

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS

**Principio de especialidad y modificaciones físicas de las secciones
inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima**

- Para Optar** : El Grado Académico de Maestro en Derecho y Ciencias Políticas, Mención Derecho Civil y Comercial.
- Autor** : Bachiller Julián Ángel Aduato Sotomayor
- Asesor** : Dr. Daniel Machuca Urbina
- Línea de investigación Institucional** : Derecho Humanos y Derechos.
- Fecha de inicio / culminación** : Enero del 2020 – Julio del 2022.

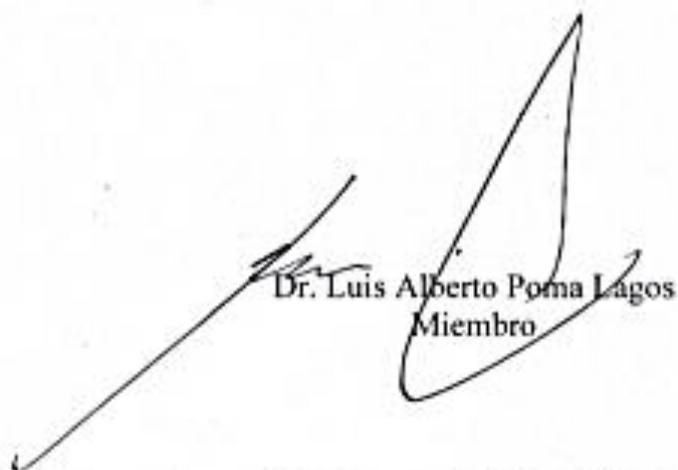
Huancayo – Perú

Julio – 2022

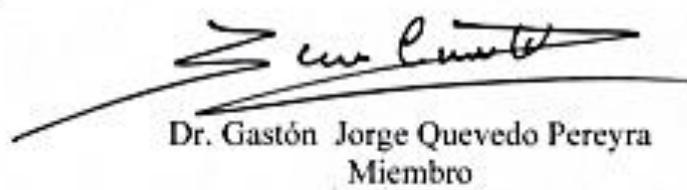
JURADO DE SUSTENTACIÓN DE TESIS



Dr. Aguedo Alvino Bejar Mormontoy
Presidente



Dr. Luis Alberto Poma Lagos
Miembro



Dr. Gastón Jorge Quevedo Pereyra
Miembro



Mtro. Angela María Rivera Paucarpura
Miembro



Dra. Melva Iparraguirre Meza
Secretaria Académica

DEDICATORIA

A mis padres, fuente de inspiración y razones de mi existencia, quienes con su ejemplo me mostraron fortaleza, veracidad y justicia, motivo por el cual manifiesto mi gratitud y reconocimiento valioso en la consecución de mis objetivos académicos.

AGRADECIMIENTO

A Dios todo poderoso por darme la oportunidad para consolidar mis proyectos y objetivos académicos.

A la Escuela de Posgrado de la Universidad Peruana Los Andes por permitirme fortalecer mis conocimientos epistémicos.

A mis asesores, por otorgarme su valioso tiempo, considerando su apoyo incondicional para la consecución de la presente investigación.

A mis maestros, por la gratitud mostrada al desarrollar el presente trabajo académico con la atención de sus experiencias y conocimientos.

A todos quienes han permitido y coadyuvado en la consolidación de mis objetivos académicos y desarrollo cognitivo.

CONTENIDO

DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
CONTENIDO.....	v
CONTENIDO DE TABLAS.....	viii
CONTENIDO DE FIGURAS.....	x
RESUMEN.....	11
ABSTRACT.....	12
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	13
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	13
1.2. Delimitación del problema.....	17
1.3. Formulación del problema.....	17
1.3.1. Problema General.....	17
1.3.2. Problemas Específicos.....	18
1.4 Justificación.....	18
1.4.1. Social.....	18
1.4.2. Teórica.....	19
1.4.3. Metodológica.....	19
1.5 Objetivos.....	20
1.5.1 Objetivo General.....	20
1.5.2 Objetivos Específicos.....	20
CAPÍTULO II.....	21
MARCO TEÓRICO.....	21
2.1 Antecedentes (nacionales e internacionales).....	21
Antecedentes nacionales.....	21
Antecedentes internacionales.....	23
2.2 Bases Teóricas.....	25
a. Principio de especialidad registral.....	25

b. Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias	38
2.3 Marco Conceptual (de las variables y dimensiones)	111
CAPÍTULO III	114
HIPÓTESIS	114
3.1 Hipótesis General	114
3.2 Hipótesis Específicas.....	114
3.3 Variables (definición conceptual y operacional)	114
3.3.1 Definición conceptual	114
3.3.2 Definición operacional.....	118
CAPÍTULO IV	119
METODOLOGÍA.....	119
4.1 Método de Investigación	119
4.1.1 Generales.....	119
4.1.2 Específico.....	120
4.1.3 Particulares.....	121
4.2 Tipo de Investigación	121
4.3 Nivel de Investigación.....	122
4.4 Diseño de la Investigación.....	123
4.5 Población y muestra	123
4.5.1 Población	123
4.5.2 Muestra	124
4.5.3 Técnica de muestra	125
4.6 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.....	125
4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos.....	126
4.8. Aspectos éticos de la Investigación.....	126
CAPÍTULO V	128
RESULTADOS	128
5.1. Descripción de resultados.....	128

5.1.1. Resultados del Principio de especialidad registral	128
5.1.2. Resultados de las Modificaciones físicas	136
5.1.3. Principio de especialidad registral y Modificaciones físicas	154
5.2. Contratación de hipótesis	158
5.2.1 Hipótesis general	158
5.2.2 Hipótesis específicas	159
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	165
EN FUNCIÓN A LOS ANTECEDENTES NACIONALES	165
EN FUNCIÓN A LOS ANTECEDENTES INTERNACIONALES	167
CONCLUSIONES	170
RECOMENDACIONES	171
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	173
ANEXOS	182
MATRIZ DE CONSISTENCIA	183
MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	184
INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS	186
REQUERIMIENTOS FUNCIONALES	190
INFORME DE CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN	196
CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO	199
CONSTANCIA DE APLICACIÓN	200
PROYECTO DE DIRECTIVA PARA REGULAR A NIVEL REGISTRAL LAS MODIFICACIONES FÍSICAS Y LA FACCIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	202

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1:Resultados del Indicador 1: Técnica de organización del registro de predios	128
Tabla 2:Resultados del Indicador 2: Apertura de partida electrónica por cada finca.....	129
Tabla 3:Resultados del Indicador 3: Organiza el historial jurídico de la finca	130
Tabla 4:Resultados del Indicador 4: Establece un orden cronológico asignando un número de asiento.....	131
Tabla 5:Resultados del Indicador 5: Precisión del acto registral en el asiento.....	133
Tabla 6: Estadígrafos de la variable Principio de la especialidad registral	134
Tabla 7: Niveles del Principio de especialidad registral de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima-2019	135
Tabla 8:Resultados del Indicador 1: Constitución de nueva sección-Dimensión Acumulación	136
Tabla 9: Resultados del Indicador 2: Apertura de nueva partida registral--Dimensión Acumulación	137
Tabla 10:Resultados del Indicador 3: Cierre de partidas acumuladas--Dimensión Acumulación	138
Tabla 11:Resultados del Indicador 4: Mismo titular registral de secciones a acumular-- Dimensión Acumulación.....	139
Tabla 12: Niveles de frecuencia de la dimensión Acumulación de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima-2019	141
Tabla 13: Resultados del Indicador 5: Segregación de parte de una sección inmatriculada- Dimensión Independización.....	141
Tabla 14: Resultados del Indicador 6: Sección funcional y segura-Dimensión Independización.	143
Tabla 15: Resultados del Indicador 7: Folio real de parte segregada-Dimensión independización	144
Tabla 16: Resultados del Indicador 8: Modificación del reglamento interno-Dimensión Independización.	145

Tabla 17: Niveles de frecuencia de la dimensión Independización de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima-2019	146
Tabla 18: Resultados del Indicador 9: Ampliación- Dimensión Ejecución de obras.....	147
Tabla 19: Resultados del Indicador 10: Remodelación- Dimensión Ejecución de obras.....	148
Tabla 20: Resultados del Indicador 11: Refacción- Dimensión Ejecución de obras.	149
Tabla 21: Resultados del Indicador 12: Acondicionamiento, indicador 13: Notificar a la junta de propietarios-Dimensión Ejecución de obras.	150
Tabla 22: Niveles de frecuencia de la dimensión Ejecución de obras de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima-2019	151
Tabla 23: Estadígrafos de la variable Modificaciones físicas	152
Tabla 24: Niveles de las Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima-2019.....	153
Tabla 25: Tabla de contingencia del Principio de especialidad registral y Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima 2019.....	154
Tabla 26: Prueba de normalidad de las variables y dimensiones.	156
Tabla 27: El Principio de especialidad registral y Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.	156
Tabla 28: Resultado de los puntajes de las dimensiones de las Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias y el Principio de especialidad registral.	157
Tabla 29: Prueba de hipótesis general	159
Tabla 30: Prueba de hipótesis específica 1.....	160
Tabla 31: Prueba de hipótesis específica 2.....	162
Tabla 32: Prueba de hipótesis específica 3.....	164

CONTENIDO DE FIGURAS

Figura 1: Indicador 1: Técnica de organización del registro de predios (Fuente: Tabla 1)...	129
Figura 2: Indicador: Apertura de partida electrónica por cada finca (Fuente: Tabla 2).....	130
Figura 3: Indicador 3: Organiza el historial jurídico de la finca (Fuente: Tabla 3).....	131
Figura 4: Indicador 4: Establece un orden cronológico asignando un número de asiento. (Fuente: Tabla 4).....	133
Figura 5: Indicador 5: Precisión del acto registral en el asiento (Fuente: Tabla 5).....	134
Figura 6: Histograma de los puntajes del Principio de especialidad registral (Fuente: Tabla 6).....	135
Figura 7: Niveles del principio de especialidad registral (Fuente: Tabla 7).....	136
Figura 8: Indicador 1: Constitución de nueva sección (Fuente: Tabla 8).....	137
Figura 9: Indicador: Apertura de una nueva partida registral (Fuente: Tabla 9).....	138
Figura 10: Indicador 3: Cierre de partidas acumuladas (Fuente: Tabla 10).....	139
Figura 11: Indicador 4: Mismo titular registral de secciones a acumular (Fuente: Tabla) 11.	140
Figura 12: Niveles de frecuencia de la dimensión Acumulación (Fuente: Tabla 12)	141
Figura 13: Indicador 5: Segregación de parte de una sección inmatriculada (Fuente: Tabla 13).....	142
Figura 14: Indicador 6: Sección funcional segura (Fuente: Tabla 14)	143
Figura 15: Indicador 7: Folio real de parte segregada (Fuente: Tabla 15)	144
Figura 16: Indicador 8: Modificación del reglamento interno (Fuente: Tabla 16).....	145
Figura 17: Niveles de frecuencia de la dimensión Independencia (Fuente: Tabla 17).....	146
Figura 18: Indicador 9: Ampliación (Fuente: Tabla 18).....	147
Figura 19: Indicador 10: Remodelación (Fuente: Tabla 19).	148
Figura 20: Indicador 11: Refacción (Fuente: Tabla 20).	150
Figura 21: Indicador 12 e indicador 13. (Fuente: Tabla 21).....	151
Figura 22: Niveles de frecuencia de la dimensión Ejecución de obras (Fuente: Tabla 22) .	152
Figura 23: Histograma de los puntajes de las Modificaciones físicas (Fuente: Tabla 23) ...	153
Figura 24: Niveles de las Modificaciones físicas (Fuente: Tabla 24)	154
Figura 25: Niveles de del Principio de especialidad registral y Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima 2019.....	155
Figura 26: Diagrama de dispersión del Principio de especialidad y Modificaciones físicas (Fuente: Elaboración propia)	157

RESUMEN

La presente investigación parte del **Problema General**: ¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima?; siendo el **Objetivo General**: Determinar de qué manera el Principio de especialidad registral influye en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima; significado como **Hipótesis general**: El Principio de especialidad influye significativamente en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima. La Investigación se ubica dentro del **Enfoque** Cuantitativo, del **Tipo** Básica; en el **Nivel Explicativo**; a partir del cual se utilizó para contrastar la Hipótesis, el **Método general** inductivo, deductivo, análisis y síntesis; el **Método Específico** el explicativo; como **Método Particular** se ha considerado al Exegético y al Dogmático Jurídico, con **Diseño** No experimental, con una **Población** de 157 resoluciones del Tribunal de Registral de Lima, cuya **Muestra** es de 111 resoluciones del Tribunal de Registral de Lima, descrita por el Muestreo probabilístico como aleatorio simple. Para la recolección de la información se utilizó como **Técnica** a la Observación y como **Instrumento** a la Ficha de Observación. Los resultados nos han evidenciado una influencia significativa entre el Principio de especialidad registral en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, afirmación determinada para un 95% de nivel de confianza, sobre las características fundamentadas por la acumulación, independización y la ejecución de obras categorizadas por la observación de sus elementos.

PALABRAS CLAVE: Principio de especialidad Registral, Modificaciones físicas.

ABSTRACT

The present investigation starts from the General Problem: How does the Principle of registry specialty influence the physical modifications of the real estate sections in the Registry Court of Lima?; being the General Objective: Determine how the Principle of registration specialty influences the physical modifications of the real estate sections in the Registry Court of Lima; meaning as General Hypothesis: The Principle of specialty significantly influences the physical modifications of the real estate sections in the Registry Court of Lima. The Research is located within the Quantitative Approach, of the Basic Type; at the Explanatory Level; from which it was used to contrast the Hypothesis, the general inductive, deductive, analysis and synthesis method; the Specific Method the explanatory; As a Particular Method, the Exegetical and the Legal Dogmatic have been considered, with a Non-experimental Design, with a Population of 157 resolutions of the Registry Court of Lima, whose Sample is 111 resolutions of the Registry Court of Lima, described by the Probabilistic Sampling as simple random. For the collection of information, the Observation Technique was used and the Observation Sheet as an Instrument. The results have shown us a significant influence between the Principle of registration specialty in the physical modifications of the real estate sections in the Registry Court of Lima, affirmation determined for a 95% confidence level, on the characteristics based on the accumulation, independence and the execution of works categorized by the observation of their elements.

KEY WORDS: Principle of Registry specialty, Physical modifications.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.Descripción de la realidad problemática

En el ámbito mundial, se puede observar los componentes y/o fenómenos registrales que han ido caracterizando la atención a los elementos prevalentes que comprende las necesidades prioritarias de desarrollar las actividades registrales sobre el cuidado y protección que comprende la seguridad jurídica, empero, las distinciones han formalizado que los sucesos de incompatibilidad y desatenciones se han agudizado por la ausencia de parámetros normativos caracterizado por la significancia de elementos que cubran la protección del patrimonio inmobiliario, a partir del cual no se ha observado condiciones de control que haya permitido la iniciación del fortalecimiento que comprende las garantías registrales, en cuya significancia se ha dejado de lado al Principio de especialidad registral, la misma que permite definir los elementos de una relación jurídica registral para su calificación correspondiente.

En correspondencia a los componentes doctrinarios, es propio reseñar las particularidades establecidas en España a partir del cual la Sentencia del Tribunal Supremo (2011):

Ha evidenciado la necesidad de contrastar y justificar las atenciones normativas sobre la atención que requiere la aplicación del Principio de especialidad considerando los desfases producidos frente al acto registral que permita desarrollar especialmente en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias, donde se evidencia que no existe su atención y contribución que permita significativamente su desarrollo en los parámetros de organización y sistematización. (p.07).

En el contexto que comprende América Latina, considerando por ejemplo el caso colombiano ha desarrollado aspectos significativos sobre el Principio de especialidad registral también denominado como Principio de determinación, cuyo objetivo se ha orientado a individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y personas, significando, que dicho procedimiento registral se viene realizando de forma separada a través de sus características sobre los formatos técnicos que representa el mecanismo de sistematización de un proceso que desarrolla la información registral relacionado a las disposiciones específicas, empero, la prognosis de la misma, ha denotado inconsistencia sustanciales en el procedimiento formativo que agrupa la titularidad registral a través de las partidas que representan cada predio.

Es evidente conceptualizar, que la realidad colombiana guarda contraste con nuestras desatenciones registrales al no considerarse las prerrogativas que especifica al Principio de especialidad registral y su determinación frente a las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en la explicación que se fundamenta sobre las reglas que sirven como sustento al sistema inmobiliario registral, en cuya atención, es propio reseñar lo expresado por Angarita (2011):

Ha determinado que la situación que ha representado la necesidad de estudio sobre las premisas de apertura permitirán el desarrollo de las obligaciones y responsabilidades que muestra el sistema registral considerando que su finalidad obedece a un mecanismo de determinación sobre los titulares, los tipos de asientos y la forma de redacción determinado por el registro de acceso simplificado y registro clarificado en atención los procesos y características que comprende el sistema registral, calificado como el conjunto normativo orientado a determinar las formas de publicidad de los derechos reales que corresponden a los bienes inmuebles a través del registro de propiedad. (p.01).

En nuestro país, se ha individualizado los contenidos normativos que corresponden al Reglamento de inscripción de predios descrita por la Ley N°27157, en cuya programación preceptiva se ha conceptualizado al Principio de especialidad como aquel mecanismo de organización de la información jurídica del registro en el espacio que comprende su atención a los bienes inmuebles, en esa medida, el Reglamento de inscripción del registro de predios (2013) establece que:

El procedimiento registral de las partidas registrales que representa cada predio agrupa la titularidad jurídica donde la partida electrónica compila los actos referentes a la individualización de inmuebles bajo las consideraciones de certeza y confiabilidad, situación que permite el conocimiento a los terceros la situación jurídica del bien, empero, la ausencia de la sistematización en las disposiciones resolutivas ha generado inestabilidad registral frente a las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias disgregadas en la acumulación, independización y ejecución de obras, razón por el cual se ha evidenciado problemas permanentes en su aplicación. (p.01).

En dicho contraste, cabe significar la importancia del Principio de especialidad y su influencia en la determinación de las modificaciones físicas que permita identificar el área, perímetro, linderos, colindancia y su ubicación espacial que requieren para ser individualizados como elemento fundamental del proceso registral sobre los componentes que representa los asientos y la organización de partidas, situación evidenciada en las disposiciones emitidas por el Tribunal Registral sin ápices de consideración para regular los procedimientos registrales en los componentes característicos que se producen en la acumulación, independización y ejecución de obras como elementos de nueva unidad creada.

Propiamente, la prevalencia de los componentes que comprende la trascendencia sobre las razones de la situación que desarrolla la presente investigación se ha identificado a través del cuidado y aplicación que caracteriza al Principio de especialidad y su influencia en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias dentro de los preceptos que describe al procedimiento registral, contexto que permitirá regular la expresión y sistematización registral, así como la apertura de una nueva partida como alternativa que conceda alcanzar un resultado de las atenciones individualizables para viabilizar la categorización de la acumulación, independización y propiamente la ejecución de obras, para cuyo efecto, se podrá advertir la futura operacionalización de los componentes y/esquemas registrales como muestra de los procedimientos que describan los requisitos para vigorizar el procedimiento ordenado, cronológico y concatenado, asintiendo los componentes de numeración, rubros e identidad de los inmuebles sujetos a las modificaciones físicas como necesidad de prioridad y precedencia.

Por consiguiente, se puede advertir que la posible solución será materializada a partir de la oportuna aplicación del Principio de especialidad registral en contraste a las situaciones advertidas producto de las omisiones procedimentales para el registro de los bienes inmuebles sobre la posición que representa el derecho de los titulares dentro de la correspondencia de la relación jurídica inmobiliaria caracterizado por un sistema y organización de registro de predios, la misma que fuera afirmada por la partida electrónica, en cuya categorización se determinado el espacio de la razón de nuestra investigación se ha delimitado en el contenido del problema ¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima?.

1.2. Delimitación del problema

Considerando los contenidos desarrollados en la presente investigación, se ha establecido los siguientes aspectos:

- ***Delimitación Espacial***

La investigación se realizó en los registros del Tribunal Registral de Lima.

- ***Delimitación Temporal***

El periodo en el cual se realizó la investigación comprende el periodo 2019.

- ***Delimitación Social***

En la investigación se aplicó técnicas e instrumentos destinados al recojo de información a través de las resoluciones del Tribunal registral de Lima, de cuyos contenidos se obtuvo información pertinente según la categorización de los componentes metodológicos, los mismos que fueron aplicados y desarrolladas con la autorización correspondiente considerando la atención oportuna de los órganos que comprende la Superintendencia Nacional de Registro Públicos, dentro de la significancia distinguida a las Resoluciones del Tribunal Registral de Lima referente las decisiones registrales que fueran conceptualizadas en las estructura del derecho positivo para describir el sistema registral que conforma un solo esquema histórico jurídico.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema General

¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima?

