente en un registro no estandarizado; es decir mediante un formato simple de hoja bond cuyo tamaño oscila entre 20 cm. X 10 cm. Para esta investigación, las fichas de análisis documental y la cédula de preguntas serán sometidas a una evaluación de juicio de expertos para cerciorarse de la validez del constructo.

*Ficha de análisis normativo.* El cual estuvo basado en un registro no estandarizado consistente un formato de hoja bond cuyo tamaño oscila entre 20 cm. X 10 cm. Se les solicitará evaluar el instrumento teniendo en cuenta como indicadores los siguientes: la coherencia, para recoger la información y los objetivos de la investigación; la suficiencia, respecto a la presencia de todos los elementos necesarios para el recojo de información y la funcionalidad, asociada a la simplicidad en la diagramación, espacios adecuados, legibilidad, etc

## CAPITULO IV

### PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

#### 4.1. Presentación de Resultados

##### 4.1.1. Resultados de la revisión documental.

*Seis Motivos que Demuestran la Defectuosa Reglamentación del Patrimonio Común en el Régimen de Componentes de los Inmuebles de Propiedad Absoluta y Propiedad Común en la Norma N.º 27157*; como precedente, la explicación de este apartado nos remite a la propuesta de investigación, donde he planteado un problema general y tres problemas específicos, los que se ajustan a los objetivos planteados.

##### *Problema general*

- ¿Cuáles son las consecuencias directas de una regulación débil de la propiedad común en el sistema de unidades de propiedad común individual de la Ley 27157?

##### *Problemas específicos*

- ¿Cuál es el fundamento jurídico de la creación de la Ley N.º 27157 con respecto a la propiedad horizontal?
- ¿Es obligatorio la aplicación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en la ley N.º 27157?
- ¿Qué se entiende por bienes comunes y bienes exclusivos según el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157?

### ***Objetivo General***

- Determinar las consecuencias directas de la deficiente regulación de los bienes comunes dentro del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157.

### ***Objetivos Específicos***

- Desarrollar el fundamento jurídico de la creación de la propiedad horizontal.
- Determinar si es obligatorio la aplicación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en la ley N.º 27157.
- Determinar que se entiende por bienes comunes y bienes exclusivos en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157.

### ***De los problemas propuestos y los objetivos planteados***

Así manifestamos que los problemas propuestos y los objetivos planteados, concuerdan, en conjunto pretenden explicar la hipótesis planteada. Por eso trataremos de estudiar todos los problemas formulados juntamente con sus respectivos objetivos. Para enfocar y explicar el tema, primero examinaremos los problemas y objetivos específicos, a fin de juntar el problema principal y el objetivo general y terminaremos constatando y probando la hipótesis.

#### **4.1.2. Principio jurídico del origen de la propiedad horizontal.**

Respecto al primer problema específico planteado nos centramos en responder la siguiente interrogante, ¿Cuál es el fundamento jurídico de la creación de la Ley N.º 27157 con respecto a la propiedad horizontal?, problema coherente con el primer objetivo específico propuesto.

#### ***Primer problema específico:***

- ¿Cuál es el fundamento jurídico de la creación de la Ley N.º 27157 con respecto a la propiedad horizontal?

### ***Primer Objetivo Específico***

- Desarrollar el fundamento jurídico de la creación de la propiedad horizontal

#### **4.1.3 Principio jurídico de la propiedad horizontal**

La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal se desarrolla en base a las siguientes teorías:

- *Teoría comunitaria:* Según esta teoría, forman una comunidad compartida o realizada, teniendo en cuenta las características y personalidades de los propietarios pertenecientes a todos los individuos.
- *Teoría de la Sociedad:* Según esta teoría, la composición del sistema de propiedad horizontal es similar a la de la sociedad civil compuesta por copropietarios libres en pos de un objetivo común.
- *Teoría de la facilidad:* En esta teoría, la propiedad horizontal se forma conceptualmente. Es decir, todos los copropietarios de bienes privados interactúan a través de los derechos de propiedad.
- *Teoría de uso:* Esta teoría considera los activos horizontales como un sistema de división horizontal en el que "los departamentos y los propietarios de departamentos tienen derecho a disfrutar del uso del departamento, y el disfrute de los bienes y servicios generalmente proviene del" derecho al uso ".