1.3.2. Problemas Específicos

- a. ¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019?
- b. ¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en la independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019?
- c. ¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019?

1.4 Justificación

1.4.1. Social

La justificación social se sustenta sobre la importancia que se ofrece a la sociedad, como se afirma:

Los presupuestos que ocupan a la investigación jurídica se justifican sobre la solución de conflictos registrales en sus diversas composiciones reflejando en sus dimensiones y manifestaciones, situación que se asevera en el contenido de los principios de la seguridad jurídica, la legalidad, la legitimidad, la celeridad y la equidad. (Aranzamendi 2015, p.217).

En ese contexto, el trabajo de investigación es apreciable socialmente a razón de sus contenidos y estructuras categóricas que representa el Principio de especialidad registral y las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias.

1.4.2. Teórica

Las premisas conceptuales que representa la justificación teórica se encuentran determinadas por el fortalecimiento de las estructuras conceptuales que categorizan al Principio de especialidad registral o determinación, el mismo que se encuentra relacionado con “la necesidad de dar claridad al registro, en cuya explicación deviene en la atención que comprende la determinación y precisión de la finca dentro de la regulación y concepción que muestra la extensión de los asientos registrales en contraste a las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias caracterizado por la acumulación, independización y la ejecución de obras, elementos propios de su contenido.

1.4.3. Metodológica

La justificación en el esquema metodológico ha permitido la utilidad del empleo de métodos, procedimientos, instrumentos y técnicas de investigación, que contribuyeron con el uso de componentes que enmarca los niveles, jerarquías, categorías de los elementos estructurales que comprende el Principio de especialidad registral a través del folio real y su influencia en las modificaciones físicas referente a las acumulaciones, independizaciones y la ejecución de obras, los mismos que valieron al fortalecimiento de dispositivos importantes para congregarse en ulteriores investigaciones dentro de los procedimientos afines a la investigación en el contexto que comprende el derecho registral en atención a los objetivos formulados que corresponden a las diferentes etapas del procesamiento valorativo determinados por la investigación para producir nuevos conocimientos y por ende, a la solución de los problemas prácticos.

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivo General

Determinar la influencia del Principio de especialidad registral en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.

1.5.2 Objetivos Específicos

- a. Determinar la influencia del Principio de especialidad registral en las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.
- b. Determinar la influencia del Principio de especialidad registral en la independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.
- c. Determinar la influencia del Principio de especialidad registral en la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes (nacionales e internacionales)

Antecedentes nacionales

- a. Mendoza Limas, Sonia Feliciano (2018). En su tesis para optar el grado de Maestro en Derecho Mención en Derecho Civil y Comercial, por la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, sobre: La calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el sistema registral peruano, cuyo objetivo ha sido el estudio de la calificación jurídica registral de resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano, elaborado dentro de los componentes metodológicos, caracterizado por una investigación dogmática teórica, con diseño no experimental, transversal, descriptivo explicativo, habiendo establecido la siguiente conclusión: El Estado viene aplicando una calificación restringida, tipificada en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, donde los partes judiciales materia de control de legalidad registral desarrollados por una primera instancia registral expresado en el tribunal registral, se restringe al control de las formalidades del título y la adecuación con el antecedente registral, pudiendo sólo solicitar aclaraciones al Poder Judicial . (p.115).

La correspondencia del desarrollo que comprende la el control de legalidad registral de las decisiones judiciales en el sistema registral denota importancia en el contraste de las prerrogativas que son asumidas por las características que identifican a los componentes registrales entre los que denota a los preceptos de legalidad que la norma regula sobre su esencia reflejado en la seguridad jurídica, precisión que

identifica a las garantías que se hayan materializados sobre las posiciones consideradas como el orden, control y de las acciones asumidas por los individuos y los instrumentos documentales determinadas por la verdadera seguridad jurídica como elemento fundamental.

- b. Díaz Delgado, Jessica Inés (2018). En su tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial en la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, sobre: Habilitación Urbana y la libre disposición de sus lotes, cuyo objetivo ha sido determinar la naturaleza de la libre disposición de los lotes que conceden una habilitación urbana cuando ésta ha sido desarrollada en su primera etapa (Proyecto), planteando la modificación del Art. 49 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, desarrollado dentro de los componentes metodológicos con un tipo de investigación aplicada y analítica, habiendo arribado a la conclusión para solicitar la modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, considerando la solicitud de inscripción del Proyecto de Habilitación Urbana sobre la anotación preventiva de independización de los lotes que la componen, por ende, será admisible la autorización de venta garantizada dentro de los escenarios que corresponden a las estructuras registrales, entre tanto, la venta garantizada faculta al propietario habilitador a efectuar sólo la primera venta, avalando de este modo que el habilitador destacará con la culminación de recepción de obras entendida dentro del procedimiento regular; por lo que debe variado el Art. 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en ese sentido, descartando la posibilidad de consentir disposiciones resolutorias en el contexto municipal de libre disponibilidad. (p.102).

Los esquemas de los procedimientos registrales han desarrollado la consecución de actos para habilitar las atenciones sobre los intereses de la población

que ha requerido los servicios a través de los efectos sustanciales de la habilitación en la prognosis que se ha reflejado dentro de las precisiones conceptuales que identifican la especialidad registral, por ende, es propio significar que la presente investigación ha desarrollado sugerencias de anotación y consolidación registral debidamente reglamentadas significando el conjunto de actuaciones efectuadas desde el momento que el usuario solicita la atenciones de registro, ejecutándose la calificación registral y fiscal de las piezas instrumentales.

Antecedentes internacionales

- a. Pérez Rojas, Rene Oswaldo (2018). En su tesis para optar el grado académico de Magister en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, sobre: La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del Cantón Biblián, provincia del Cañar, luego de la calificación registral, cuyo objetivo ha sido el estudio para determinar las incidencias negativas ordenadas por el Registrador de la Propiedad del Cantón Biblián, Provincia del Cañar, luego de la calificación registral, desarrollado en las acepciones metodológicas que comprende el enfoque cuantitativo experimental, estableciendo como conclusión que: La propiedad, es conceptualizado como un bien jurídico protegido por el registro como institución jurídica de garantía de la tradición de inmuebles y las limitaciones al dominio de éstos, en cuya prognosis ha determinado que la ley de Registro en la actualidad contiene normas legales que no han sido modernizadas con la vigencia de otros cuerpos normativos como las expresadas en el código orgánico de ordenamiento territorial, descentralización y autonomía, por dicha cuestión a denotado la ley de Registro sobre el que permiten al registrador de la propiedad negar las inscripciones y no otras donde los registradores se sobrepasen

en formar constancias negativas vulnerando el derecho y la predictibilidad jurídica de los administrados del registro. (p.40).

Considerando los componentes metodológicos desarrollados en la investigación formulada podemos advertir la atención brindada al estudio cuantitativo, para cuyo efecto, el problema planteado ha sido sintetizado en la razón primordial de la investigación encaminado a concientizar y fomentar las atenciones instruidas a los registradores, quienes con el mayor criterio puedan adoptar decisiones en el proceso de calificación de los registros de las escrituras públicas en correspondencia a las atenciones y disposiciones que fueran advertidas a los usuarios, en cuya prognosis, se puede visualizar la necesidad de atención y protección que ofrece la calificación registral sin violentar el derecho a la predictibilidad jurídica.

- b.** Macal Sofía (2017). En su tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Notarial y Registral por la Universidad de san Carlos de Guatemala, sobre: Los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas dentro del procedimiento registral guatemalteco, cuyo objetivo ha sido el estudio de los principios registrales en relación a los cambios de sistematización de los registros, habiéndose utilizado componentes metodológicos para su desarrollo, por ende, la investigación ha concluido que la naturaleza de los Registros Públicos radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando estos son respetados y puestos en práctica, son considerados como bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral. (p.110).

Dentro de los diferentes procedimientos registrales se ha conceptualizado la importancia de la seguridad jurídica, categorizando un tratamiento cognitivo sobre la trascendencia de los procesos de apreciación, evaluación, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que muestran los distintos registros que debiera

valorar el registrador sin olvidar los mecanismos y procedimientos conducidos previa calificación por los operadores bajo el modelo concatenado que representa los principios registrales dentro de las acepciones que cumplen los principios registrales en contraste a los derechos y garantías constitucionales de las personas en la significancia del procedimiento registral guatemalteco.

2.2 Bases Teóricas

Es propio disgregar los componentes teóricos para explicar, expresar y argumentar la teoría dentro de la fundamentación de las diversas concepciones de índole técnico registral y civil respecto al Principio de Especialidad y Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias, conceptos que han caracterizado cada componente a partir del cual se ha descrito sus elementos singulares por su definición, donde el Principio de Especialidad influye en las Modificaciones Físicas de las secciones inmobiliarias organizando y determinando la situación jurídica de la unidad inmobiliaria, creando una partida registral que contiene la identificación de la sección, el titular registral y demás cognoscibilidad registral, dependiendo del acto registral de acumulación, independización o ejecución de obra, premisas que han permitido categorizar los componentes sobre las organización metodológica disgregada en la investigación cuantitativa que implica el estudio valorativo del análisis de los resultados.

a. Principio de especialidad registral

Definición.

La doctrina hipotecaria española ha desarrollado el principio de especialidad dentro de la prognosis al que hace referencia al principio de necesidad clara o de transparencia, el mismo que según Guerra (2019):

Específica o define las premisas fundamentales que sustentan los elementos de la relación jurídico- registral, tiene una triple manifestación: la unidad real de la finca, la identificación del titular registral y la especificación del derecho inscribible; es un principio requisito en la calificación siendo de primordial atención la identificación del bien objeto que comprende la rogatoria; íntimamente relacionada con el folio real usado por la mayoría de los sistemas registrales pues mientras el titular cambia, el predio suele permanecer siempre, aunque sujeta a una modificación física en su aspecto cuantitativo o cualitativo. (p.27).

Los contenidos que se muestra en la organización del registro de predios y la técnica utilizada es estudiada a partir del principio de especialidad dentro de la conceptualización mostrada por Gonzales (2016) en el siguiente esquema:

Como un componente de organización que comprende la información jurídica del registro considerado como unidad de cuenta detallada sobre los bienes inmuebles específicos, por ende, el registro agrupa las titularidades jurídicas a través de partidas registrales que representan a cada predio. La hoja, libro, ficha y en la actualidad la partida electrónica agrupa los actos referentes a determinado inmueble individualizado dotándolo de certeza y confiabilidad conteniendo su área, linderos, medidas perimétricas, ubicación espacial de manera tal que facilite el conocimiento a los terceros de la situación jurídica del bien. (p.346).

El principio de especialidad o determinación muestra como característica la necesidad de organizar, determina y precisar los asientos registrales, recayendo su objeto en la determinación y precisión de la finca, en dicho contraste Esquivel (2019) conceptualiza de la siguiente forma:

Que el principio de especialidad o determinación regula la extensión de los asientos registrales, los mismos que deben respetar un rubro y una numeración correlativa, este principio de especialidad determina la organización interna de la partida electrónica teniendo seis rubros: antecedente dominical, descripción del inmueble, título de dominio, cargas, cancelaciones y otros, en resumida cuenta el principio de especialidad es un sistema de organización del registro de predios basado en el elemento material de la relación jurídica inmobiliaria: el predio. (p.27).

Un sector de la doctrina española vinculada al registro como: “Un mecanismo de determinación precisa, clara de los derechos de los titulares, los tipos de asiento y la forma de redacción, teniendo como base a la unidad inmobiliaria (finca) permitiendo al registro clarificado y simplificando el acceso a la información”. (Gómez, 2005, p.251)

En nuestro sistema registral se encuentra regulado en el artículo IV del Título preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, estableciendo que por cada bien se apertura una partida electrónica funcional.

El tribunal registral ha conceptualizado al principio de determinación o especificación como aquella que tiene por finalidad publicitar los actos y derechos que se desarrollan de forma ordenada, completa y clara sobre la correspondencia de la cognoscibilidad no solo como acto o derecho inscrito sino de sus alcances y extensión. En tal sentido, el principio de especialidad se define como un principio - técnica registral mediante el cual la inscripción de bienes inmuebles se organiza en función de la propiedad, inscribiendo su primera de dominio en su partida individual y en ella deberá inscribirse en forma sucesiva los asientos generados por los títulos que sean

presentados para su inscripción conformando un solo formato histórico jurídico del bien.

Por otro lado, considerando los contenidos temáticos de la Resolución N° 1694-2020-SUNARP-TR-L, es propio significar el orden en la incorporación de los actos o derechos al registro de predios detallados en la partida que permita organizar los presupuestos que reflejan los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, estableciendo de esa manera su situación jurídica, premisa que se justifica en el sistema que advierte el folio real, el mismo que nos informa por cada finca se creará una partida registral, en el cual se plasma derechos reales y derechos personales inscribibles.

En la misma, razón Gonzales (2017) ha determinado que el Principio de Especialidad:

Se encuentra ligado a la publicidad registral, su aplicación permite no perdernos en un banco de datos, sino dirigirnos directamente hacia aquello que se necesita. En virtud de dicho principio, sabré cuál es la técnica de inscripción, a qué oficina dirigirme, a qué registro, a qué partida registral, cómo se extiende la información de los datos inscribibles en esta partida registral y qué datos relevantes constara en el asiento, la determinación de los actos inscribibles y anotaciones preventivas, los efectos de las inscripciones en determinado registro, la especificación del título inscribible, los alcances del acto o hecho inscrito en cuanto a forma y fondo y la determinación de los actos que interesan en cada registro en particular y, por ende en el Registro de predios. (p.92)

Entre tanto, son criterios fundamentales de solución de diversos problemas surgidos en torno a la conservación e intercambio de derechos patrimoniales, en ese sentido, el criterio ordenador de la información jurídica que sobre los bienes inscritos accede al registro, por su clasificación es un principio formal porque es una garantía establecida por la ley con el fin que la inscripción refleje la realidad jurídica y su publicidad genere los efectos de sustantividad, legitimación e oponibilidad.

Huerta (2021) sobre la inscripción registral de saneamiento de predios ha señalado lo siguiente

Es entendido como aquel criterio ordenador y rasgo distintivo de nuestro sistema registral, incluido a nuestro Código Civil por la Ley N°31309 publicado en el diario oficial el peruano el 24 de Julio del 2021, tipificado en el artículo 2017-A, regulado en su triple dimensión por registro: en el de predios y muebles en razón del bien (cosa) se abrirá una partida registral; en el registro personal se abrirá una partida por cada persona y en el Registro Mobiliario de Contratos por especialidad es decir por contrato. La investigación se desarrolla en el registro de predios, donde por regla general por cada sección inmobiliaria se apertura una partida registral independiente “creando certeza del objeto que individualiza a la sección a través de su numeración, área, anejo, perímetro, linderos, colindancia y ubicación espacial; así mismo, precisará el acto causal registral y su contenido, organizándolo mediante rubros y números de asiento. (p.109).

a.1 Folio Real.

El mayor sector de la doctrina (alemana, italiana y española) define al folio real como: “Técnica que permite una adecuada ordenación del registro

de predios, basado en la finca, su instrumento organizativo es la partida electrónica; es efectivizada por el registrador” (Meneses, 2000, p.79).

El folio real se conceptualiza como aquella técnica que se expresa más operativa al centralizar los elementos dentro de la perspectiva más o menos variables sobre la correspondencia que muestra el objeto de la publicidad (titularidad, condiciones, derechos, cargas, gravámenes, etc.), entorno al menos variable de sus componentes, como es la finca.

Según Gonzales (2016), el folio real es la técnica que se utiliza en:

El registro para organizar la información jurídica registral sobre la base fundamental que representa el objeto, por ende, el bien inmueble, entre tanto, se abre una hoja que centraliza toda la reseña jurídica de cada finca. En esa hoja se inscriben los actos, negocios o decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del bien. El interesado que desea conocer la historia jurídica de un inmueble determinado solo necesita consultar el antecedente registral que se encuentra en el rubro A de la partida electrónica. (p.345).

El folio real muestra la aplicación que define al principio de especialidad, que implica identificar el predio, el mismo que se encuentra descrito en el artículo 4 del Reglamento del Registro de Predios, concepto que en su segundo párrafo establece algunas reglas de inscripción de los asientos registrales, donde se establece que debe desarrollarse de acuerdo a la prioridad preferente en que los títulos son presentados al diario, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente, precedida de la letra que identifique al rubro: La letra A para el antecedente,

la B para descripción del predio, la C para titular de dominio, la D para cargas, anotación preventivas, oposiciones y gravámenes, la E para las cancelaciones y la F para otras personales que no correspondan a los rubros anteriores (por ejemplo apelaciones).

El último párrafo del mismo artículo, establece una prohibición de apertura de una partida registral para el caso de una anotación transitoria de un acto o derecho que no pueda asentarse por adolecer de defecto subsanable. El folio real es una técnica procedimental que parte de la finca como soporte de dominio, de modo tal que por cada finca se asigne un número diferente de partida electrónica y en cada una se inscribirán actos posteriores atendiendo criterios de orden cronológico, asignación de número de asiento, la letra del rubro correspondiente y precisión del acto registral.

En tal sentido, entre los elementos que comprende se ha significado a los siguientes elementos característicos que implica la organización, apertura de los esquemas que comprende el proceso cronológico dentro de la exigencia que requiere la precisión para los actos y presupuestos registrales que denotan representaciones sistematizadas y organizados como características fundamentales para la administración del mismo:

- Técnica de organización del registro de predios
- Apertura de partida electrónica por cada finca
- Organiza el historial jurídico de la finca
- Establece un orden cronológico asignando un número de asiento
- Precisión del acto registral en el asiento

Principio de especialidad registral: Correspondencia entre finca material y finca registral.

La finca o predio corporal es la porción de terreno o fragmento de la superficie terrestre, delimitada en forma poligonal, y apta del beneficio independiente lo que muestra su característica como necesidad que exige la correspondencia entre una finca material y registral, en ese contraste es propio significar que el predio en sus dimensiones. Según Guevara (1998):

Este concepto responde a la idea física de predio, lo que incluye los aspectos físicos delimitados, con soporte en el suelo, como ocurre con las unidades inmobiliarias del régimen de propiedad exclusiva y común. La doctrina distingue las siguientes categorías de fincas: “fincas urbanas y rurales, fincas continuas y discontinuas, finca matriz y derivadas y fincas normales y especiales. (p.53).

La finca registral es la representación en el registro de la finca o predio corporal, para tal efecto, el inmueble de la realidad física es cerrado, en una partida electrónica. Por tanto, en líneas generales, hay concordancia entre la finca material y la finca registral; sin embargo, en algunos casos, la finca registral tiene carácter especial, en la ley, por determinadas circunstancias, reputan como inmuebles, no a porciones de suelo, sino a entidades objetivas incorpóreas, como las concesiones mineras, las concesiones para la explotación de servicios públicos o los derechos reales inmobiliarios. “Las características comunes de todos ellos sirven de base para los efectos de la apertura de una hoja registral, la misma que refleja dentro del procedimiento que muestra la correspondencia entre la finca material y registral”. (García 2001, p279).

• ***Fincas Registrales continuas y discontinuas.***

Las fincas contiguas son las que representan un espacio geográfico físico sin solución de continuidad, encerradas dentro de los linderos. En cambio, las fincas discontinuas son las formadas por varios trozos separados entre sí. “La técnica del folio real solo permite abrir una hoja por cada predio físico, por lo que no cabe agrupar, en la misma partida, predios separados, aunque pertenezcan a una sola persona”. (Guevara, 2005, p.59).

Por tanto, las existencias de fincas registrales discontinuas constituyen una excepción al “folio real”, lo que requiere norma expresa, pero no acto voluntario.

Si se admitiera la libre unificación de predios en una sola hoja del registro, entonces se modificaría el sistema por el del folio personal, en tanto la voluntad del propietario sería suficiente para que todos sus inmuebles se comprendan en la misma partida. Demás esta insistir en los graves inconvenientes de un sistema de estas características, en donde se pierde certeza y orden en las inscripciones, así mismo se dificulta severamente el acceso a la información contenida en el registro, se perdería además la concatenación entre las inscripciones – tracto sucesivo.

El sistema peruano es radicalmente favorable al sistema de folio real, salvo el caso de unidades inmobiliarias pertenecientes al régimen de propiedad exclusiva y común, en el que se permite unificar dos predios distintos, en una sola finca registral, cuando se trate del departamento, u oficina, y el estacionamiento. Pues fuera de ella no hay otra excepción. Un

caso problemático es el del art. 1103 CC, que considera, como una sola unidad para los efectos de la hipoteca, toda explotación económica que forme un conjunto de bienes unidos o dependientes entre sí.

“Nuestra mejor doctrina rechaza que esta norma sea una excepción al sistema de folio real, y explica la figura como una ficción legal que reputa como parte integrante de un inmueble lo que en realidad son distintos bienes independientes”. (Guevara, 2005, p.54).

En efecto la norma en cuestión no está dada para que los dos inmuebles, físicamente separados, se consideren como uno solo por virtud de tener el mismo propietario y ser dedicados a la misma explotación económica.

- ***Fincas registrales matrices y derivadas.***

Se muestra el procedimiento a través del cual se expresa que, una vez que la porción de terreno deslindado (finca material) ingrese al registro (finca registral), los derechos jurídicos que versan sobre dicha finca se inscribirán en la hoja que se le abre para ese efecto. Por ende, la finca registral no solo sufre cambiando en las titularidades jurídicas, igualmente puede sufrir variaciones físicas derivadas de la desmembración, división o acumulación de inmuebles. La finca original se llama “matriz”, mientras las fincas derivadas de las diferenciaciones físicas se denominan “nuevas” o derivadas, la doctrina reconoce dos clases de conexión entre las fincas matrices y las derivadas.

“a) Se habla de conexión histórica cuando las fincas nuevas derivan de la matriz, pero no se han independizado completamente de esta; b) También existe conexión permanente cuando la finca matriz mantiene relación con las nuevas, el supuesto típico es la propiedad horizontal, donde existe una conexión inseparable entre los bienes comunes y exclusivos. En este caso la finca matriz mantiene los elementos comunes del edificio, así como el reglamento interno que regula las relaciones jurídicas entre los distintos propietarios del edificio”.

Principio de especialidad y su relación con las modificaciones físicas.

El sistema de especialidad se relaciona con las modificaciones físicas no solo en la determinación de la unidad inmobiliaria con sus elementos de identificación (área, perímetro, linderos, colindancia y ubicación espacial, base gráfica), sino, también en la técnica de la facción de los asientos registrales y la organización de las partidas registrales. En cuya paráfrasis la R.T.R. N°2357-2019-SUNARP-TR-L detalla el siguiente ejemplo:

“Por ejemplo, en las independizaciones de secciones en sus tres vertientes: “i) Independización producto de una subdivisión, como consecuencia de esta modificación física la partida registral se organizará cerrando la partida subdividida y creando una nueva partida por cada unidad creada. ii) Independización producto de la inscripción del reglamento interno en la partida matriz, la partida registral se organizará dejando constancia una anotación marginal en la partida matriz (precisando en qué partida se independiza la unidad

y su último titular registral). iii) Independización propiamente dicha, se organiza la partida registral indicando el área remanente en la partida que sufrió la independización y creando una nueva partida para el área desmembrada”. (p.01).

El principio de especialidad influye en las modificaciones físicas específicamente en el caso de ejecución de obras, como puede ser la ampliación o variación en la volumetría en una sección de propiedad exclusiva, en el sentido que el asiento registral debe publicitar el área que fue incrementa, las modificaciones de los ambientes que ampliaron o variaron. Así en el fundamento sexto de la Resolución del Tribunal Registral N°758-2019-SUNARP-TR-L, establece:

“La ampliación del área techada de una de las secciones de dominio exclusivo conlleva a la modificación de porcentajes sobre las zonas comunes, requiere la inscripción de la modificación de reglamento interno, aprobación que deberá ser efectuada por la junta de propietarios y cumplir además las formalidades que exige el artículo 63 del Reglamento del Registro se Predios”, como es de verse la ampliación requiere variar la partida matriz donde consta el reglamento interno determinando la nueva recomposición de porcentajes de participación del bien común”. (p.01).

La Resolución del Tribunal Registral N°1448-2020-SUNARP-TR-L, es un ejemplo de cómo se relaciona la independización con el principio de especialidad el cual a la letra dice:

“Asimismo, el artículo 58 del Reglamento del Registro de Predios dispone, al regular la independización, que se abrirá partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella (...). Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro”. (p.01).

De la citada resolución, contrario sensu, sí en una misma partida electrónica coexisten más de dos secciones exclusivas individualizadas cada sección, a favor de distintos propietarios se vulnera el principio de especialidad, aun así, en mérito al principio de legitimación presupone la existencia de legítimo, válido y eficaz mientras no se declare en sede judicial la nulidad o se rectifique. Pudiéndose solicitar la independización de una de las secciones obedeciendo los requisitos legales que están vigentes a la fecha del asiento de presentación y no la fecha de inscripción donde se vulnero el principio de especialidad.

Así mismo la R.T.R. N°1468-2019-SUNARP-TR-L, establece:

“Para inscribir la acumulación de lotes que permanecen en la partida matriz, se requiere que éstos previamente se independicen, de conformidad al Principio de Especialidad y al Sistema de Folio Real - el cual establece que por cada bien se abrirá una partida registral independiente-, toda vez que la acumulación se realiza comprendiendo dos o más partidas independientes, conforme lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”. (p.01).

La presunción de exactitud que establece el principio de especialidad exige que la nueva unidad constituida después de la acumulación esté perfectamente determinado, así mismo las partidas acumuladas deben cerrarse para no producir duplicidad de partidas.

Conforme al principio de especialidad por cada finca se apertura una diferente partida electrónica, generando su primera de dominio, en forma ordenada, cronológica y clara respetando la numeración y los rubros, los mismos que, concatenándose a los actos posteriores que pueden modificar físicamente a la finca como, por ejemplo: la acumulación, la independización, la declaratoria de fábrica, la ejecución de obras, presupuestos que caracterizan a los procedimientos registrales los mismos que deben coincidir para generar una correcta publicidad registral material (cognoscible y oponible) y formal (compendioso y no compendioso), situación que se advierte que por cada bien se aperturará una partida registral independiente a partir del cual se extenderá la primera inscripción así como los derechos relativos a cada uno.

b. Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias

El derecho de modificaciones de elementos privados constituye un carácter exclusivo de la propiedad sobre el piso o local, la relación del propietario con el mismo se establece en los términos de la propiedad horizontal, y ello incluye la modificación y configuración para en obtener el mejor uso y disfrute, entendido por Bercovitz (2012):

Como un acto real registral que supone la variación del área o la configuración inicial inscritas de la sección o secciones involucradas,

ciertamente una independización o acumulación genera una modificación física ya sea porque un predio se divide en proporciones menores o porque conjuntamente con otra forma otro mayor; no obstante, dicho cambio se realiza sobre la base del área y medidas que inicialmente estuvieron inscritas. (p.155).

Normalmente se piensa que la relación jurídica de circulación de la riqueza representa el aspecto dinámico del fenómeno jurídico patrimonial, mientras las cosas, que se encuentran en el mundo de la realidad material y que supuestamente no cambian, son el aspecto estático. En cuya paráfrasis Mateo y Villa (2017) han conceptualizado lo siguiente:

Esta base objetiva (sección inmobiliaria) también es un elemento dinámico susceptible de modificación durante el transcurso de su vida registral, por lo que el predio puede acumularse con otros, o ser independizado una parte, o ser materia de ejecución de obras. (p.214).

En el Perú las modificaciones físicas de secciones inmobiliarias se encuentran reguladas en el artículo 44 de la Ley N^o 27157, estableciendo la posibilidad que el propietario de una sección exclusiva puede acumularse con otra sección, independizar su sección o subdividirla, en atención al cuerpo normativo del R.N.C., notificándose a la Junta de propietarios su pretensión de realizar modificaciones físicas.

Así mismo, su reglamento de la Ley N^o 27157 el D.S. N^o035-2006-VIVIENDA, en su artículo 133 completa al citado artículo incluyendo una modificación física adicional la ejecución de obras, estableciendo márgenes de seguridad y funcionalidad de la sección y la fábrica, resguardando el derecho de

terceros. En el caso específico de ejecución de obras debe previamente obtenerse la licencia de obra de la municipalidad competente, así mismo, si la obra altera la volumetría o el estilo arquitectónico del predio matriz se requerirá previamente el acuerdo de junta de propietarios.

Según García (2008), ha conceptualizado sobre los presupuestos conceptuales acerca de la propiedad horizontal

La ley de propiedad horizontal de España en su artículo 8 regula las modificaciones físicas de la propiedad horizontal en la siguiente forma” Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes y aumentados por agregación de otras colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte. En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios como autoridad máxima, considerado órgano legislativa, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo quinto, sin alteración de las cuotas restantes, en cuyo esquema se debe considerar las particularidades que representa la presente forma de propiedad. (p.125).

Álvarez (2002) ha conceptualizado los siguiente:

Facultad de carácter exclusivo atribuido al propietario “descartando otros derechos reales (usufructuario, copropietario, arrendatario, nudo propietario) el objeto de las modificaciones pueden ser los elementos arquitectónicos del piso o local o las instalaciones o servicios del mismo, teniendo como principales límites a la seguridad del edificio, su estructura general, configuración o estado exterior

y que las modificaciones no perjudiquen a los derechos de otros propietarios; obligatoriedad de notificación de obras y presunción de inalterabilidad de elementos comunes.

Su ámbito de ampliación afecta a pisos o locales situados en un mismo edificio, en el sentido que las obras de unión o división de pisos o locales pertenecientes a unidades independientes alteren la estructura y fábrica del edificio, constituyendo auténticas modificaciones del título constitutivo que deben pertenecer a la misma unidad requiriendo no sólo el consentimiento de los propietarios, sino, también la autorización de la junta de propietarios. Respecto al consentimiento de los propietarios debe ser expreso, en relación a los deberes de la junta es la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, se requiere mayoría calificada 2/3 a diferencia de España donde requiere unanimidad conforme artículo 17 de la ley de propiedad horizontal.

Las modificaciones físicas de secciones exclusivas son episodios de autoridad del titular real, lo que denota la necesidad de un consentimiento formal de la junta de propietarios que permita viabilizar las modificaciones del reglamento y/o disposiciones internas (cuando existe cláusula autoritativa pre existente en el reglamento interno no se necesita dicho consentimiento formal). En las modificaciones físicas de secciones comunes (bienes instrumentales – accesorios) no estamos en presencia de una potestad individual, sino en grupo, requiriendo de una mayoría calificada de la junta y un debido emplazamiento.

La Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común aprobada por D.S. N°035-2006-VIVIENDA ha prescrito en su particular atención sobre las consideraciones que merece las modificaciones físicas de acumulación o independización donde se genera un fenómeno complejo: “a) variación de área y

b) Nacimiento de nuevas fincas reales; en consecuencia es imperativo modificar el reglamento interno en tanto nacerá una nueva sección que requiere porcentajes de participación de las zonas comunes que conlleva a un reajuste y reestructuración de las cuotas de las fincas anteriores”, en tal supuesto de variación de participaciones el titular de la modificación física notificará a la junta de propietarios para que modifiquen el reglamento, si la junta se muestra renuente el interesado podrá acudir a un juez.

b.1 Acumulación.

La acumulación es un suceso netamente del registro que tiene por finalidad crear una nueva unidad inmobiliaria, y se desarrolla en una sola o más partidas independientes, relativas a otros tantos predios. La técnica registral utilizada es extendiendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación marginales que señala la partida en la cual quedan acumulados.

Por su parte, la concepción vertida por Gonzales (2016) ha detallado lo siguiente:

El acto sustancial de reunión de diversas fincas en una sola, es una operación menos frecuente que la desmembración y responde a la idea de concentración de la propiedad, cuyo origen se halla en necesidades económicas, como puede ser la mayor rentabilidad de una finca rústica para aplicar económicamente de escala en la explotación agrícola, o en un uso más intensivo del suelo para la construcción de un complejo inmobiliario con muchas viviendas. (p.488).

En la misma medida, Peña (2018) ha descrito el siguiente presupuesto:

La idea de acumulación obedece a la preexistencia de predios independientes y necesariamente colindantes, el propietario puede solicitar su acumulación de modo tal que conformen una sola unidad inmobiliaria. En dicho caso se cierran las partidas de los predios que se acumulan y se crea una nueva partida para el predio resultante de la acumulación. Los artículos 66 y 67 del Reglamento regulan los requisitos para inscribir dicho acto en el registro de predios. Sea se trate de predios urbanos o rurales, respectivamente. (p. 319).

La acumulación es la unión de dos o más predios, mostrado en una nueva unidad inmobiliaria. Para la procedencia de la acumulación se necesita que los predios establezcan una sola representación, sin solución de continuación y que conciernan a un mismo dominio. La acumulación en el registro, es un proceso de técnica registral que se inicia a petición de parte y que unifica en una sola – unidad de registro (partida) – la información de dos o más fincas, supeditado al cumplimiento de los presupuestos que anteceden, en cuyo contexto visualizamos como la unidad generada por la composición de predios y/o inmuebles sobre el cual se denotan características que requiere el presente acto conceptualizada como una nueva partida registral

Entre los elementos que forman parte de sus componentes intrínsecos y han caracterizado al mismo se ha descrito a los siguientes:

- Constitución de nueva sección
- Apertura de nueva partida registral
- Cierre de partidas acumuladas
- Mismo titular registral de secciones a acumular

Causas de acumulación.

La acumulación es el efecto registral que deriva de una causa sustantiva, específicamente la voluntad unilateral del propietario de ambos predios en reunirlos en uno solo (Art.923 del CC), lo que se considera un acto de disposición, pues se genera una mutación radical del inmueble, si bien en el ámbito material. Las modificaciones jurídicas son más profundas cuando se trata de una acumulación cuyo objeto son fincas pertenecientes a distintos propietarios.

Entonces, no es solo que el derecho queda modificado en cuanto a su base objetiva, sino cambia la naturaleza y contenido del derecho mismo. El dominio sobre la finca “1” por parte de “A” y el dominio de la finca “2” por parte de B, se convierte luego de la acumulación (finca nueva proveniente de la suma de 1 y 2), en condominio entre A y B. Es decir, ambos pasan de ser propietarios individuales a convertirse en copropietarios por cuotas indivisas del predio acumulado. Esta figura no está expresamente prevista, pero no parece que exista impedimento alguno en su admisión, pues la idea subyacente es que todos los propietarios se muestran conformes.

Por tanto, se trata de una segunda causa sustancial de la acumulación, aunque de escasísima aplicación, por cuya virtud, los títulos primigenios aportan su predio individual y reciben una cuota en copropiedad del predio acumulado. Nótese que se trata de una figura exactamente opuesta a la partición en donde la copropiedad se reduce a la propiedad individual de distintas fracciones, pues aquí la propiedad individual se convierte en copropiedad. Este negocio se ampara en la libertad contractual del artículo 1353 del C.C.

Tratándose de un acto modificativo de la realidad material de la unidad inmobiliaria, es evidente que el único legitimado para solicitarlo es el propietario. La doctrina no considera que estas operaciones registrales sean “simples modificaciones formales” de las fincas; pues, en ellas se aprecia fundamentalmente un acto dispositivo del dueño, pero no en el sentido que cambie de titular del dominio, sino en el sentido que el dominio queda – de algún modo – profundamente modificado. En el derecho alemán, por ejemplo, las acumulaciones se consideran como un auténtico negocio de disposición.

La acumulación de fincas registrales no requiere autorización administrativa alguna. La razón es muy simple: a diferencia de la segregación en el que se produce un fenómeno de aumento en la densidad habitacional, en la acumulación se genera un fenómeno inverso (menor densidad al agruparse inmuebles) que no ocasiona problemas en la densidad habitacional y calidad de vida de los usuarios de la metrópolis. Por lo tanto, los requisitos técnicos se centran en el visado de planos, sea municipal o de COFOPRI o Gobierno Regional. Solo en los casos de acumulaciones de predios no lotizados, se exigirá que las documentaciones técnicas contengan las necesidades técnicas añadidas que están previstas por el art. 5.2. de la directiva N°008-2004-SUNARP, aprobado por Res. 296-2004-SUNARP, publicado el 5 de julio del 2004.

Requisitos generales.

Los requisitos generales para la procedencia de la acumulación son los siguientes: i) Rogación del propietario de las secciones que se pretendan

acumular, con firmas certificadas ante Notario. Esta solicitud contendrá el área y linderos de cada uno de los inmuebles originarios, con la precisión de donde corren inscritos; así como el área y linderos generales de la nueva unidad inmobiliaria resultante luego de la acumulación; ii) Los inmuebles deben ser colindantes, por tal motivo, es posible constituir un todo sin solución de continuidad, por lo cual se conformó un perímetro a través de un lindero común que permita en forma mínima el paso de personas de un predio al otro.

Por tanto, no es suficiente una simple colindancia en un punto geográfico, en posición diagonal, ya que en ese caso no habría forma de acceso de un predio hacia el otro, por lo que se trataría de predios incomunicados. La única excepción a esta regla es la llamada “unidad funcional” por la cual se permite la acumulación de dos predios no contiguos, siempre que se encuentren bajo la misma edificación objeto de la propiedad horizontal (Art. 66 del R.I.R.P.), es el caso típico del departamento con los estacionamientos o almacenes; iii) Los inmuebles deben pertenecer al mismo propietario.

Para el caso de acumulación de predios urbanos, además de los ya mencionados se requiere i) Plano de acumulación autorizado por arquitecto o ingeniero civil; ii) Constancia Negativo de Catastro emitido por la Municipalidad Distrital competente. Estos requisitos especiales no se aplican en tres hipótesis: a) Acumulación de predios regularizados bajo el amparo de la Ley N°27157; b) acumulación de unidades sujetas al régimen de propiedad horizontal; c) Acumulación solicitada por la entidad administrativa con potestades de formalización de propiedad.

En resumen, los documentos en los cuales se fundamenta de manera inmediata la inscripción son la solicitud de acumulación formulada por el propietario y el plano de acumulación, ya que el registrador debe verificar la correspondencia entre la información contenida en la solicitud de acumulación, el plano de acumulación y los datos consignados en las partidas registrales de los predios a acumularse. La jurisprudencia registral N°2126-2019-S.U.N.A.R.P.-TR-L, de fecha 21/08/2019, ha determinado que es improcedente la inscripción de una acumulación cuando uno de los lotes a acumular no consten inscritos previamente (inmatriculación).

Técnica registral de la acumulación.

La técnica registral adoptada es el cierre de las partidas registrales involucradas, por lo que se abre una nueva partida que agrupa la única finca resultante luego de la suma de las anteriores (Art. 66 del R.I.R.P.).

“La apertura de una nueva hoja registral conlleva que las hojas antecedentes se cierren a fin de no exceder más inscripciones en ellas, pero estas siempre conservan su valor de antecedente en la historia jurídica del bien”. (Soria 2001, p.264).

Tiene sentido ya que siempre es posible recurrir a ellas con el objeto de aclarar o interpretar la nueva partida. Es conocido, por ejemplo, que los cierres de las hojas no extinguen los gravámenes que constan en ellas. Tan es así, que la jurisprudencia registral (Resolución N°135-99-ORLC/TR del 02 de junio de 1999) ha considerado que, no transcribiéndose en la nueva hoja las cargas anteriores, estas siempre resultan oponibles al tercero adquirente.

En conclusión, la actual técnica registral implica el cierre de las partidas acumuladas en el rubro B, mediante anotaciones marginales, donde se deja constancia el número de partida de la nueva unidad inmobiliaria; con respecto al predio resultante de la acumulación se crea en el rubro A, indicando los antecedentes registrales, descripción del inmueble, titular de dominio y si hubiese las cargas y gravámenes materia de traslado.

Calificación registral de acumulación.

La calificación registral es un acto administrativo de control de legalidad, con impulso de parte en mérito al principio de rogación, de naturaleza jurídica no contenciosa, implica un examen minucioso del título formal como del material. Así las instancias registrales en potestad del artículo 31 y 32 del R.G.R.P. evalúan integralmente:

- i) La adecuación con el antecedente registral, implica la comprobación de la documentación presentada con el registro en donde el área de catastro determinará que el antecedente registral inmediato vinculante, la no existencia se superposición, no desplazamiento y el área resultante de la acumulación.
- ii) Control de legalidad del título a nivel formal como material; implica la legalización de firma del propietario ante Notario Público donde manifiesta su voluntad de acumular los predios, señalando los nuevos factores físicos del predio resultante,
- iii) Control de competencia del acto administrativo, en la cual el registrador calificará la constancia negativa de catastro emitida por la Municipalidad competente.

iv) La nueva unidad inmobiliaria no tendrá obstáculos registrales, finalmente el registrador verificará si el predio a acumular tiene cargas y gravamen, para lo cual aplicará el procedimiento consagrado en el artículo 68 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios.