Advirtiéndose que la Propiedad horizontal es el sistema legal que presume la presencia física de un edificio o un grupo de edificios conectados por departamentos de dominio propio, y que corresponden a propietarios diferentes, con intereses y funciones de imperio general, por contener normas internas y una junta de propietarios; de esta manera se ha sentado el principio jurídico del origen de la propiedad horizontal. El segundo problema específico formulado está dirigido a contestar la siguiente interrogante: ¿Es obligatorio la aplicación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en la ley N° 27157?, este problema y objetivo específico resultan compatibles en todos sus extremos.

### ***Segundo Problema Específico***

- ¿Es obligatorio la aplicación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en la ley N° 27157?

### ***Segundo Objetivo Específico***

- Determinar si es obligatorio la aplicación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en la ley N° 27157.

Aquí se ha verificado que es obligatorio el sistema de propiedad única con propiedad general, desarrollado en la presente investigación.

### **Régimen Obligatorio o Facultativo de la Propiedad Horizontal en el Perú Según la Ley de Unidades Inmobiliarias Bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común**

***Propiedad horizontal del Perú:*** recibe ahora el nombre del sistema de propiedad compartida y las unidades en nuestro país (el nombre de la norma anterior sobre el sistema “Ley Ministerial”) “propiedad horizontal” ha sido eliminada. comprensión, preferimos llamarlo propiedad horizontal. “Esta es una definición institucional, no un nombre” (Gonzales, 2009)

- *Primero.* La obligatoriedad del sistema de propiedad horizontal se es aceptada porque tanto en una construcción o grupo de construcciones confluyen viven agrupadas personas con derechos exclusivos en determinada sección del bien.
- *Segundo.* En teoría no se alega el comportamiento aplicado en las construcciones que dan origen al nacimiento de secciones de propiedad de propiedad {única y/o general.

***Bienes generales y bienes únicos en una propiedad horizontal:*** En nuestro estudio, se ha concebido como cuestión a contestar la siguiente pregunta, 3° ¿Qué se entiende por bienes comunes y bienes exclusivos según el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157?, cuestión determinada en relación con el tercer objetivo específico.

### ***Tercer Problema Específico***

- ¿Qué se entiende por bienes comunes y bienes exclusivos según el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157?

### ***Tercer Objetivo Específico***

- Determinar que se entiende por bienes comunes y bienes exclusivos en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157.

Al desarrollar nuestra investigación, contestamos contundentemente a la cuestión planteada, resolviendo de la manera más precisa que podemos entender por bienes generales o comunes y bienes únicos o exclusivos en una propiedad horizontal.

- *Bienes Exclusivos:* En los bienes únicos o exclusivos los propietarios no pueden ser limitados hacer uso de los atributos de la propiedad, sin limitaciones que las establecidas en la ley.
- *Bienes Colectivos:* A diferencia de los exclusivos los bienes colectivos, pertenecen a todos los propietarios, que cada uno acepta o posibilitan la existencia, en el uso destinado de manera general sin limitación alguna, es decir cayendo en el dominio particular.

### ***Del problema y objetivo generales***

- ¿Cuáles son las consecuencias directas de una regulación débil de la propiedad común en el sistema de unidades de propiedad común individual de la Ley 27157?

Dar respuesta a esta interrogante, viene a ser el principal problema planteado en el proyecto, el cual constituye por cierto el objetivo general de esta tesis, la relación coherente, que vincula, nuestro problema principal y el objetivo general, es en realidad lo que nos permitirá demostrar la hipótesis de trabajo.

### ***Problema General***

- ¿Cuáles son las consecuencias directas de una regulación débil de la propiedad común en el sistema de unidades de propiedad común individual de la Ley 27157?

### ***Objetivo General***

- Determinar las consecuencias directas de la deficiente regulación de los bienes comunes dentro del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la Ley N.º 27157.