Conforme con el artículo 32 del RGRP, dentro de las funciones de control de legalidad que efectúa las instancias registrales es la adecuación del título materia de calificación con su respectivo antecedente registral, es decir al calificar el registrador una acumulación este debe contrastar los datos con los antecedentes de los lotes a acumular y no sólo ceñirse al lote resultante de la acumulación. El previo informe técnico favorable del área de catastro respecto de los lotes a acumular, así como el resultante es indispensable, porque, identifica plenamente a la unidad inmobiliaria requisito establecido por el principio de especialidad.

La acumulación en la Ley N° 27157.

- Acumulación en secciones exclusivas.

La modificación física de unidades por acumulación implica la creación de una nueva unidad inmobiliaria, perfectamente individualizada conforme el principio de especialidad, así mismo requiere la creación de una partida electrónica, el artículo 44 de la Ley N°27157 regula la acumulación de secciones exclusivas.

Por su parte, Rodríguez (2011) puntualiza que: Los titulares registrales de las secciones exclusivas podrán acumularlas siempre que no contravengan el ordenamiento jurídico, no deterioren o alteren la estabilidad de la edificación matriz, su estructura general, su configuración

o estado exteriores y no afectan los derechos de los demás propietarios o de terceros. (p.186).

La acumulación implica la modificación de los porcentajes de participación de las secciones exclusivas sumándose o detrayéndose, por ende, requiere de modificación del reglamento interno, para lo cual debe comunicarse a la junta de propietarios, para que el legitimado estatutariamente o el 25 % de participaciones, convoque a junta de titulares registrales para que se realiza la autorización para que pueda acumularse las secciones exclusivas. Complementariamente al artículo 44 de la Ley 27157, su reglamento el D.S. N°035-2006-VIVIENDA en su artículo 133 dispone que la acumulación no debe afectar las condiciones de estabilidad y funcionalidad de edificación y no afecten los derechos de los demás titulares de dominio.

Así mismo, el verificar responsable deberá respetar las pautas del Reglamento Nacional de Construcciones, las normas urbanísticas, para lo cual se solicitaba el certificado de parámetros urbanísticos, dicho criterio fue aclarado por D.S. N°008-2019-VIVIENDA, así el inciso b) del Art. 25 del reglamento requiere declaración jurada del verificador de cumplimiento de los parámetros urbanísticos. Como se advierte de las normas citadas, si bien se reconoce como potestad del propietario de secciones de propiedad exclusiva: acumularlas, subdividirlas o desmembrarlas por acto propio, necesariamente se requiere la autorización de la junta de titulares de dominio.

El compendio de directiva 009-2008-VIVIENDA, establece en su numeral 5.4, la cláusula autoritativa, mediante la cual se puede acumular

secciones sin la autorización de la junta de propietarios, siempre y cuando este preestablecido en el estatuto la cláusula especial de consentimiento previo (autoritativa), mediante la cual en forma unilateral se puede modificar las secciones. En suma, la acumulación de secciones en el régimen de propiedad horizontal produce una modificación en relación de las secciones de propiedad exclusiva, pues dos o más secciones pasan a constituir una única sección. Se produce también la modificación de sus anejos, áreas y se requiere la presentación de documento privado o escritura pública que contenga el texto de las modificaciones del reglamento interno, así lo requiere la decimosegunda disposición final del reglamento de la ley N°27157.

-Acumulación en secciones comunes.

La ley de propiedad exclusiva y común como su reglamento no regula en forma expresa las modificaciones físicas entendidas como acumulación, subdivisión, segregación de bienes comunes, regula los supuestos de modificación física de secciones exclusivas. El artículo 43 de la Ley N°27157 establece la posibilidad de la disposición de bienes comunes, así el reglamento en su artículo 135 establece que el gravamen, cesión en uso, disposición o la solemnidad de cualquier acto o contrato que importe limitación o disposición de uno de bienes comunes deberá ser dejar acreditado en asamblea de junta de propietarios en mayoría calificada.

El artículo 136 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA, establece obras en bienes comunes, en la cual se requiere quórum simple si están destinadas a la conservación y mantenimiento de los bienes comunes y

mayoría calificada si modifican o limitan los bienes comunes. La norma no prohíbe la posibilidad de acumulación, subdivisión o ejecutar obras que impliquen la modificación física y jurídica de los bienes comunes, sino autoriza a la voluntad de la junta de titulares de dominio regular dicha situación jurídica, requiriendo cierto grado de manifestación de voluntad 2/3 de las participaciones de los bienes comunes; de no participa algún propietario se notificarse de los acuerdos mediante carta notarial y si en el lapso de 20 días hábiles no manifiesta su oposición mediante el mismo conducto legal quedará vinculado al acuerdo.

La acumulación es un acto netamente técnico - registral y conforme el artículo 2011 del C.C., el registrador y el tribunal registral en su respectiva instancia debe realizar el control de legalidad, así el acuerdo de acumulación de bienes comunes presupone actos previos y necesarios, como la desafectación del bien común, transferencia de sección exclusiva, independización, modificación del reglamento interno y otros. Así mismo cada acto tiene un procedimiento propio y formalidades distintas. Las Resoluciones del Tribunal Registral N°114-2019-SUNARP-TR-T y 1107-2013-SUNARP-TR-L, establece la posibilidad de acumulación de bienes comunes estableciendo como actos previos la desafectación del bien común, su transferencia a favor de los titulares de la sección exclusiva en cuestión mediante escritura pública.

- Acumulación propia de la propiedad horizontal y su vinculación con la jurisprudencia registral.

La acumulación de secciones inmobiliarias en el registro de predios es un proceso de técnica registral que se inicia a petición de parte y que

unifica en una sola partida la información de dos o más predios, cerrando las partidas de los predios acumulados. La acumulación origina la modificación del reglamento interno y la recomposición de los porcentajes de participación del bien común., dicha modificación del reglamento interno requiere de la autorización de la junta de propietarios conforme el artículo 44 de la Ley N°27157.

En el caso de recomposición de porcentajes de participación sobre los bienes comunes producto de la acumulación, se realizará sumando los porcentajes que correspondan a las unidades acumuladas como exige el artículo 142 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA y se notificará a la junta de propietarios para que modifique el reglamento interno.

Por regla general se necesita el acuerdo de modificación del reglamento interno para desarrollar con la acumulación, con la excepción que en el reglamento interno pre exista la cláusula autoritativa mediante el cual el propietario de las secciones a acumular unilateralmente podrá modificar el reglamento interno y reajustar las asignaciones de participación sin perjudicar a terceros.

En la directiva N°009-2008-SUNARP/SN, en sus considerandos establece que la acumulación genera un doble fenómeno a) variación de área y b) nacimiento de nueva sección inmobiliaria, si bien se reconoce que es potestad del propietario acumularlas por acto propio, necesariamente se requiere que la modificación del reglamento interno, sea aprobada por junta de propietarios sobre la cláusula expresa autoritativa.

Para la modificación del reglamento interno se requiere documento privado con firmas certificadas por notario que contenga el acuerdo de junta de propietarios, así mismos la reorganización de la participaciones sobre las zonas comunes, autorización del presidente de la junta de propietarios, requisitos exigidos en el artículo 89 del R.I.R.P., el acuerdo de junta de propietarios es el resultado de un proceso de otorgamiento de poder donde participan todos los propietarios de las secciones exclusivas de la unidad inmobiliaria que requiere convocatoria, requisitos de validez del acta y un quórum simple en el caso que no se afecte bienes comunes y quórum calificado si afecta bienes comunes que están regulados en los artículos 146, 148 y 149 del reglamento de la Ley N°27157.

Existe una excepción adicional a parte de la cláusula autoritativa para no requerir la mediación de la junta de propietarios para la acumulación de secciones y es cuando los predios a acumular no comparten zonas comunes. Dicha excepción está íntimamente relacionada a los elementos de constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en la cual conforme el artículo 129 del reglamento de la Ley, exige tres elementos: a) Edificación integrada por secciones de dominio exclusivo, b) coexistencia en la edificación de bienes y servicios de dominio común, y c) Pluralidad de propietarios de secciones exclusivas, disposiciones del Tribunal Registral N°1561-2020-SUNARP-TR-L, de fecha 04/09/2020.

Es claro que las secciones exclusivas son espacios delimitados funcionales, los cuales son objeto de aprovechamiento del titular unitario, mientras las propiedades comunes son aquellos que están destinados al

mejor aprovechamiento y disfrute de las secciones exclusivas, es más, permiten la existencia, aprovechamiento y uso de los mismos.

En síntesis, si las secciones a acumular no comparten zonas comunes por la naturaleza arquitectónica de la edificación no requieren de la interposición de la junta de propietarios, en la medida que no configuran el régimen de propiedad exclusiva y común al no contener un elemento de su constitución “coexistencia de zonas comunes”, criterio que comparte la Resolución del Tribunal Registral N°01-2017-SUNARP-TR-A del 31/01/2017., evidencia que denota la correspondencia atención para caracterizar los elementos de constitución considerando la ausencia de atención en la zonas comunes por esquemas de relación frente a la necesidad de orden y sistematización lo que muestra la composición de sus características de las secciones.

Presupuesto para la acumulación de bienes comunes: Desafectación.

- Definición de la desafectación

Según García (2017), puntualiza que la desafectación ha sido definida como:

Es el procedimiento registral acordado por la junta de titulares de dominio en mayoría calificada, donde se distingue dos etapas; la primera referida al cambio de naturaleza jurídica o calidad del bien de común a exclusiva, la segunda relacionada a la manifestación de voluntad de transferencia que debe constar en título formal contenido por escritura pública conforme el artículo 2010 del C.C. (p.521).

Se puede decir que la desafectación de bien común o también denominado cambio de naturaleza del bien de dominio común, es el resultado del convenio adoptado por la Junta de propietarios dentro de una calificación mayoritaria donde una sección común se cambiará en una sección de dominio exclusivo de igual naturaleza que las demás secciones de propiedad exclusiva conformantes de la edificación y, por tanto, susceptibles de incorporación al tráfico jurídico. El artículo 135 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA, prescribe que los actos que importen disposición o limitación de bienes comunes, requieren la previa autorización de la Junta de Propietarios.

Así, la Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°340-2008-SUNARP-SN, que muestra la Directiva de propiedad exclusiva y común ha contemplado en el punto 5.3: En los actos de modificación de porcentaje de participaciones, desafectación de bienes de dominio común, gravamen, cesión en uso o afectaciones permanentes de zonas comunes se requiere un acuerdo por voto calificada de 2/3 partes de los anejos. Se advierte que la desafectación es un acto netamente registral ya que la Ley N° 27157 y su reglamento no lo regula, recién con la dación de la directiva de propiedad exclusiva común se incorpora el acto de desafectación.

La desafectación tiene impedimentos para operar respecto a los elementos comunes que por razón de su naturaleza puedan perjudicar la existencia de la edificación como los muros y columnas, el suelo donde se constituyó la edificación, techos y otros. La aprobación por la Junta de Titulares para un uso individual y exclusivo de un mecanismo común que

no produce diferencia del mismo. Una desafectación primaria en el título integrante y una desafectación secundaria, cuando por decisión unánime de la Junta se deciden el cambio de interés jurídico de un elemento común en exclusivo.

En ese sentido, su aprobación expresa una variación en el reglamento interno, denotándose un elemento privativo, además de una alteración en la asignación de colaboración de todos los condóminos. Conforme a la R.T.R. N° 2520-2019-SUNARP-TR-L, el acuerdo de desafectación no configura en modo alguno un acto traslativo de dominio sino exclusivamente la modificación del status de un área de dominio común a dominio exclusivo, situación que denota la correspondencia de prioridades frente al acto traslativo, que conceptualmente representa la transferencia de uno o más derecho dentro de la universidad de preceptos.

-Etapas en la desafectación y comparación con otros actos registrales.

Comentando el derecho español en especial atención a la Sentencia del Tribunal Supremo N°6075/2011, de fecha 22/12/1994, el supremo tribunal estableció la opción de que un componente dentro de principio común que pueda ser desafectado y transformarse dentro de una composición privada, puede operarse en la LPH de dos maneras a partir de la posición de Velasco (2010):

(a) “La que pudiera denominarse inicial o atributiva ab initio”, que se muestra cuando así se ha denotado en el reglamento interno significándose en realidad y con sentido técnico calificado de «reserva de titularidad; y

(b) La premisa a posteriori, se produce en atención al acuerdo adoptado después de constituir el régimen de propiedad por convenio unánime, mostrándose a la técnica auténtica de desafectación, sobre la composición de manifestación en una y otra que cuentan en su favor con la atención de la doctrina científica y jurisprudencial. (p.128).

La resolución del Tribunal Registral N°1144-2019-SUNARP-TR-L, distingue dos etapas: 1) La autorización para la desafectación de los bienes comunes que desarrolla la junta de propietarios en mayoría calificada que detalla lo prescrito en el artículo 43 de la Ley N°27157 y el informe a los inasistentes emplazados. Implica un cambio de naturaleza del bien común a exclusivo. 2) La transferencia de la sección de dominio exclusivo, podrá efectuarse por las modalidades señaladas en el derecho civil. En ese contexto, obtenida la autorización de desafectación de una nueva sección de dominio exclusivo sobre la titularidad dominial concurren los propietarios de las secciones que comprende el dominio exclusivo, resulta aplicable el artículo 971 del Código civil, refiere las decisiones de los bienes comunes.

Se debe precisar que conforme la técnica del folio real cuando se inscribe el reglamento interno que regula la fábrica simultáneamente se independizan las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva creándose una nueva partida registral especial para cada una de ellas; en la partida matriz solo queda las zonas comunes como escaleras, pozo luz, balcones, etc.

Debe tenerse en cuenta el espíritu del artículo 43 de la Ley N°27157, si bien es cierto se desafecta el bien común, también se aprueba su transferencia. En ese sentido, si se admite la transferencia de los bienes comunes desafectados resultaría de aplicación las reglas de la copropiedad registradas en el Código Civil, pueda ocurrir que los propietarios que votaron en contra de la desafectación y transferencia (1/3 de los propietarios con derecho inscrito) no estén de acuerdo con transferir sus cuotas en cuyo contexto, no procederá la transferencia determinada por la junta de propietarios, enervando de este modo la finalidad de esta norma.

Este segundo momento de la desafectación según Pérez (2016):

La enajenación de bien común que previamente han sido desafectados para dicha finalidad, si previamente no se cambia la naturaleza de bien común a exclusivo, se deviene en un acto nulo absoluto por oposición a normas imperativas, específicamente el artículo 134 del D.S N°035-2006-VIVIENDA, se trataría de un acto carente de eficacia, ya que, a cada sección de dominio exclusivo le corresponde un derecho accesorio sobre los bienes de propiedad común la que resulta inseparable de las secciones privativas al momento de su transferencia art. 132 del D.S N°035-2006-VIVIENDA. (p.285)

La segunda etapa (transferencia de la sección desafectada), se produce en sí la transferencia del bien común, pues se requiere la concurrencia de voluntad del transferente y adquirente en instrumento

público, formalidad además que se requiere su inscripción artículo 2011 del CC. La indicación de la sección desafectada que se va acumular a una sección exclusiva en el instrumento público que formaliza la transferencia no es necesario toda vez que la finalidad de dicho instrumento público simplemente es la de concretar el acuerdo de transferencia de áreas comunes desafectadas, mediante la manifestación de voluntad (transferir y adquirir) de las partes involucradas siendo potestad de los adquirentes acumular, posterior o simultáneamente las nuevas secciones de propiedad exclusiva a las ya existentes, teniendo en cuenta el artículo 44 de la Ley N°27157 y el artículo 133 de su reglamento, Resolución del Tribunal Registral N°829-2019-SUNARP-TR-L, de fecha 28/03/2019.

La desafectación y rectificación son de naturaleza distinta y requiere diferentes documentos para su inscripción. La primera constituye un cambio de naturaleza y da lugar a una independización de la nueva sección de propiedad exclusiva. El segundo, busca corregir un error material o de concepto restableciendo la inexactitud registral cometido en la elaboración de los títulos que dieron mérito a su anotación, sin evaluar su naturaleza o las dimensiones estructurales de la edificación, resolución del tribunal N°376-2020-SUNARP-TR-L, de fecha 03/02/2020.

- Título registral de Desafectación.

Las precisiones en relación a los documentos materiales y formales han sido descritas por Granizo (1973):

Para el caso de los documentos materiales (causa o sustento que fundamenta el derecho) y formales (medio probatorio que

representa el móvil jurídico) que constituye mérito a la anotación requerirán la intervención conjunta de los titulares registrales de las secciones exclusivas, el verificador responsable o en su caso verificador ad hoc (edificación de más de cinco pisos) y la función notarial para los fines de legalización, verificación y certificación. (p.14).

Dicho documento se encuentra diversificado en distintos cuerpos normativos, como: La Ley N°27157, el D.S. N°035-2006-VIVIENDA, El Reglamento de Inscripción de los Registros Públicos y algunos pronunciamientos del Tribunal registral. Los documentos en que se fundamenta el acto de desafectación son:

- i) Constancia de convocatoria. – Que lo efectuará el presidente de la junta de propietarios o en su defecto el 25% de los propietarios de las secciones exclusivas, así mismo deberá ostentar las formalidades que regula el Art. 146 del reglamento de la Ley N°27157, referida al plazo de antelación, la forma de la constancia de convocatoria y su contenido mínimo.
- ii) Acta expedida en asamblea de propietarios. – Aprobada en mayoría calificada ante la junta de propietarios conforme el artículo 148 del reglamento, así mismo deberá contener los requisitos del artículo 149 del mismo cuerpo normativo, que se basa en el lugar, fecha y hora que se realiza la sesión, el acuerdo de desafectación, la relación y suscripción de los propietarios que participaron, el nombre del presidente y escribano de la junta de propietarios.

- iii) Escritura pública en caso de transferencia a una sección exclusiva, conforme el artículo 2010 del C.C. y el principio de titulación auténtica regulado en el TUO del Reglamento general de los Registros Públicos.
- iv) Documento privado con firmas legalizadas por notario donde consta la modificación del reglamento interno, conforme la Decimosegunda disposición del TUO del Reglamento de la Ley 27157.
- v) Carta notarial en caso de inasistencia de un propietario de sección exclusiva, conforme el artículo 43 de la Ley N°27157 y numeral 5.3 de la Directiva. Con la finalidad que el acuerdo tomado en la asamblea de propietarios sea vinculante y desvirtuar el carácter de oponibilidad (derecho impugnatorio) del propietario insistente.

b.2 Independización.

Definición

Propiamente la independización de secciones inmobiliarias, es una variación física de la extensión de la sección, en cuya paráfrasis Jara (2019) ha conceptualizado:

“Que segrega una parte de la sección inmatriculada para formar esta por sí sola una sección independiente, es una operación propiamente registral, pues el registro es el encargado de evaluar su procedencia a través de una solicitud de inscripción”. (p.184).

La independización se circunscribe dentro de los contenidos que comprende las inscripciones concernientes a la representación del predio, se aplica el principio de especialidad manifestada a través del folio real para poder identificar a sus titulares, los bienes objeto de inscripción, su

contenido y alcance de los derechos que lo afectan, obligando de esta manera para cada sección, el mismo que pueda poseer una sola partida electrónica especial.

Es un acto que tiene vida en el registro ostentando una naturaleza jurídica dispositiva que introduce una modificación sustantiva y formal en la finca, fraccionándola e individualizándolo perfectamente para crear una nueva sección exclusiva o común que es parte de la unidad inmobiliaria, en donde necesariamente se realizará la recomposición de los porcentajes de participación, modificación de reglamento interno de acuerdo a los criterios establecidos en la junta de propietarios o en el propio reglamento.

En el sistema registral peruano, una sección se diferencia de otras, porque apertura o puede abrir un folio real funcional, con contenido y número distinto en el registro, el mismo que puede ser agrupado con otras. Por ello el registrador, al momento de desmembrar una sección, inscribe una anotación marginal en la unidad inmobiliaria, donde indicará el número de partida que le corresponde a la propiedad desmembrada, mientras que en la partida especial independiente en el rubro de antecedente indica el número de partida de donde proviene, por ejemplo, en los edificios departamentos, existe una partida matriz del inmueble originario (terreno) y diferentes componentes de dominio exclusivo (departamentos).

La independización jurídica de una sección del régimen horizontal en atención a los presupuestos detallados por Torres (2016) ha sido conceptualizado como:

Abrir una partida registral para cada sección inmobiliaria resultante de la desmembración de aquella, Los propietarios de las secciones

exclusivas podrán subdividirlos o independizarlos, siempre que no contravengan el ordenamiento jurídico, no menoscaben o alteren la seguridad de la unidad inmobiliaria, su configuración. (p.144).

Para inscribir esta modificación física se requiere memoria descriptiva y planos de independización que grafiquen las nuevas extensiones de las unidades exclusivas.