Nuestro trabajo de investigación contiene el sustento que los propietarios en la propiedad horizontal las áreas generales denominadas comunes lo usan arbitrariamente, porque es muy deficiente la regulación contenida en la ley N.º 27157; en esta ley se ha establecido que los bienes generales o comunes deben ser de utilidad para todas las secciones, esta ley no admite su naturaleza y servicio separando los elementos que no son útiles con el carácter instaurado. Permitiendo lugar para que los propietarios practiquen sus derechos en forma abusiva. El principio de necesidad común es lo sobresaliente en la conformación del bien común.

Referente a la Hipótesis se ha tenido en cuenta que se propicia el uso abusivo de lugares de utilización general o común de los propietarios como consecuencia de la deficiente regulación que existe en la ley N.º 27157. Así se ha planteado expuesta y demostrada.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1. Conclusiones**

De acuerdo con el proceso del trabajo de investigación, el principio jurídico de la propiedad horizontal se manifiesta en el ordenamiento funcional de los derechos y obligaciones de los dueños de la propiedad, además dispone una distinción exacta de los lugares única o exclusivas y generales o comunes.

Se ha definido en el trabajo de investigación que la ejecución del ordenamiento legal de régimen de propiedad única o exclusivas y generales o comunes es indispensable; estando a lo dispuesto en el artículo 38° de la ley N° 27157, puede ser opcional conforme el Decreto Supremo 0352006-vivienda TUO, que dispone, que las reglas en las unidades únicas o exclusivas y generales o comunes se pueden aplicar específicamente a edificios altos.

En conclusión, unidades únicas o exclusivas y generales o comunes viene hacer los que por esencia son utilizados para definir las normas de propiedad horizontal, en otros términos, aparte de ser herramienta para disfrutar del derecho de propiedad de las partes exclusivas, pretende, la presencia custodia del sistema y propósito físico de dichas reglas.

Existen fundamentos jurídicos y doctrinarios, porque la deficiente regulación de los bienes comunes dentro del Régimen de Unidades Inmobiliarias en las unidades únicas o exclusivas y generales o comunes en la ley N° 27157, da origen al disfrute del uso exagerado de unidades de propiedad general o común por los sujetos que vienen a ser los dueños, comprobando que inciso b) del Art. 40 de la referida ley.



## **5.2. Recomendaciones**

Nuestro deseo como investigador debe implementarse doctrina jurisprudencial de obligatorio cumplimiento referente a lo que establece nuestro cuerpo normativo referente a la propiedad, unidades únicas o exclusivas y generales o comunes, con la finalidad de ahondar la norma jurídica de propiedad horizontal, con la esperanza de que los diferentes campos donde cobra presencia, se entienda con suma claridad, por los operadores de justicia, como también en Registros Públicos y las entidades ediles, por ser órganos competentes a conocer estos casos.

Se recomienda tomar nota para los cambios requeridos la noción social que permite en diferentes fechas el derecho de propiedad resulta base la columna vertebral donde descansa nuestra posesión, a fin de normar los componentes primordiales constitutivos, como bienes generales por naturaleza, sin cumplir la equivocada condición, serán útiles a una o varias deben de servir a uno o más departamentos establecidos en la ley de propiedad horizontal.

Se recomienda también se puede conferir el uso de dichos componentes en calidad exclusivo al propietario en el lugar que se encuentre, pero alimentando y observando su esencia de porción general, sancionando en consecuencia la inviabilidad de cambio de esta, dentro del marco legal eficaz.