El régimen legal queda regulado en el Art. 58 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios que establece la definición, la técnica registral, el traslado de cargas y/o gravámenes si existieran en la partida matriz; además, el artículo 63 del mismo cuerpo legal que establece sus requisitos para la inscripción. Así mismo, la norma especial es el artículo 44 de la Ley N°27157 que establece la redistribución de los porcentajes de participación de bienes comunes, la notificación a la junta de propietarios; completada con el artículo 133 del Reglamento de la Ley N°27157 estableciendo el respeto por las condiciones y seguridad de la unidad inmobiliaria, y finalmente el numeral 5.4 de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad exclusiva y común.

Dentro de la prognosis elemental de la independización se ha considerado a los siguientes componentes que han materializado su formación con los siguientes elementos:

- Segregación de parte de una sección inmatriculada
- Sección funcional y segura
- Folio real de parte segregada
- Modificación del reglamento interno

Requisitos de independización de secciones inmobiliarias.

Los documentos que de mérito a la inscripción debe sujetar el área de cada una de las secciones que se independiza, con precisión de sus colindantes y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos por cada sección, con su respectiva atribución de porcentajes en los bienes comunes. Deberá mostrar desde su presentación e ingreso por el diario, los planos arquitectónicos y localización, del área que se independice visado por el verificador responsable, en caso contrario será materia de una tacha especial. A estos requisitos se debe agregar los exigidos por el artículo 63 del R.I.R.P., reglamento interno, documento privado suscrito por titular registral del predio y planos de zonas exclusivas y comunes.

- Reglamento Interno

Debe de contener “la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, los bienes y servicios de propiedad común, derechos y obligaciones de los propietarios, porcentajes de participación, lo relativo a sesión válida de la junta de propietarios” (Esquivel, 2012, p.185).

El reglamento podrá otorgarse por escritura pública o documento privado, suscrita por los propietarios, el T.R. Ha significado la edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, expresado en una sociedad conyugal que requiere la intervención de ambos cónyuges (RT. N^o489-2010-SUNARP-TR-A, de fecha 23/12/2010).

- Documento privado suscrito por el Propietario, con firmas certificadas e identificación de la sección.

La memoria y el plano de independización. La unidad funcional, cada sección de dominio exclusivo debe concurrir continuidad y conexión interna

entre todos sus ambientes; empero, existe una excepción que indica que en una partida podrán independizarse más de una sección de dominio exclusivo, con la condición que exista unidad funcional, toda vez que los mismos cumplen una sola función como vivienda, en consecuencia, en una partida se puede independizar un departamento, estacionamiento y depósito.

Constitución y sus regímenes

Registralmente la independización se inscribe en el rubro de descripción del predio ya que desmembra una parte de la sección inmatriculada para constituir por si sola una finca independiente generándose una partida especial perfectamente individualizada, para su constitución requiere de requisitos sustantivos como: la pre existencia de una edificación, concurrencia de bienes comunes y exclusivos, distintos propietarios y la manifestación de voluntad de aprobación del reglamento interno de más del 50% de propietarios conforme el artículo 39 de la Ley N°27157; respecto a los requisitos formales, su constitución puede ser por escritura pública (típico caso del principio de titulación auténtica) o mediante documento privado con firmas certificadas de los propietarios conforme regula el artículo 86 del R.I.R.P.

Conforme a los artículos 37, 38, 125 y 128 que corresponde al reglamento de la ley N°27157, el mismo que justifica sobre los propietarios de edificaciones de departamentos, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales y otras unidades, pueden elegir entre el esquema de independización y copropiedad o propiedad exclusiva y común, existiendo la excepción que es obligatorio el régimen de propiedad

de preferencia y común cuando las secciones correspondan a dos o más propietarios

Independización y su relación con el principio de especialidad

La independización permite la individualización de la sección frente a las demás sección que forman parte de la fábrica; manifestándose en su máxima expresión el principio de especialidad ya que se puede identificar plenamente una sección no solo con el área, perímetro, nombres de los colindantes, medidas perímetros y ubicación sino a través de una numeración interna obligatoria que debe ser asignada por la municipalidad competente o en su defecto por el propietario dejando constancia en el último supuesto que la numeración no fue asignada por la municipalidad, así lo estableció el tribunal registral en el pleno CCXLII realizado el 06/04/2021, teniendo como fundamento el artículo 153 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA, y el carácter de distinción entre las secciones con la finalidad de evitar una publicidad inexacta.

Respecto a la facción del asiento registral, que pre determina la especialidad el registrador público al momento de crear la nueva partida especial de la sección independizada tendrá en cuenta el artículo 50 del Reglamento General de los Registros Públicos que establece el acto causal, es decir “responda al negocio obligacional y negocio real contenido en el título material”

Según Álvarez (2017) es propio indicar cuál es el contrato o acto jurídico que es la constitución del reglamento interno o su modificación; consecuentemente el reglamento interno o su modificación se inscribirá en

la partida matriz conforme regula el artículo 88 del Reglamento de inscripciones del registro de predios y el artículo 145 del D.S. N°035-2006-VIVINEDA, referente a la sección desmembrada se apertura una nueva partida que contendrá los datos técnicos (área, linderos, colindancia y otros), su régimen jurídico, el porcentaje de participación sobre los bienes comunes, los ambientes que incluye y su uso. (p. 254)

En esa prognosis, existen diversos supuestos de independización relacionada a la naturaleza del predio, si se trata de predios rústicos, urbanos, rustico sin cambio de uso, desmembración por regularización de fábrica, en mérito a la séptima disposición transitoria del reglamento de inscripción del registro de predios o si la independización es de una unidad inmobiliaria sujeta al régimen de la Ley N°27157, situación que evidencia la naturaleza que sistematiza nuestra dimensión de estudio, considerando a ello sus características que representa la independización para ser comercializado viabilizado con su propia partida registral que implica su numeración y nomenclatura sobre el cual se ha identificado la segregación de parte de una sección inmatriculada, la sección funcional, el folio real y por consiguiente la modificación del reglamento interno, como sustento para concretar la exigencia plasmada en el estudio.

b.3 Ejecución de obras en secciones inmobiliarias.

Definición

Según Diez (2002), la ejecución de obras en secciones inmobiliarias ha sido conceptualizado como:

Obras que modifican, mantienen, conservan y complementan internamente la edificación de la sección, no deben alterar la

estructura ni la funcionalidad, manteniendo las características originales de los servicios comunes, cumpliendo criterios de seguridad (p.187).

El propietario de una sección de dominio exclusivo puede ejecutar en ella obras de ampliación, remodelación, refacción y acondicionamiento, siempre que no contravenga el ordenamiento jurídico, no menoscabe o altere la seguridad y funcionamiento de unidad inmobiliaria, su estructura general, su configuración ni afectar los derechos de los otros propietarios o de terceros, debidamente notificada a la junta de propietarios.

El artículo 3 del Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma GE.040., establece que la ejecución de obras debe preexistir la licencia de obra respectiva y bajo la responsabilidad del verificado común orientado a no debilitar la composición original, la remodelación o ampliación bajo el régimen de copropiedad deberá ser ejecutada con la libertad de los copropietarios de la edificación, no permitiendo afectar la estabilidad de su estructura ni las instalaciones de su uso común. Las ejecuciones de obras deben obedecer a las reglas del reglamento interno.

La ley N° 29090 conceptúa a la ampliación como obra que incrementa el área techada pudiendo o no incluir remodelaciones. La remodelación como obra que cambia total o parcialmente la tipología y/o él es título arquitectónico. La refacción como obra de mejoramiento de las instalaciones, no altera su uso, el área techada, tampoco los elementos estructurales que componen el mismo. Y finalmente el acondicionamiento es un trabajo de acomodamiento de ambientes a la necesidad del usuario mediante elementos removidos. Como regla general todas estas ejecuciones

de obra requieren previamente la licencia de obra expedida por la municipalidad competente salvo el caso de refacción y acondicionamiento conforme el artículo 9 de la Ley N^a29090.

La ley de propiedad Horizontal en su artículo 7.1 regula las modificaciones de los componentes arquitectónicos, así como las instalaciones o servicios, cuando alteran la seguridad del edificio orientado a dar cuenta de obras a la comunidad, exceptuado el tema de reparaciones urgentes. El artículo en comentario según Echeverría (2002) ha sido categorizado como:

La descomposición formados en cuatro aspectos: a) la declaración del principio del derecho a modificar los elementos privativos propios; b) Unas limitaciones inherentes a dicha facultad; c) la declaración del principio opuesto respecto de los elementos comunes, d) La imposibilidad de una obligación “ex lege” (notificación en caso de advertir la necesidad de reparaciones urgentes). (p.155).

Continuando el comentario del artículo 7.1 de la Ley de propiedad horizontal, los menoscabos a la seguridad del edificio se estima que menoscaba la seguridad del inmueble, por facilitar el acceso de extraños al mismo, la instalación de toldos, marquesinas, y elementos similares de la fachada. Así mismo referente a la alteración de la estructura general del edificio, son: al unir dos espacios contiguos pertenecientes a predios distintos, o al construirse anclajes en la entreplanta, pilares y zapatas de cimentación del edificio. La alteración de la distribución exterior del edificio, se refiere a la forma del espacio o recinto comprendido dentro de las paredes y techo que limitan su extensión tanto en sentido vertical como

horizontal y todo cambio en el dispositivo de estos elementos que le dan aspecto o presentación física, constituyen modificación en la figura.

En la misma atención como elementos fundamentales de su caracterización se ha complementado de los siguientes componentes:

- Ampliación
- Remodelación
- Refacción
- Acondicionamiento
- Notificar a la junta de propietarios

Ejecución de obras de secciones y su inscripción.

El Art. 78 del R.I.R.P. en su tercer párrafo define las exigencias para la inscripción de la remodelación, ampliación y modificación de fábrica donde deben adjuntarse plano y memoria de la sección resultante de la modificación, plano de distribución donde se visualice los componentes de la sección primigenia en el caso de ampliación con la Ley N^o27157. Esta documentación técnica se requiere para identificar e individualizar plenamente a las unidades inmobiliarias afectadas, requiriendo un informe primigenio favorable del área de catastro conforme exige el artículo 11 del Reglamento de Inscripción del registro de predios.

Existen dos vías para la ampliación de fábrica la vía ordinaria con la Ley N^o29090, siendo el instrumento de inscripción el FUE, formulario único de edificación, el asentimiento de obras y declaración de edificación, acompañada de las memorias y planos sellados y visados por el empleado responsable, constituyendo título suficiente, para su inscripción, conforme regula el artículo 75.1 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, admitido por el Decreto Supremo N^o029-2019-VIVIENDA.

Completando los requisitos señalados en el párrafo anterior el artículo 25 de la Ley N° 29090, para efectos de obtener la conformidad de obra e inscribir la ampliación de fábrica, se presenta al municipio correspondiente: El formulario Único, suscrito por el usuario y verificadores responsables, numerado y con fecha de pago del trámite de licencia de edificación. Comenta la Resolución del Tribunal Registral N° 2109-2019-TR-L, de fecha 16/08/2019, estas obligaciones especificadas en el artículo 25 de la Ley N° 29090, tienen el término de declaración jurada de las personas suscritas por el empleado autorizado solo se limitará a confirmar la declaración de las obligaciones solicitadas.

La segunda vía en efectos de regularización con la Ley N° 27157, exige que la ampliación de fábrica se realice antes del 31/12/2016 (Ley N° 30830), para su inscripción requiere: El FOR, planos y memora visado por el verificador catastral, declaración jurada por el verificador de cumplimiento de los parámetros urbanísticos y el informe técnico de verificación. Así mismo conforme la R.T.R. N°1198-2019-TR-L, 10/05/2019, el profesional responsable de la regularización de una ampliación, remodelación o ejecución de obras en vía regularización es el verificador (ingeniero civil o arquitecto), registrado en el índice de la SUNARP, para organizar, tramitar, constatar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Ampliación

La relación jurídico material del principio de especialidad o conocido en doctrina como necesidad clara se relación con la ampliación en la medida que en el asiento registral específicamente en el rubro que comprende a la descripción del inmueble se debe inscribir las modificaciones físicas materiales del predio como exige el artículo 5 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, así mismo, que las modificaciones que forman parte de una sección bajo el régimen

de propiedad horizontal dicha unidad deberá correlacionarse con la partida matriz y extenderse en la partida independizada.

En los considerandos quinto y sexto de la R.T. N°758-2019-SUNARP-TR-L, de fecha 22/03/2019 establece: “ En base a la materialización del principio de especialidad a través del folio real el registrador al momento de calificar una ejecución de obras de ampliación de fábrica debe tener en cuenta que se solicitará la previa atención de la junta de propietarios, la independización y la consecuente modificación del reglamento interno toda vez que se incrementara un nivel más en el edificio que implica el incremento del área ocupada y el área techada generándose una nueva sección. Así mismo, el incremento del área techada y construida importa la variación en la volumetría de la unidad, así como la modificación del aspecto exterior de la fábrica.

La ampliación tiene que respetar las reglas del artículo 133 del Reglamento de la Ley N° 27157, es decir si el incremento de un piso en la fábrica altera la volumetría, el aspecto exterior de la sección, el estilo arquitectónico el titular de la sección será obtenido previa licencia de obra y comunicar a la junta de propietarios, dichos acuerdos deben constar en acta conforme al artículo 149 del mismo reglamento. La excepción al consentimiento de la junta de propietarios es si la rogatoria comprende únicamente la ampliación de la fábrica, ya con la independización se exigirá la reconstitución de los porcentajes que implica la participación.

Es una obra de edificación que “se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada, pudiendo incluir o no la remodelación del área techada existente” Numeral b) del artículo 2 del Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA.

La ampliación es una ejecución de obras que implica una construcción importando la alteración de la volumetría, estilo arquitectónico o aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, no siendo otra cosa que un acto administrativo (situación que si constituye una modificación del bien) a diferencia de la independización que es una acto de disposición (numeral 8 de la resolución del tribunal registral N° 2390-2020-SUNARP-TR-L), La ampliación cambia las unidades ya independizadas en cuanto a su área y porcentajes de participación, pudiéndose incrementar nuevas unidades, donde se requiere que la junta apruebe los cambios en el reglamento interno.

La ampliación de la fábrica implica: a) Modificación de la independización al crearse nuevas unidades inmobiliarias, b) la variación de las medidas de las secciones ya existentes, c) la existencia de nuevas zonas comunes y d) La ampliación incrementa el área techada.

El artículo 78 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, expresa los requisitos de inscripción del acto (FOR, plano de ubicación, de distribución, el informe técnico de verificación, la declaración jurada del parámetro urbano, plano y memoria resultante de la ampliación donde su pueda visualizar los elementos ampliados). A nivel registral la ampliación es un acto que implica la modificación física de la sección que se circunscribe únicamente dentro de la misma sección no importando la modificación del reglamento interno, siempre que no afecte zonas comunes, criterio regulado en el numeral 8 de la Resolución del Tribunal Registral N°192-2021-SUNARP-TR-L.

Remodelación

El principio de especialidad influye en la técnica de la facción legal del asiento registrales producto de la inscripción del acto de remodelación de una fábrica en el sentido que en el rubro de descripción del inmueble tiene que identificarse plenamente un cuadro de áreas fraccionado en tres columnas: la primera referida a la edificación existente, la segunda referida a la remodelación o ampliación y la tercera las áreas techadas totales, conforme exige el numeral 64.2 del artículo 64 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA, así mismo, se debe publicitar el área libre del primer piso y coeficiente de la edificación en razón del área total conforme el artículo 79 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios.

El numeral 7 de la Resolución del Tribunal Registral N° 899-2018-SUNARP-TR-L, establece que el asiento de una inscripción de remodelación de fábrica contendrá el área techada total por cada piso – esto es la suma de las áreas de la edificación existente con las ampliaciones y remodelaciones el área demolida de ser el caso y el área libre del primer piso; además es necesario publicitar la distribución de los ambientes, el uso de los ambientes que constan en los planos de distribución y en el Formulario Registral, en este último, de no detallar completamente todos los ambientes el registrador deberá proceder con la observación y el usuario podrá levantar dicha observación mediante el anexo 4 del Formulario Registral de la SUNARP.

La responsabilidad que muestra la verificación que se define en la evaluación técnica de la remodelación la cual verificará en forma directa, inmediato y personal, apreciando sensorialmente las características físicas y demás circunstancias de la misma, no puede ser cuestionada registralmente por la

sola idea meramente referencial (a través de lo declarado por el verificador) ya que la realidad ínsita refleja el informe técnico de verificación. En ese sentido, el verificador asume una labor de colaboración como un órgano estatal, habiéndose delegado la función pública de verificar la realidad de aspectos técnicos de su idoneidad, se trata de un profesional que ejerce la función pública por delegación así lo establece el inciso 2.1 de la Ley N° 27333.

Refacción

La refacción es un acto de administración regulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma G.040 definido como una obra que no limita conceptualmente su uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la construcción. Es una potestad del propietario de la sección principal para mejorar la obra, renovar la instalación o equipamiento y los elementos estructurales. Como no afecta a terceros su publicidad no es necesaria, sino su relevancia se revela en intereses propios del administrado, por tanto, la refacción que no implique una afectación a terceros es optativa su inscripción, no pudiéndose generar inseguridad jurídica dada por su naturaleza interna y es de estricta responsabilidad del verificador común responsable.

Acondicionamiento

Al igual que la refacción es un acto de administración definida como aquel conjunto de trabajos que vislumbra el acomodamiento de ambientes a la necesidad del usuario mediante elementos removibles, como por ejemplo la tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones. Para su inscripción deberá presentarse la licencia de obra y bajo la responsabilidad de un profesional autorizado, cuidando no debilitar las estructuras originales involucradas. Para

obtener la licencia se necesita presentar a la municipalidad el FUT acompañado los requisitos de ley. El cargo de ingreso se manifiesta la constitución de la licencia, previo pago de la liquidación, sobre el cual se podrá iniciar las obras de acondicionamiento (Art. 10 de la Ley N°29090).

Obligación de notificación de obras.

El artículo 44 de La Ley N°27157 “el propietario de la sección exclusiva notificara de las obras al presidente de la junta de propietarios para que proceda a la modificación del reglamento interno y asuma los gastos el interesado; dicha notificación debe realizarse antes de realizar las obras, el incumplimiento de la notificación de obras en los actos de acumulación, independización o ejecución de obras, amplía la potencial responsabilidad del propietario en caso de producirse daños por las obras realizadas. Lo que si queda claro en la norma es que no es necesario para la licitud de las obras la aceptación de las mismas por la comunidad”.

La notificación de obras es la intimación de conocimiento para que el presidente de la junta de propietarios pueda modificar el reglamento interno previo acuerdo de la junta con el voto favorable del 50% de los porcentajes de participación conforme exige el artículo 5.3 De la Directiva Sobre El Régimen de la Propiedad Exclusiva y Común, pero debe tenerse en cuenta que este reglamento es supletorio ante el vacío del reglamento interno que puede estipular porcentajes mayores.

Los párrafos anteriores están referidos a las notificaciones de obras de secciones exclusivas. Distinta es la notificación de obras sobre bienes comunes donde se requiere mayor control de legalidad. En principio está regulado en el artículo 148 del Reglamento de la Ley N°27157, que establece que se requiere una

mayoría calificada (2/3), y si no participa algún propietario de una sección exclusiva a la junta se requiere que se le notifique mediante carta notarial del acuerdo, transcurrido el plazo de 20 días y sin la oposición queda vinculado a dicho acuerdo. Si el notario devuelve la carta notarial la junta podrá notificar mediante publicación en el diario el peruano.

Clausula autoritativa

Considerado como una clausula unilateral que permite modificaciones físicas sin autorización previa de la junta, siempre que no perjudiquen a otro propietario y no se altere las asignaciones de participación asignados a los restantes pisos y locales. La cláusula autoritativa está regulada en el artículo 88 del Reglamento General de los Registros Públicos, limitándose a su aplicación, pero, no distingue los momentos de su aplicación. Así la doctrina distingue: a) Clausula de reserva en favor del promotor y con eficacia durante el periodo de construcción y b) cláusula de unión, división, segregación, propiamente dichas.

a) Cláusula de reserva en favor del promotor

Existe una línea fronteriza entre las cláusulas estatutarias que habilitan para la división, segregación o agregación de pisos y locales durante la fase construcción y aquellas otras que se conciben con carácter indefinido ante una comunidad perfectamente organizada y una ultimada el proceso de construcción. Este tipo de cláusulas a favor del promotor deben entenderse como una facultad normal que tiene todo propietario determina su obra, decidiendo posteriormente si construir uno o varios locales. La validez de esta reserva se ve favorecida además por el hecho de que constituyen en beneficio o atención del interés de los futuros comparadores y no en el exclusivo y egoísta interés de quien las establece.

b) Cláusula propiamente dicha autoritativa

Su eficacia no se limita a la fase de construcción, si no que se desarrolla y aplica en una comunidad en pleno funcionamiento. Se otorga a un amparo de un interés legítimo, como es el hecho de que en la actualidad las necesidades comerciales resultan sumamente cambiantes, exigiendo del establecimiento de mecanismos que agilicen o flexibilicen la adaptación de los edificios o las condiciones de mercado sin que de ello parezca deslumbrarse perjuicio alguno para la comunidad.

La cláusula autoritativa está sometida un triple orden de requisitos:

- 1.- Que el local resultante sea susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública.
- 2.- Que no se altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o aspectos exteriores o perjudiquen los derechos de otros propietarios.
- 3.- Que no alteren los elementos comunes.

Los datos de hecho

Predeterminados en el asiento de inmatriculación, también denominados elementos descriptivos del predio, así el artículo 19 del Reglamento del Registro de Predios lo establece:” naturaleza del predio; ubicación por distrito, departamento, provincia; área, linderos, mediadas perimétricas, colindancia, ubicación georreferenciada”. Dichos datos delimitan el predio, incluye información literal y gráfica. Es base del principio de legitimación registral.

Declaratoria de fábrica

Dentro del procedimiento simplificado que permite la regularización de las edificaciones parte de la premisa que permite la declaratoria de fábrica entendida como el reconocimiento legal de una edificación; pues la construcción preexiste a dicha declaración, cuenta con entidad física y permite continuar los procedimientos para conocer sus características y naturaleza, es decir, para hacer constar en el Registro las características físicas de una edificación y si esta ha sido subsanada observando la legislación, encontrándose a cargo de un profesional, a quien se le ha denominado verificador responsable, el mismo que tiene como función la propia regularización que comprende las edificaciones dentro de la composición de la declaratoria de fábrica. (027-2021)

c. Sección inmobiliaria

Definición.

Las secciones inmobiliarias han sido definidas por Torres (2016), quien ha estructurado el siguiente detalle:

Son espacios físicos delimitados funcionales que integran una unidad inmobiliaria (edificación matriz), donde cada sección inmobiliaria debe estar integrada por una propiedad exclusiva (departamento, oficina, estacionamientos, etc.), por bienes comunes (el terreno sobre el que se está construyendo la edificación, ingreso peatonal, ingreso vehicular, escaleras, pozos de luz, asesores, etc.). Y por servicios comunes (conservación, mantenimiento de áreas comunes, limpieza y eliminación de basura, etc.). A cada propietario de una sección exclusiva le corresponde los porcentajes de participación sobre los contenidos de bienes y servicios comunes. (p. 93).

En su sentido material las secciones inmobiliarias han sido categorizado por Gonzales (2016) como:

Un trozo de terreno con soporte en otra sección dentro de la fábrica, delimitada en forma poligonal y susceptible de aprovechamiento independiente, son las partes exclusivas de la edificación, casa sección inmobiliaria puede ser de propiedad de una persona natural o jurídica, o de una sociedad conyugal, o puede pertenecer en copropiedad, su régimen es el de propiedad exclusiva y común, requiriendo para su configuración que la pertenencia de las secciones inmobiliarias exclusivas a propietarios digitos, queriendo por lo menos un elemento común, la preexistencia de un reglamento interno y su junta de propietarios. (p.365).

Por otro lado, de acuerdo a la posición de Feliu (2014) ha puntualizado la siguiente acepción:

La propiedad horizontal presume la existencia de una construcción matriz conceptualizada “unidad inmobiliaria integrada por un edificio, caracterizado por la verticalidad de su construcción, dividido horizontalmente en pisos de uno o más departamentos, o por conjunto de edificios, o de varias viviendas unifamiliares independientes, o conjuntos inmobiliarios (clubs de campo, parque industriales, etc.), siempre que existan, en unos y otros, partes privadas y por lo menos algún elemento común que los vincule, entre los elementos comunes debe figurar necesariamente un acceso desde el exterior”. (p.154).

- **Propiedad Horizontal.**

En relación a la propiedad Horizontal o común y exclusiva, según Moreno (2004) ha conceptualizado como:

“Una forma de propiedad, en la que siendo su objeto los diferentes pisos o locales de un edificio o partes del mismo susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel o la vía pública lleva inherente un derecho de cuota sobre las partes comunes constituye un accesorio inseparable del derecho de propiedad exclusiva sobre el singular piso o local”. (p. 245).

Los criterios más destacados de esta modalidad de propiedad según Álvarez (2002) ha sido conceptualizado como:

1) Subraya la representación de la propiedad privada en el espacio que concierne a los pisos o locales, eliminando el derecho de retracto de los comuneros en favor de los demás propietarios para la enajenación, 2) Establece una copropiedad indivisibles sobre los elementos comunes, conceptualizando una proporcionalidad de cada piso (cuota); 3) Establece órganos de servicio y dirección de la generalidad (el presidente y la junta de propietarios); 4) Examina un perímetro interno de soberanía preceptiva para cada comunidad – Reglamento interno. (p.206).

La propiedad exclusiva y común es un régimen legal que presupone la existencia de una edificación o un conjunto inmobiliario de construcciones (Ejemplo: propiedad horizontal atípica, quintas, propiedad horizontal tumbada), donde conviven propiedad exclusiva y común, se requiere que existan distintos propietarios exclusivos, el reglamento interno determina cuáles serán los bienes y servicios comunes, existe órganos administradores (junta de propietarios y presidente). La constitución del régimen de propiedad horizontal requiere para su configuración de secciones de propiedad exclusiva,

bienes de propiedad común y diferentes propietarios, no siendo suficiente la manifestación del propietario en el acto constitutivo.

Los bienes comunes y exclusivos en nuestra sistematización jurídica se encuentran regulados en el art. 958 Código Civil del año 1984, así como en las disposiciones como: la ley N° 27157 y su reglamento 035-2006 VIVIENDA. El código civil reconoce a la institución como un derecho real autónomo complejo distinto de la propiedad y de la copropiedad, siendo una disposición especial de propiedad y su regulación a la normatividad especial ley N° 27157, así mismo la independización de los bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, y de los servicios comunes, así como el reglamento interno y la junta de propietarios se inscribirá en el registro de propiedad inmueble conforme regula el artículo 29 de la Ley N°29090, en concordancia con los artículos 63, 83,87 y 88 del Reglamento del Registro de Predios.

- ***Bienes comunes.***

Los bienes comunes son conceptualizados como aquellos espacios físicos dentro de un edificio o complejo inmobiliario que forman parte en proindiviso a todos los propietarios que representan las secciones exclusivas, que por su naturaleza permiten y/o facilitan su conservación, funcionamiento, existencia, estabilidad, seguridad, uso, goce y explotación de los bienes de dominio particular. Los bienes comunes son calificados como cosas destinadas a asegurar la existencia de los edificios, por ende, permitir a los diversos propietarios el ejercicio de su derecho de goce sobre la porción indivisa que les corresponde.

En esa correspondencia, los bienes cuya titularidad pertenece a todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva en función a los

porcentajes de participación asignados en atención al reglamento interno. La participación de los bienes comunes es considerada como el derecho accesorio a cada unidad, estos porcentajes de participación son establecidas por aspectos razonables como con el área ocupada, ubicación y uso.

La propiedad horizontal se encuentra determinada en atención a las siguientes premisas: No puede existir una propiedad horizontal sin que exista un bien de propiedad común. De la misma forma, es necesario que los bienes comunes resulten imprescindibles para garantizar el mantenimiento y beneficio por parte de todos los participantes del régimen. Para el máximo aprovechamiento de la sección exclusiva se requiere bienes de dominio común que hace posible el uso, comodidad, utilidad, brinda seguridad y solides a la unidad inmobiliaria (fabrica).

Por lo mismo, Jossierand (1999) ha conceptualizado como:

El terreno sobre el cual se construye la edificación, los cimientos, paredes, las columnas, etc., son bienes comunes intransferibles que se encuentran en un estado de indivisión forzosa y perpetua; no depende de los interesados el poner fin a esta indivisión provocando la partición, porque eso equivaldría al derrumbamiento y la terminación de una situación jurídica que fue establecida a título definitivo. (p.339).

Dentro de la unidad llámese fabrica existen aquellas partes de la unidad inmobiliaria que por su ubicación no pueden ser usados por todos los propietarios, sino por uno o algunos de ellos. Acceden de modo exclusivo a determinados secciones exclusivas como por ejemplo las terrazas y los patios.

En definitiva, se puede decir que los bienes comunes se pueden definir desde su funcionalidad que permiten la existencia de la construcción, y que brindan un mayor confort, comodidad o mejor uso. Y también se puede definir desde su parte accesoria respecto de las secciones exclusivas, que en España lo definen como **anejo** “*llevar inherente*”, parte accesoria de un elemento privativo por la función que cumple o destino que se le ha atribuido. La inseparabilidad del dominio exclusivo sobre el dominio común.

- ***Finalidad del bien común.***

El destino y finalidad de las cosas comunes en una sección inmobiliaria para Torres (2016) como:

“El interés colectivo mostrado en las circunstancias jurídicas de propiedad horizontal, hace nacer una “relación de utilidad o necesidad entre los bienes comunes e individuales; la propiedad horizontal tiene una función o finalidad económico social, ya que procura que los bienes comunes se conserven y no se extingan, de modo tal que permitan a los propietarios de secciones exclusivas ejercer su derecho. Mientras subsista la función económica social de la situación consorcial, ósea la puesta en servicio de los elementos comunes en beneficio de los privativos, no podrá pedirse la disolución de la comunidad. La separación de las secciones exclusivas y las secciones comunes, dejaría sin objeto material específico dicho régimen” (p.188).

- ***Características.***

Para Torres (2016) existes tres características de los bienes comunes:

- i) *“Inseparabilidad de los elementos comunes y privativos, formando ambos una estructura funcional conjunta, cuya finalidad es potenciar el uso y disfrute de la sección exclusiva, así como el carácter perpetuo”* (p.187).
- ii) *Indisponibilidad*, por separado, de los componentes privativos y comunes, la interrelación puede generar confusiones, permitiendo la *trasferencia* de bienes comunes cuando exista un acuerdo de la junta de propietarios dentro de la mayoría calificada, pero en si en el acuerdo se permite desafectar los bienes comunes, se modificará de categoría, convirtiéndoles en unidades de uso exclusivo, que pueden ser objeto de disposición separada.
- iii) *Indivisibilidad de los elementos comunes, significa no se pueden estar sujetos a una división y partición.*

• ***Clasificación de los bienes comunes.***

La clasificación de los bienes comunes de acuerdo a la utilidad, destino y al carácter constitutivo que determina el reglamento interno, una de las principales clasificaciones tenemos a los bienes esenciales y no esenciales; la primera hace posible la existencia de la propiedad horizontal, que generalmente están vinculados a la solidez, seguridad y distribución como son (el terreno, los cimientos, vigas, los techos y otros). La segunda clase de bienes comunes no esenciales que brindan a los titulares de dominio confort, comodidad y mejor uso son la piscina, campos deportivos, servicios centrales, jardines, gimnasios, entre otros.

A diferencia de bienes comunes esenciales y no esenciales que adopto la Ley Colombina de Propiedad Horizontal N°675, en su artículo 24, en doctrina existen otras clasificaciones de los bienes comunes por su naturaleza, circunstancia y carácter de partición.

i) Bienes comunes por naturaleza

Son los que facilitan la conservación, estabilidad y existencia (estructuras). Son conceptualizados como bienes comunes aquellos que se muestran en el régimen de división horizontal indispensables para todos los partícipes entre los que denota el suelo, los cimientos, los elementos complementarios, y las paredes maestras o soportantes. Los techos y entre pisos. Los accesorios centrales e instalaciones generales. Son “imprescriptibles para mantener la seguridad física de la edificación matriz, para su uso y disfrute, por tanto, no puede ser desafectados de su carácter común, ni en el título constitutivo ni por acuerdo de la junta de propietarios”. (Torres, 2016, p.195).

ii) Bienes accidentales o circunstancialmente comunes:

Para Wolff (2010) el bien circunstancial se define como:

“Bienes que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, así tendríamos los elementos viales o los que permiten la circulación, escaleras, pasillos, ascensores, accesos- puertas de entrada- que bien pueden ser de comunes o constituir objetos de dominio privativo, en primer caso si cada piso o departamento se encuentra comunicado con la vía pública a través de una escalera o pasillo común a todos; el segundo caso en el evento posible de que cada propietario, disponga de sus propias vías de comunicación, que le permitieran entrar y salir sin inferir o requerir otros elementos de comunicación o vialidad más de los que ostenta”(p.156).

Nuestra legislación tipifica los bienes comunes en la Ley N° 27157 y su reglamento, el artículo 40 de la Ley N° 27157 enumera los bienes

comunes como el terreno, los cimientos, los pasajes, montacargas, jardines, azotas y otros, no distínguese su clasificación por utilidad, destino o carácter constitutivo, simplemente se limita a enumerarlos. Apoyándose en doctrina española se realizó una nueva clasificación desarrollada en las siguientes líneas.

iii) Bienes comunes atendiendo al carácter de partición.

Se desarrolló una clasificación atendiendo al carácter de divisibilidad e indivisibilidad regulado en el artículo 984 y 993 del Código Civil, los pactos de indivisión forzosa de la copropiedad (por ejemplo, multipropiedad D.L. N° 706), así mismo el artículo 132 del Reglamento de la Ley N° 27157 indica que, es susceptible de participación todos los bienes comunes sin distinción.

• ***Elementos comunes esenciales.***

(El terreno sobre el cual se construyó la fábrica, columnas, paredes y estructura interna que permita la existencia del edificio), en donde la acción de división queda excluida conforme el artículo 401 del código civil español, porque, la cosa común puede, en determinados casos, proporcionar a los cotitulares una utilidad conjunta que sea muy superior a la suma del valor de las utilidades resultantes de la división. Entre estos bienes podemos mencionar: el terreno sobre el que está construida la edificación; los cimientos (Parte de una estructura que transmite cargas al terreno de fundación); Los sobre cimientos (Parte de la cimentación que se construye encima de los cimientos corridos y sobresale de la superficie del terreno natural para recibir los muros de albañilería); las Columnas; Muros exteriores y techos.

• ***Elementos comunes por destino.*** -

El profesor Barrenechea (1999) ha conceptualizado sobre los presupuestos relacionados a los elementos comunes por destino bajo la siguiente paráfrasis:

Que los elementos comunes por destino o también llamados accidentales son “Partes integrantes del edificio que, objetivamente dadas sus características, podrían ser privativas. Es decir, de las partes susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel a las vías públicas. Pero que no han sido atribuidos a ningún propietario concreto y evidentemente, si no pertenece a ningún propietario concreto se trata de un elemento común. (p.394)

Los elementos comunes por destino que tienen el carácter de utilidad común y permanente es desarrollada en el artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal en España, que puede ser los garajes, sala de juntas, piscina, solárium, sauna, sala de bailar y otros.

Dichos elementos comunes de uso privado, permite evitar la acción de división y partición y con ello dar estabilidad y permanencia a la estructura creada; y al mismo tiempo asignar usos exclusivos a determinados propietarios. Al mismo tiempo impide la disposición del derecho de uso en favor de personas que no pertenecen a la comunidad (pero seguramente no su alquiler) pre establecido en el reglamento interno, así lo regula el artículo 396 del Código Civil español.

Este régimen específico implica sencillamente la aplicación de las de los elementos comunes, con la única particularidad de que al tratarse de elementos

comunes por destino cabría su desafectación (y por ende su división, al tratarse entonces de elementos en comunidad ordinaria).

Las consecuencias de elementos comunes por destino en la fábrica, implica primero: Que en el reglamento interno se tiene que determinar una cuota de participación a cada propietario de una sección exclusiva, segundo: se trata en cierto modo de dar relevancia a pactos más propios del terreno obligacional. Tercero evita el retracto de comuneros.

Según Del Castillo (2011), los bienes comunes por destino han sido categorizados como:

Pasajes; Pasadizos (Superficie que conecta una sección determinada con una anexa o análoga. O también llamando *pasaje de circulación* ambiente de la fábrica determinado exclusivamente a la circulación de personas, así también lo define la norma 6.40 Del Reglamento Nacional de Edificaciones); **Escaleras** (Estructura con gradas diseñada para enlazar dos niveles a diferentes alturas, su estructura se basa en criterios de traslado de mobiliario); **Ascensores** (Móvil con energía necesaria para la elevación de la carga transmitido por una bomba con motor eléctrico que transporta personas en un mejor confort, goce y agiliza el tráfico de circulación dentro de una fábrica o conjunto inmobiliario) y **Montacargas**. (p.231).

• ***Elementos procomunales.***

Según Monet (1962), los elementos procomunales han sido categorizados como:

El piso o local en comunidad ordinaria (elemento privativo), pero respecto del que se ha excluido la acción de división en los estatutos, porque así lo han querido los copropietarios, y porque al ser útil a todos los referidos

comuneros, la ley de PH permite la vinculación permanente, paradigmáticamente en el caso de los garajes en copropiedad ordinaria. (p.243).

Este tipo de bienes comunes establece un servicio o utilidad “común” de todos los propietarios, que solo podría referirse a la utilidad de todos los partícipes en la propiedad horizontal. La preocupación por la utilidad común de todos, que es el requisito básico de la norma, solo encuentra sentido referida al conjunto de propietarios de los distintos elementos privativos del edificio. Se excluye la indivisibilidad por simples intereses particulares.

Ejemplos: garajes, sala de juntas, piscina, solárium, sauna, sala de bailar, obras decorativas exteriores a la edificación ubicadas en el espacio de los ambientes de propiedad común; los locales destinados a los servicios comunes como la portería, guardianía y otros; los sistemas, los jardines e instalaciones para el suministro del agua, electricidad, alcantarillas, eliminación de basura y otros servicios que no se encuentren destinados a una sección en particular; los sótanos y azoteas, salvo que en los registros de propiedad aparezcan como cláusulas en contrario; los patios, ductos, pozos de luz y demás espacios abiertos; los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

Según Torres (2016):

La enumeración que realiza el artículo 40 de la ley N°27157 no es una enumeración taxativa, es considerado como enunciativo, pues cada reglamento interno puede incorporar bienes comunes no contemplados en la ley, con la finalidad de brindar bienestar o comodidad a todos o parte de los denominados propietarios. (p. 52). El D.S. N°035-2006-VIVIENDA referente al Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, denota el procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades

Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, tipifica en el artículo 134 referido a los bienes comunes intransferibles, salvo clausula en contrario del reglamento interno, en cuyo contraste

Berastain (2014) sobre dicha disposición afirma:

La composición de dos clases de elementos o bienes comunes, los que por son calificados por su naturaleza y por destino. Los primeros son conceptualizados como inherentes al derecho de cada sección privativa, porque no permiten la existencia de la edificación o conjunto de edificaciones, contrario sensu permiten el uso como el disfrute de dichas unidades, estos son necesarios para la existencia del propio régimen de propiedad exclusiva y común. Por el contrario, los subsiguientes son los denominados como aquellos que pueden ser susceptibles de un beneficio autónomo, hasta el punto de que pueden ser independizados como secciones privativas establecidos a través del reglamento interno, la calidad de elemento común con el objeto que permita la prestación de un mejor servicio o utilidad a los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva. (p.241).

Se deja en manos de los propietarios de las secciones exclusivas la posibilidad de determinar que bienes tendrán la cualidad de bienes comunes, en razón de su uso, mejor confort, utilidad y circunstancias que pueden cambian la situación de hecho y derecho, siendo la junta de propietarios quien aprobara la desafectación en acuerdo de mayoría calificada que implica el voto cuando menos de dos terceras partes de todos los propietarios y su transferencia conforme lo regula los artículos 148 y 135.

• ***Bien común: Pasaje – quinta y pasadizo – fabrica.***

Conforme el objeto de la Ley N°27157 regula los procedimientos de saneamiento de quintas, fabricas, conjuntos inmobiliarios y otros. El reglamento de la ley considera a las casas en quinta que representan a las unidades inmobiliarias calificadas como propiedad exclusiva como al aquel grupo consecutivo de residencias unifamiliares edificados en un espacio organizado, en esa condición, la casa de quinta muestra como característica un pasaje de acceso en calidad de bien común para utilidad de los habitantes que permita su ingreso.

Entonces un bien común en una quinta es el pasaje que tiene su ingreso desde la vía pública, así lo establece el artículo 37 de la Ley 27157 que caracteriza a las quintas en copropiedad, a los edificios de departamentos y galerías comerciales como bienes comunes, los que se encuentran comprendidos bajo los alcances de esta norma. En ese sentido, el Reglamento de Inscripción del registro de Predios en su artículo 60 en su párrafo quinto señala que la subdivisión de predios configurados como quintas debe inscribirse como acto previo o simultaneo el reglamento interno que regulara los bienes comunes.