Se exhorta al legislativo construir un proyecto legal que complete el caso de los bienes comunes, precisando, sus fines sus finalidades, condición y extremos terminando con los conflictos de intereses provenientes de una deficiente normatividad referentes a los bienes tratados.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abraham, L. (s.f.). *Código Civil 1984*. Recuperado el 25 de octubre de 2021, de <http://www.abrahamlincoln.pe/normas/ETT/NL2.pdf>
- Aranzamendi N, L. (2010). (2010) *La Investigación Jurídicas*. Perú: Edit. Grijley. Recuperado el 19 de octubre de 2021
- Blanco, L. C., Merchán M., E., & Ochoa O, W. (setiembre de 2020). *Estudio técnico de la propiedad horizontal para Medellín*. Recuperado el 24 de octubre de 2021, de <https://revistas.upb.edu.co/index.php/revista-institucional/article/view/3635>
- Borda A, G. ((S.f)). *Tratado de Derecho Civil Derechos Reales*. Buenos Aires:: Perrot. Recuperado el 26 de octubre de 2021
- Castillo-Córdova, L. (mayo de 2006). *El derecho de propiedad como objeto de protección del proceso de amparo. Obtenido de Normas legales: análisis jurídico: doctrina, jurisprudencia,.* Recuperado el 29 de octubre de 2021, de <https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1907/Der>
- Fernández Dávila López , G. (2018). Recuperado el 30 de octubre de 2021, de La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral, Pontificia Universidad Católica del Perú Facultad de Derecho, Programa de Segunda Especialidad en Derecho registral. Trabajo académico para optar el título: [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13873/FERN%20C3%81NDEZ\\_D%20C3%81VILA\\_L%20C3%93PEZ\\_GUILLERMO\\_FRANCISCO\\_JAVIER.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13873/FERN%20C3%81NDEZ_D%20C3%81VILA_L%20C3%93PEZ_GUILLERMO_FRANCISCO_JAVIER.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Gonzales Barrón, G. (2012). *Derecho notarial registral*. Recuperado el 05 de octubre de 2021, de [https://scholar.google.com.pe/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=es&user=LHLw2FEAAAAJ&alert\\_preview\\_top\\_rm=2&citation\\_for\\_view=LHLw2FEAAAAJ:u-x6o8ySG0sC](https://scholar.google.com.pe/citations?view_op=view_citation&hl=es&user=LHLw2FEAAAAJ&alert_preview_top_rm=2&citation_for_view=LHLw2FEAAAAJ:u-x6o8ySG0sC)
- Gonzales Barrón, G. H. (2009). *Derechos reales* (2da. ed.). Lima. Recuperado el 6 de octubre de 2021
- Hernández Sampieri, R. F. (2010). (2010). *Metodología de la Investigación*. Mexico: Mc Graw Hill. Recuperado el 20 de octubre de 2021

- Huerta Guerrero, L. A. (1997). Jurisprudencia Constitucional e Interpretación de los derechos fundamentales. *Comisión Andina de Juristas*, Serie de Lecturas sobre Temas Constitucionales N° 13. Recuperado el 28 de octubre de 2021
- Mendieta Harold, M. J. (16 de diciembre de 2016). *Deficiente regulación de los bienes comunes dentro del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común en la Ley N° 27157*. Universidad Andina del Cuzco. Recuperado el 5 de diciembre de 2021, de <https://hdl.handle.net/20.500.12557/868>
- Palacios C, E. (2005). *La copropiedad. Docentia et investigatio*, 73-82. Recuperado el 25 de octubre de 2021
- Ramírez Cruz, E. M. (2003). *Tratado de derechos reales*. Lima: Rodhas. Recuperado el 23 de octubre de 2021
- Renteria Risco, C. (24 de noviembre de 2017). *Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común*. Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo. Recuperado el 30 de noviembre de 2021, de [https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/922/1/TL\\_%20RenteriaRiscoMariaCecilia.pdf.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/922/1/TL_%20RenteriaRiscoMariaCecilia.pdf.pdf)
- Rodríguez Alvares, J. L. (1995). *Derechos Fundamentales y Principios Constitucionales*. Barcelona: Ariel S.A.
- Rubio Llorente, F. (1995). *Derechos Fundamentales y Principios Constitucionales*. Barcelona: Ariel S.A. Barcelona: Ariel S.A. Recuperado el 27 de octubre de 2021
- Velásquez Peláez, J. S. (2014). *A propósito de Machupicchu. patrimonio cultural: de la propiedad a la metapropiedad. tesis doctoral, Universidad de Salamanca, Facultad de derecho departamento de derecho privado, .Programa de doctorado: derecho privado patrimonial*. Recuperado el 05 de noviembre de 2021, de [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/125972/DDP\\_VelasquezPelaezJS\\_Machupicchu.pdf;jsessionid=4AE0AC1A2753BBEB0FCC6043365D2BED?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/125972/DDP_VelasquezPelaezJS_Machupicchu.pdf;jsessionid=4AE0AC1A2753BBEB0FCC6043365D2BED?sequence=1)