Se puede definir al pasaje como el acceso de ingreso de la vía pública a las secciones exclusivas cuando existan más de dos copropietarios, y las unidades inmobiliarias dentro del grupo viviendas unifamiliares edificadas en un terreno urbanizado, criterio compartido por la Resolución del Tribunal Registral N°114-2019-SUNARP-TR-T. El propietario del bien común es la junta de propietarios, integradas por los titulares de las unidades que tiene participaciones de bienes comunes, en esa paráfrasis, los porcentajes son

significados por el reglamento interno concerniente al espacio ocupado dentro de las secciones que comprende la propiedad exclusiva, así como su ubicación, los usos, etc.

• ***Bien de propiedad exclusiva.***

Los bienes de propiedad exclusiva se encuentran conceptualizadas por Gómez (2011) a partir de la siguiente premisa:

Como componente principal de la propiedad horizontal, caracterizadas por su ubicación dentro de la unidad inmobiliaria, el mismo que debe estar escoltado de elementos comunes, sin los cuales no sería viable el uso y disfrute. De ahí que la propiedad de un bien exclusivo lleve inherente la propiedad de una parte alícuota de los bienes comunes, y que estos no sean susceptibles de enajenación, gravamen ni embargo sino es junto con el bien exclusivo al que van unidos. (p.55).

Los bienes de propiedad exclusiva son una modalidad de propiedad, donde la titularidad de dominio de una o más secciones es absoluta e inmediata, generando el carácter de exclusividad *erga omnes*, mientras los bienes comunes se sujetan al régimen de copropiedad. Así mismo existe una coexistencia entre bienes exclusivos y comunes, en donde estos últimos permiten la existencia y el uso del bien exclusivo, motivado por la naturaleza de la fábrica.

También llamados espacio privado, parte privada, propiedad autónoma sobre espacios privados; constituyen una unidad funcional aprovechable, autónoma e independiente de las demás secciones exclusivas. Los bienes de dominio exclusivo están delimitados por el principio de especialidad, para el mejor aprovechamiento del titular unitario.

La memoria descriptiva de independización y el reglamento interno establecen e identifican sus características, lugar de ubicación, linderos, medidas perimétricas y área (techada, ocupa, libre) así como el uso al que están destinados y los porcentajes de bins y servicios comunes. En consecuencia, las propiedades exclusivas constituyen una unidad funcional, perfectamente delimitado y de aprovechamiento independiente, ostentando un derecho singular y excluyente, el propietario tiene las facultades *ius utendi*, el *ius fruendi* y el *ius abutendi*, con las únicas limitaciones del reglamento interno, por razones de una convivencia ordenada.

El bien de propiedad exclusiva puede consistir en una sola parte privada, sea departamento, depósito, etc., que registralmente parecen independizados, cada uno con su respectiva partida registral; o puede ser que en el reglamento interno se establece que la sección exclusiva está constituida por dos o más partes privadas que, aun cuando estén físicamente separadas, conforman, una sola unidad funcional inscrito en una sola partida registral, por ejemplo, en la misma partida registral se indica que el inmueble (de propiedad exclusiva), está constituida por el departamento “X”, la cochera “Z”, el depósito “Q” y una zona en la azotea destinada a lavandería.

Los propietarios de secciones exclusivas pueden acumular o modificar físicamente la sección considerando la ausencia de contravención de las disposiciones vigentes, para tal efecto, tampoco los conceptos de seguridad de la edificación matriz, así como los derechos de los propietarios y/o terceros, criterios que se encuentran señalados en el Reglamento de la Ley N°27157 dentro de la expresión del artículo 133. Para la ejecución de nuevas obras no es necesario el certificado de parámetros urbanísticos estipulado por el

municipio de su jurisdicción, sino declaración jurada del verificador responsable criterio regulado en el Decreto Supremo N°008-2019-VIVIENDA, del 12 de febrero del 2019.

d. Modificación de Reglamento Interno

Definición y contenido del Reglamento Interno.

Se encuentra definido como aquel acto constitutivo dentro del sistema que comprende la propiedad exclusiva como la propiedad común, conceptualizada como un acto jurídico que vislumbra una mixtura de derechos reales y obligacionales. El acto constitutivo limita el dominio de los propietarios pasando de un régimen común a uno específico, criterio detallado en la Directiva N°009-2008-SUNARP-SN a través de su punto 2.

En sentido similar, en la doctrina española a partir de la concepción de Fuentes (1998):

Ha conceptualizado al reglamento interno como disposiciones que regulan la convivencia interior, presupuestos significados por el número mayor de propietarios, con la finalidad de regularlo dentro de los términos significados en la norma, por lo mismo, se puntualiza dentro de los considerandos de convivencia y uso de los servicios y objetos comunes. (p.597).

En la misma medida, Torres (2016) ha conceptualizado la siguiente premisa:

Que, el reglamento interno es conceptualizado como un acto jurídico constitutivo que le corresponde a la propiedad en su forma horizontal, dentro de sus características que comprende las partes exclusivas, la

unidad inmobiliaria y comunes determinado por sus derechos y obligaciones sobre las prerrogativas que comprenden los propietarios en las diferentes unidades. (p.56).

El artículo 42 de la Ley 27157 en concordancia al artículo 153 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA, se ha caracterizado a las secciones de propiedad exclusiva, sobre la correspondencia que se muestra en los bienes y servicios comunes dentro de la composición de los derechos y obligaciones de los propietarios, del mismo modo, se ha mostrado los porcentajes de dominio de los bienes comunes dentro de los conceptos que comprende el mantenimiento, conservación y administración de la edificación.

Características.

El reglamento interno se ha caracterizado por mostrar su concepción dentro de las premisas que comprende el negocio jurídico conceptualizado como aquella declaración de voluntad orientado a producir una mixtura de obligaciones jurídicas, entre tanto, los presupuestos que detallan la eficacia real ha sido determinado por el hecho constitutivo, en ese contraste, la eficacia real se desenvuelve dentro de los preceptos que comprende el acto constitutivo que en su contexto afecta la posición de dominio de los propietarios convirtiendo su estado una sobre otra.

Otra característica se expresa dentro de los preceptos que comprende el régimen especial de propiedad exclusiva y común sobre los elementos que se detalla en el sistema complejo de obligaciones que constituye la *lex rei sitae* relacionado con los responsables de emitir el acto, así como a los sucesivos adquirentes. La declaratoria de fábrica ha sido calificado como el acto previo para permitirse la inscripción detallándose los bienes que

comprende la propiedad exclusiva y bienes comunes, para tal efecto, no debemos olvidar que en el reglamento interno se describe los bienes.

Los presupuestos que contempla el razonamiento es viable dentro de la modificación que comprende el reglamento interno, como consecuencia de las modificaciones en la descripción que comprende la fábrica en el proceso de publicidad en la partida registral. De otra parte, el Reglamento Interno como expresión del modelo para el sistema de pertenencia exclusiva y propiedad común aprobado por el Ministerio de Vivienda y Construcción mediante Resolución Viceministerial N° 0004-200-MTC-15.04, contempla en el artículo adecuado a la identificación de las secciones de propiedad exclusiva una columna para consignarse a los espacios ocupados en las secciones de pertenencia exclusiva.

Calificación registral en la modificación del reglamento interno que contiene acuerdo modificación física.

El registrar público en primera instancia y el tribunal registral en segunda instancian consideran la legalidad del título. En la misma consonancia el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos está compuesto por documentos que se ajustan a las disposiciones y requisitos de leyes especiales. Así el que en la innovación del reglamento interno que contiene un acuerdo de acumulación de bienes comunes el registrador deberá tener en cuenta la convocatoria, quorum y mayoría, conforme lo regula el artículo 146 al 150 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA.

i) Convocatoria.

Es el acto jurídico de citar a los dueños de las unidades exclusivas de una edificación a efectos de expresar su voluntad

reunidos en una denominada junta de propietarios. Así el artículo 47 de la Ley N°27157, determina que la junta de propietarios está compuesta por todos los propietarios de las unidades exclusivas. El artículo 87 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios y el D.S. N°035-2006-VIENDA a través del artículo 146, precisa que la legitimidad activa para convocar es preestablecida en los contenidos que se muestran en el reglamento interno.

La norma registral también establece que la convocatoria lo puede realizar el propietario que representen el 25% de las participaciones en los espacios que reflejan los bienes comunes y áreas con mandato vigente del presidente de la junta de propietarios a fenecido es decir se encuentra en un estado de acefalia, en dicha convocatoria se puede consignar como punto de agenda la asignación de un nuevo presidente, modificar o adecuar el reglamento interno inscrito, así lo prescribe el Tribunal Registral a través de la resolución del N°1724-2015-SUNARP-TR-L.

Cuando existe mandato vigente del presidente o titular de la junta de propietarios y este integrante del órgano colegiado no puede realizar la convocatoria, puede realizar la convocatoria el 25% de propietarios de los bienes comunes, el mismo que fuera acreditado en el pleno del Tribunal Registral, sustentado en la resolución N°380-2015-SUNARP-TR-L.

Respecto al plazo de antelación de la convocatoria el Reglamento de la Ley N°27157 a través del artículo 146, prescribe que el primer componente significado por el reglamento interno, viene

a ser una norma jurídica supletoria en defecto de contenido del Reglamento Interno, la misma que será por anticipado no menor de 5 días naturales, así mismo los defectos de convocatoria conllevan a la tacha sustantiva del título.

Las formas de acreditación ante el registro de la convocatoria son mediante el cargo original de recepción de las esquelas de convocatoria y la declaración jurada de convocatoria así mismo, esta declaración debe ser suscrita por la persona que realizó la convocatoria así lo dispone la resolución N°666-2013-SUNARP-TR-L, pero también lo puede suscribir la persona autorizada en la junta de propietarios con el 25% de su aceptación. Finalmente, el contenido de la esquila o declaración jurada de convocatoria debe contener conforme el artículo 87 del RIRP, los datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente de la persona que convocan, su declaración donde los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno y la fecha para efectos del cómputo de plazo de antelación. De la misma forma, la modificación del Reglamento Interno muestra como exigencia la elección del presidente de la Junta de propietarios, cuando el órgano administrativo recae en acéfalo conforme el artículo 145 del D.S. N°035-2006-vivienda.

ii) ***Quórum.***

Sesión o instalación validada conformada por los titulares de dominio exclusivo que ostentan porcentajes de los bienes comunes requerido dentro de los presupuestos que muestra el Reglamento

Interno, con derecho a voto; instalándose en sesión de junta de propietarios para la deliberación de acuerdos vinculados a los bienes y servicios comunes. El Tribunal Registral a través del décimo pleno ha significado el precedente de cumplimiento obligatorio para determinar el quórum de sesión de la Junta de Propietarios, el mismo que solo se permitirá a los propietarios que muestren dominio inscrito.

El citado precedente se sustenta sobre la base del Reglamento de la Ley 27157, el mismo que en su párrafo primero que comprende el artículo 145 refiere que: “La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación”. Es oportuno señalar que la presente disposición no requiere que los propietarios cuenten con el derecho inscrito como elemento fundamental para constituir la Junta de Propietarios, por ende, no es propio que un título que requiere su acceso al registro y condición del propietario será autorizado sobre la premisa que comprende los asientos de inscripción.

Entre tanto, los propietarios pueden asistir con atención al derecho inscrito sobre la vigencia del mismo, esquema que se encuentra sustentado por el artículo 2013 del Código Civil descrito como aquella legitimidad que permite asistir a la Junta de propietarios que publicita el registro sobre el cual, el registrador no haya inscrito con fecha posterior, en esa paráfrasis, se debe considerar la Resolución N° 1146-2010-SUNARP-TR-L que describe la posible ratificación de los titulares que no asistieron a la Junta que es materia de observación por no adecuarse al antecedente registral.

iii) Mayorías.

Se refiere al número de votos para la aprobación de acuerdos. En ese contraste, la mayoría es considerada como aquella condición a partir del cual permite adoptar los acuerdos dentro de la modificación que permite el reglamento interno, en ese contraste, y en atención a los contenidos señalado en la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN del que particularmente se prescribe en su punto 5.3 que la modificación para la participación se ajustará al más del 50% que corresponde al voto favorable sobre la participación que representa los bienes comunes, lo que implica una propuesta dentro de los componentes que exigen las reglas de administración para los efectos de las mayorías.

La modificación del reglamento interno que contiene como primer punto de agenda la desafectación, luego la transferencia a una sección que implica la independización a una partida registral requiere conforme artículo 135 del TUO del Reglamento de la Ley 27157 aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA, un acuerdo por mayoría calificada de las 2/3 partes de las participaciones. El artículo citado en el párrafo anterior complementa el artículo 43 de Ley N°27157, viniendo a ser una norma imperativa, debido a que sanciona con la nulidad sino cuenta con la votación de los dos tercios.

Es decir, para el caso de desafectación y transferencia de bienes comunes se requiere como regla mínima una aprobación que corresponde a la mayoría calificada, es decir, se refleja sobre la base que representan los dos tercios dentro de la composición que desarrollan los participantes en los bienes comunes. Así mismo, el

estatuto no puede pactar en contrario por ser una norma imperativa, pero en el estatuto se puede disponer reglas mayores que superen el voto de los dos tercios.

Conforme el artículo 44 de la Ley N°27157 y el artículo 133 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA, en el caso de modificaciones físicas de secciones, específicamente para la acumulación se requiere establecer modificar el reglamento considerando la Junta de propietarios como componente que representa la propiedad exclusiva dentro de las modificaciones físicas con un acuerdo por mayoría calificada de las 2/3 partes de las participaciones.

En el numeral 5.4 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN y art. 89° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contempla una excepción al artículo 44 de la Ley 27157 y su reglamento. Que establece que se puede modificar de manera unilateral el reglamento interno que contiene un acuerdo de acumulación, subdivisión e independización de secciones exclusivas, siempre y cuando existe una cláusula autoritativa en el reglamento interno, que viene a ser una cláusula especial de consentimiento previo, en cuyo contraste, es viable que el presidente de la Junta tiene la prerrogativa de poder modificar de forma unilateral los contenidos del reglamento interno, así mismo no se debe modificar los porcentajes de los bienes comunes ni los porcentajes de las demás secciones exclusivas, se debe prorratear la nueva sección acumulada.

Finalmente, para el caso de desafectación de presupuesto para la acumulación de bienes comunes, es propio que la acreditación que

corresponde a la comunicación notarial dentro de las premisas que comprende los acuerdos asumidos sobre la consistencia establecida en el transcurso de los 20 días útiles de notificación, debiendo acreditarse con la carta notarial original. El plazo de los 20 días útiles debe ser anterior al asiento de presentación del título que se presenta al registro sino deviene en tacha sustantiva por la preexistencia del título material inciso e) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Recomposición de porcentajes de la unidad acumulada.

A la recomposición de porcentajes también conocida como modificación de cuota de participaciones, es un efecto consecuente de la variación de área producida por la subdivisión, segregación o acumulación que puede ser de secciones comunes como singulares, implicara aplicar el criterio utilizado en el reglamento interno en razón del área techada, área ocupada u otro criterio establecido en el reglamento interno con la finalidad de producir la redistribución.

Por su parte Gonzales (2000) puntualiza lo siguiente:

Que con frecuencia se menciona en los textos legales y la doctrina que el derecho de propiedad exclusiva sobre una unidad susceptible de aprovechamiento independiente tiene como *anejo* un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sentido en que se utiliza el termino como sinónimo de llevar inherente, subrayando la inseparabilidad del dominio sobre un elemento privado y el condominio sobre los espacios, servicios e instalaciones comunes del edificio. (p.360).

Concepto que corresponde a la parte accesorio del elemento privativo definido dentro de la configuración del título descrito que corresponde al espacio delimitado se califica la posibilidad de inscribir el folio registral como premisa de atención al elemento privativo, en cuya correspondencia el tribunal supremo de España N°5720 del 18 de julio de 1989 a través de sentencia ha determinado la relación con el derecho de cada propietario sobre un pasillo común, que califica de muestra inseparable a la parte privativas en cuanto elemento necesario para su adecuado uso y disfrute.

La redistribución de participaciones es un deber de la junta de propietarios que reflejara la participación que ostenta cada sección exclusiva respecto de los bienes comunes que existen en la edificación. Conforme el artículo 142 del Reglamento de la Ley N°27157 establece que:” (...) En el caso de recomposición de porcentajes de participación sobre los bienes comunes producto de la acumulación, se realizará sumando los porcentajes que correspondan a las unidades acumuladas como exige el artículo 142 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA y se notificará a la junta de propietarios para que modifique el reglamento interno.

Para Berastain (2016), la redistribución ha sido conceptualizado como un producto de una acumulación:

En cuya paráfrasis, es la sumatoria de los porcentajes de participación que se realizara en la medida en que el acto modificadorio de la sección resultante de la acumulación pueda ser pasible de un aprovechamiento independiente a través de una salida directa al exterior o por medio de una zona común de la edificación, y que dichas redistribuciones de los

porcentajes de participación no afecten los porcentajes de las demás secciones de propiedad exclusiva. (p.370).

Si los reglamentos internos no establecen la forma de cómo se redistribuirá los nuevos porcentajes de la nueva sección y el porcentaje afectado por la sección desafectada y luego trasferida, se realiza en base a criterios razonable como el área ocupada en primer orden, luego la ubicación y el uso como lo establece el artículo 130 del reglamento de la ley N°27157. Se distingue en el proceso de acumulación de sección dos momentos en donde debe la junta de propietarios reasignar los porcentajes de bienes comunes y excluidos:

- Transferencia del bien común desafectado, al cambiar de naturaleza el bien común disminuye los porcentajes de participación que ostentan las secciones exclusivas sobre esta y necesariamente tiene que recomponerse los porcentajes, aplicando los criterios regulados en el reglamento interno o en su defecto el acuerdo tomado en junta de propietarios.
- Unidad resultante de la acumulación, que no es otra cosa que la variación de área en secciones de propiedad exclusiva, en la cual se tendrá que recomponer los porcentajes de participación en razón del área ocupada. La técnica registral que deberá tenerse en cuenta es que en la partida registral matriz donde corre inscrito el reglamento interno deberá modificarse, en razón de los nuevos porcentajes, así mismo, se deberá consignar en la partida matriz que bien se desafecto y transfirió, así como indicar en que nueva partida registral corre inscrito, para efectos de una publicidad eficiente.

Título que da mérito a la Inscripción del Reglamento Interno de Acumulación.

Los títulos materiales que constituyen la inscripción al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a través conforme el Art. 86° y la doceava disposición que representa el TUO del Reglamento de la Ley 27157, autorizada mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA muestra lo siguiente:

- A través de la copia certificada del acta de asamblea que corresponde a la Junta de Propietarios en la que se adoptó el acuerdo de desafectación, transferencia del bien desafectado, acumulación y como consecuencia la modificación del reglamento interno. El título formal que contiene al material debe contener como mínimo los requisitos indicados en el artículo 149° del TUO del Reglamento de la Ley 27157.
- Documento privado con firmas certificadas por Notario o Escritura Pública, que contenga el nuevo texto de las modificaciones del reglamento interno aprobado por la Junta de Propietarios, el cual deberá ser otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios.
- La constancia de convocatoria que puede ser el original de los cargos de recepción de las esquelas de convocatoria o la declaración jurada de convocatoria con firmas certificadas por la persona de convoco o el que designo la junta de propietarios.
- La carta notarial que refiere el último párrafo del numeral 5.3 de la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN.

- Respecto a la documentación técnica de la nueva unidad inmobiliaria exclusiva requiere de plano y memoria descriptiva conforme el inciso e) del artículo 66 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, esta documentación técnica debe pasar previamente por el procedimiento administrativo que comprende el catastro, el mismo que se encuentra regulado en la Directiva No. 03-2014-SUNARP a través de su punto 5.1 donde se expresa los actos que son inscribibles dentro de la correspondencia que comprende el registro de predios y los que demanden la obligación de exigir el informe previo del área de catastro para su inscripción correspondiente.

El contenido mínimo que debe contener el plano con la memoria descriptiva está regulado en el punto 5.2 de la directiva N°03-2014-SUNARP-SN, el cual establece que requiere una escala convencional, membrete, la memoria deberá contener la descripción literal de los linderos, medias perimétricas y área.

Así mismo los planos y memoria descriptiva deberán estar visado y firmado por el verificador responsable en los que destacan un arquitecto y/o ingeniero civil validados mediante su inscripción que comprende el índice de verificadores a cargo de la SUNARP. El verificador es el profesional responsable de la modificación física del inmueble mostrando que los planos que se adjuntan comprenden a la realidad física como atención concomitante, dando su informe observaciones conforme lo establece los artículos 7,8 y 9 de la Ley N°27157.

Se debe tener en cuenta que además de la suscripción de los planos y memoria por el verificador responsable también estos documentos requieren

de cierto grado de formalidad así el inciso f) del artículo 5 de la Ley N°27157, establece la función notarial el cual dejara constancia constata la legalización de la firma del verificador en el FOR, los planos, memoria y el Informe Técnico de Verificación. El verificar responsable deberá presentar una declaración jurada con firma certificada donde deje constancia que la acumulación no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación, conforme regula el artículo 133 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA.

e. Junta de propietarios

Es conceptualizada como el conjunto de procesos y procedimientos que comprende la acumulación de bienes comunes, lo que implica la autorización de los propietarios sobre su representación como órgano supremo, esquema que se encuentra determinado por los titulares que caracterizan al dominio de las unidades de preferente exclusividad por ejemplo en la fábrica, galería, quinta, etc. Composición que se sustenta en el Reglamento de la Ley N°27157 a través del artículo 47, en esa correspondencia la junta de propietarios en el sistema jurídico peruano no constituye una persona jurídica, por lo cual su constitución y la elección del presidente o directiva, se inscriben en la partida matriz del inmueble o predio”. (Sedano, 2017, p.189).

El Reglamento de la Ley No. 27157 a través de su artículo 133 ha señalado la oportunidad de conocer la asamblea de propietarios en el caso que la obra modifique y/o altere por ejemplo el aspecto exterior de la unidad, el estilo arquitectónico y la volumetría de la sección, presupuestos que no pueden perjudicarse entre la composición que representa el funcionamiento de la

edificación y condiciones de su seguridad, premisa que no vulnere o transgreda los derechos de las personas

Para la disposición de bienes procomunales se requiere la autorización de la Junta en atención al artículo 135 del Reglamento de la Ley N°27157, muestra su desafectación para requerir su autorización sobre la composición del Órgano conforme el punto 5.3 de la directiva de que comprende la propiedad exclusiva y común contraste a la disposición que prescribe el artículo 148 del Reglamento de la Ley N°27157, de donde se establece que necesita una votación con mayoría calificada. “Las atribuciones de la Junta de Propietarios son significadas en el Reglamento Interno concatenada en la Ley No. 27157 y su reglamento, donde se visualiza una posición dispersa sobre lo que corresponde a las facultades, las mismas que fueron definidos en los siguientes esquemas:

- La aprobación y modificación del Reglamento.
- La disposición de bienes de propiedad común.
- La regularización de acumulación y por ende división de las unidades.
- Los preceptos sobre la ejecución de obras en unidades exclusivas.
- Ejecución de obras de las unidades que comprende su exclusividad.
- La elección al Administrador, director y por ende a la Directiva.

Lo propio es reseñar, como referencia el modelo de Reglamento Interno aprobado mediante Resolución Viceministerial N° 004-2000 MTC/15.04”.
(Cavero, 2010, p.79).

2.3 Marco Conceptual (de las variables y dimensiones)

Adecuación del reglamento interno

Para Ley N°27157 (1999) sobre la “Regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común: La adecuación del Reglamento Interno a la Ley N° 27157, implica su modificación y la de los porcentajes de participación de las secciones de propiedad exclusiva sobre los bienes y gastos comunes, si estos no son compatibles con dicha ley o adolecieran de las exigencias señaladas por esta, las mismas que pueden ser modificadas por acuerdo de la Junta de Propietarios con el quorum y mayoría señalados por la tercera disposición final de la Ley acotada”. (p.07)

Casas en copropiedad

“Son unidades de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares que incluye bienes de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes”. (Gasca, 2010, p. 320).

Excepciones de Preexistencia de fábrica

Para Ossorio (2000):

“Se podrán independizar unidades inmobiliarias sin edificación, en el caso de Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, subdivisiones y en el supuesto del antepenúltimo párrafo del artículo 60 del Reglamento de Inscripción de los Registros Públicos”. (p.106).

Gastos Comunes

“Son todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios comunes, cargas, responsabilidades y, en general, cualquier gasto que no sea susceptible de individualización, así como cualquier otro extraordinario acordado por la Junta de

Propietarios”. (Ossorio, 2000, p.128).

Independización

Para Gasca (2010):

“Consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad”. (p.458).

Partición de Bienes Comunes

D.S. N°035-VIVIENDA (2006):

“Es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusiva y corresponde ejercerlo al propietario de la misma; y siendo un derecho accesorio es obligatorio que cada unidad de propiedad exclusiva tenga un porcentaje de participación sobre los bienes comunes; el porcentaje es pre establecido por el reglamento interno”. (p.20).

Propiedad Horizontal

Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común. (2008):

“La propiedad horizontal tiene como presupuesto objetivo la existencia de un edificio dividido en distintos sectores. Sin embargo, modernamente, se habla de propiedades horizontales atípicas, ya que no tienen como sustento fáctico un edificio, sino, diversas casas que comparten algunos bienes o servicios comunes. Se habla, por ejemplo, de una propiedad horizontal tumbada, cuya principal nota distintiva es que no hay superposición horizontal de unidades inmobiliarias, pues éstas cuentan con relativa independencia, pero comparten zonas de ingreso o viales comunes”. (p.02).

Régimen de Propiedad exclusiva

“Es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia de secciones de

dominio exclusiva con secciones de propiedad común, es decir su espacio se encuentra destinado a las atenciones de características habituales, que presupone la existencia de una fábrica”. (Elías, 2010, p.394).

Régimen de independización y copropiedad

“Supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y/o liberadas referentes al concepto que caracterizan al presente régimen y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil”. (Elías, 2010, p. 395).

Unidades Inmobiliarias edificables

Predios que se caracterizan por sus estructuras arquitectónicas para hospedar y/o amparar personas, espacios que deben mostrar condiciones exigibles de habitabilidad dentro de los componentes que se muestran para desarrollar las diferentes actividades de las personas.

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS

3.1 Hipótesis General

El Principio de especialidad registral influye significativamente en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.

3.2 Hipótesis Específicas

- a. El Principio de especialidad registral influye significativamente en las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.
- b. El Principio de especialidad registral influye significativamente en la independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.
- c. El Principio de especialidad registral influye significativamente en la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.

3.3 Variables (definición conceptual y operacional)

3.3.1 Definición conceptual

Variable independiente.

Principio de especialidad.

El principio de especialidad se define como un sistema registral mediante el cual la inscripción de bienes inmuebles se organiza en función de la propiedad, inscribiendo su primera de dominio en su partida individual y en ella deberá

inscribirse en forma sucesiva los asientos generados por los documentos que sean presentados para su inscripción conformando un solo formato histórico jurídico del bien.

- **Dimensión**

Folio real

Técnica registral procedimental que tiene como objeto la finca, de modo tal que por cada finca se asigne un número diferente de partida electrónica, y en cada una se inscribirán actos posteriores atendiendo criterios de orden cronológico, asignación de número de asiento, letra del rubro y precisión del acto registral. Permite una adecuada organización del registro de predios, basado en la finca, su instrumento organizativo es la partida electrónica; es efectivizada por el registrador público cuando extiende una inscripción. Es significada como operativa para permitir la concentración de elementos, objeto de la publicidad (derechos, titularidad, cargas, condiciones, gravámenes, etc.), dentro del entorno como es la finca.

Para Gonzales (2016) el Folio Real ha sido conceptualizado como:

Técnica que utiliza el registro para “organizar la información jurídica registral tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, por lo cual se abre una hoja que concentra todo el historial jurídico de cada finca”. En esa hoja se inscribe los negocios, actos o decisiones jurídicas que afecten modifiquen y la situación del bien. (p.346).

Variable dependiente

Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias

Las modificaciones físicas de secciones inmobiliarias están reguladas en el artículo 44 de la Ley N°27157, estableciendo la posibilidad que el propietario de una sección exclusiva puede acumularse con otras sección, independizar su sección o subdividirla, cumpliendo las normas del Reglamento Nacional de Construcciones, notificando a la Junta de propietarios su pretensión de realizar modificaciones físicas, modificando el reglamento interno donde se reajustara sumando o detrayendo las participaciones sobre los bienes comunes. Su reglamento de la Ley N°27157, en su artículo 133 completa al citado artículo incluyendo una modificación física adicional la ejecución de obras, estableciendo márgenes de seguridad y funcionalidad de la sección y la fábrica, resguardando el derecho de terceros. En el caso específico de ejecución de obras debe previamente obtenerse la licencia de obra de la municipalidad competente, así mismo, si la obra altera la volumetría o el estilo arquitectónica del predio matriz se requerirá previamente el acuerdo de junta de propietarios.

- Dimensiones

Acumulaciones

La acumulación es un acto netamente registral por la naturaleza de su objeto que permite conformar una unidad inmobiliaria, comprendido en una sola o más partidas independientes, referentes a otros predios. La técnica registral utilizada es abrir una nueva partida registral y cerrando las que corresponde a las partidas de los predios acumulados, mediante anotación marginales donde se visualice las que quedan acumulados.

Independización de secciones inmobiliarias

Es una variación física de la extensión de la sección, “ya que segrega una parte de la sección inmatriculada para formar esta por si sola una sección independiente, es una operación propiamente registral, pues el registro es el encargado de evaluar su procedencia a través de una solicitud de inscripción”. (Jara, 2019, p. 184).

La independización se encuentra ubicado en las inscripciones que se muestran en la descripción del predio, sobre el cual se puede emplear el principio de especialidad, así como la técnica del folio real para establecer sus titulares, los bienes objeto de inscripción, el contenido y alcance de los derechos que lo afectan, permitiendo de esta manera que cada bien muestre una sola partida registral. La desmembración representa una modificación del reglamento interno.

Ejecución de obras:

Son consideradas como aquellas: “Obras que modifican, mantienen, conservan y complementan internamente la edificación de la sección, no deben alterar la estructura ni la funcionalidad, manteniendo las características originales de los servicios comunes, cumpliendo criterios de seguridad” (Diez, 2002, p.187).

El propietario de una sección de dominio exclusivo puede ejecutar en ella obras de ampliación, remodelación, refacción y acondicionamiento, siempre que no contravenga el ordenamiento jurídico, no menoscabe o altere la seguridad y funcionamiento de unidad inmobiliaria, su estructura general, su configuración ni afectar los derechos de los otros propietarios o de terceros, debidamente notificada a la junta de propietario.

3.3.2 Definición operacional

Variable Independiente	Dimensión	Indicadores
Principio de especialidad	Folio Real	Técnica de organización del registro de predios
		Apertura de partida electrónica por cada finca
		Organiza el historial jurídico de la finca
		Establece un orden cronológico asignando un número de asiento
		Precisión del acto registral en el asiento

Variable Dependiente	Dimensión	Indicadores
Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias	Acumulación	Constitución de nueva sección
		Apertura de nueva partida registral
		Cierre de partidas acumuladas
		Mismo titular registral de secciones a acumular
	Independización	Segregación de parte de una sección inmatriculada
		Sección funcional y segura
		Folio real de parte segregada
		Modificación del reglamento interno
	Ejecución de obras	Ampliación
		Remodelación
		Refacción
		Acondicionamiento
		Notificar a la junta de propietarios

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1 Método de Investigación

4.1.1 Generales

Deductivo – Inductivo.

El método deductivo, según Caballero (2014) es conceptualizado como:

La investigación muestra su procedimiento desde la proporción general a lo particular o específico, es decir, de un enunciado general se va desentrañando y/o descomponiendo en sus partes o elementos específicos, por el contrario, el método inductivo parte del estudio de teorías y conceptos particulares para abordar a una generalización, la misma que se utilizará en el proceso de investigación que comprende el estudio y explicación de nuestras variables de estudio. (p.108).

Análisis y síntesis.

El análisis se conceptualiza desde la separación material o mental del objeto en sus partes integrantes con el solo objetivo de describir los componentes que lo conforman. Según Noguera (2003), el método de análisis y síntesis es conceptualizado como:

“En los procesos sociales se debe aplicar el análisis mental o lógico porque resulta imposible desarticular el objeto o fenómeno que se estudia. En cambio, la síntesis consiste en la integración material o mental de los elementos o nexos

esenciales de los objetos con la finalidad de fijar las cualidades y rasgos principales del objeto”. (p.53).

En armonía a lo precitado en el párrafo anterior, el método permitirá a lo largo del estudio analizar las estructuras que sustentan el Principio de especialidad registral y su influencia en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019, en atención a la articulación de cada uno de los elementos analizados dentro de la evaluación que representa su análisis.

4.1.2 Específico

Método explicativo.

El método explicativo se encuentra sustentado sobre las razones que muestran fenómenos para su estudio correspondiente. Su objetivo se justifica para explicar por qué se producen los fenómeno y condiciones se da éste. Según Caballero (2000), el método explicativo se encuentra conceptualizado como:

“Están orientados a la comprobación de hipótesis causales de tercer grado; esto es, identificación y análisis de las causales (variables independientes) y sus resultados, los que se expresan en hechos verificables (variables dependientes). Los estudios de este tipo implican esfuerzos del investigador y una gran capacidad de análisis, síntesis e interpretación. Asimismo, debe señalar las razones por las cuales el estudio puede considerarse explicativo. Su realización supone el ánimo de contribuir al desarrollo del conocimiento científico”. (p.110).

4.1.3 Particulares

Método exegético.

La posición exegética que ha permitido determinar el estudio de las variables, dimensiones, elementos y categorías sobre el verdadero sentido y los efectos interpretativos que muestra la naturaleza del método dentro de la composición que expresa los contenidos de la ley ha sido concatenado con la voluntad del legislador, lo que se materializa a través de la interpretación lógica, gramatical y composición de los elementos que permiten la construcción de los elementos normativos.

Método dogmático jurídico

Los elementos de la posición dogmática han sido justificados por la edificación de construcciones que se visualiza a través de la composición de categorías dentro de la exigencia que muestra el problema jurídico considerando la posición formalista, desistiendo el elemento real vinculado con la norma legal o disposición jurídica, significándose que el método dogmático jurídico ha evidenciado la dotada metodología sobre la técnica que exige su composición.

4.2 Tipo de Investigación

Básica

Se denomina investigación pura, teórica o dogmática, el mismo que se caracteriza por que se inicia en un marco teórico y permanece en él y se encuentra diseñada dentro de los parámetros que representa las variables de estudio, cuyo objetivo es incrementar los conocimientos científicos por cuanto se buscará resolver problemas y sobre todo interrogantes elementales, en cuyo contraste, según Carrasco (2014) el tipo básico se encuentra conceptualizado como:

“Búsqueda para desarrollar las construcciones científicas y no se exige que explique las implicaciones prácticas de sus estudios, por ende, nuestra preocupación se encuentra orientada en recopilar toda la información necesaria que nos permita enriquecer nuestro conocimiento teórico y científico, orientado al descubrimiento de principios y leyes, en ese sentido, nuestra finalidad se justifica por la producción de teorías científicas en todos los campos de la actividad de la ciencia”. (p.43).

Por ende, la presente investigación en estricta correspondencia con el tipo de investigación buscamos estudiar, analizar y explicar la influencia del Principio de especialidad registral en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima. En el mismo contraste, es también conocida como el tipo de investigación pura, teórica o fundamental, que busca poner a prueba una teoría con escasa o ninguna intención de aplicar sus resultados a problemas prácticos.

4.3 Nivel de Investigación

Explicativo

Para Valderrama (2015), el nivel de investigación explicativo ha sido concebido como:

“Los estudios explicativos van más allá de la descripción de conceptos o fenómenos, así como del establecimiento de relaciones entre conceptos. Están dirigidos a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos o sociales. Como su nombre indica, su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta, o bien por qué se relacionan dos o más variables”. (p.173).

En ese sentido, nuestra investigación se ubica en el nivel explicativo porque se estudiará la influencia del Principio de especialidad registral en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.

4.4 Diseño de la Investigación

No Experimental transeccional

En la presente investigación se hará uso del diseño no experimental, en cuya paráfrasis, Carrasco (2014) conceptualiza el diseño de investigación no experimental transeccional como:

“Aquel diseño que se utiliza para realizar estudios de investigación de hechos y fenómenos de la realidad, en un momento determinado del tiempo; el diseño transeccional se emplea para analizar y conocer las características, rasgos, propiedades y cualidades de un hecho o fenómeno de la realidad en un momento determinado del tiempo”. (p.72).

4.5 Población y muestra

4.5.1 Población

La población se encuentra constituida por 157 resoluciones del Tribunal Registral de Lima en el periodo que comprende el año 2019.

Para tal efecto, la población ha sido conceptualizada como:

“La población es conceptualizada como el conjunto de todos los elementos (unidades de análisis) que pertenecen al ámbito espacial donde se desarrolla el trabajo de investigación”. (Carrasco, 2014, p.237).

4.5.2 Muestra

Los componentes que expresan la representatividad de una muestra se encuentran solventados por su naturaleza que describe la calidad de sus elementos, sobre los que desarrolla el proceso estadístico para el caso de nuestra investigación.

La muestra de estudio se encuentra sustentado por el subconjunto que caracteriza a la población que representa resoluciones del Tribunal Registral de Lima en el periodo que comprende el año 2019, el mismo que refleja fielmente las características de la población cuando se aplica la técnica adecuada de muestreo de la cual procede.

Aplicada la fórmula para muestras finitas, la muestra se encuentra representada por 111 resoluciones del Tribunal Registral de Lima en el periodo que comprende el año 2019.

Formula

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot (p \cdot q)}{N \cdot E^2 + Z^2 (p \cdot q)}$$

n = Muestra

N = Población

Z = Distribución estándar

E = Margen o probabilidad de error

p = Tasa de acierto o éxito

q = Tasa de fracaso o error

$$n = \frac{157 \cdot 1.96^2 \cdot (0.50 \cdot 0.50)}{157 \cdot 0.05^2 + 1.96^2 (0.50 \cdot 0.50)}$$

$$n = \frac{157 \cdot 3.8416 \cdot (0.25)}{157 \cdot 0.0025 + 3.84 (0.25)}$$

$$n = 111$$

4.5.3 Técnica de muestra

Muestreo probabilístico - Aleatorio Simple.

Según, Gomero (1997):

“En el muestreo probabilístico, las unidades de análisis u observación (personas, viviendas, etc.) son seleccionadas en forma aleatoria, es decir, al zar, cada elemento tiene la misma probabilidad de ser elegido y es posible conocer el error de muestreo, o sea la diferencia entre el estimador y el parámetro”. (p.189).

En la misma atención, “El muestreo aleatorio simple, es cuando todos los elementos de la población tienen la misma probabilidad de ser seleccionados en la muestra y esta es conocida”. (Valderrama, 2015, p.189).

4.6 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

Técnica: Observación

Según Montero (2016):

La observación es una técnica que consiste en captar en forma objetiva mediante los sentidos de la vista las características y/o principios que representa y/o conforman un fenómeno u objeto de estudio, para conocer en detalle y de esta manera describir, explicar e interpretar. (p.157).

En esa prognosis, se examinó detenidamente en forma directa y real las resoluciones del Tribunal Registral de Lima en el periodo que comprende el año 2019, con la finalidad de obtener las cualidades externas e internas con la finalidad de recoger sus contenidos reflejados en los datos que se exponen en la presente investigación.

Instrumento: La ficha de observación

La ficha de observación se encuentra conceptualizada como aquellos formularios contenida de preguntas claras, precisas y ordenadas, las mismas que fueron elaboradas de acuerdo a los indicadores, cuyo propósito es obtener la información sobre las características del objeto de estudio materializado en las resoluciones del Tribunal Registral de Lima en el periodo que comprende el año 2019.

4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Para el procesamiento y análisis de datos se ha hecho uso del paquete estadístico SPSS versión 26.0 considerando las categorías que expresan la interpretación de los elementos y componentes estudiados dentro del proceso de estudio, evaluación, valoración y consolidación del resultado obtenido con el horizonte de asumir decisiones frente a las dificultades observadas, identificadas, descritas y explicadas.

4.8. Aspectos éticos de la Investigación

Dentro de las consideraciones éticas en la investigación se ha descrito las atenciones conceptuales reconocidas en el contexto de las declaraciones y códigos caracterizados por: La autonomía, beneficencia y justicia. (Mondragón, Castellanos y Figueroa, 2014, p.03).

Propiamente, el principio de autonomía, representa la capacidad de cada persona para respetar sus propios valores que permitan su realización personal respetando a los demás, en ese sentido, el principio de autonomía tiene también como significado al respeto por las decisiones de las personas, en cuya distensión en la presente investigación se ha considerado la atención a los procesos morales referentes a los contenidos de las resoluciones emitidos por el Tribunal Registral de Lima.

Por su parte el principio de beneficencia se conceptualiza bajo el desarrollo del respeto y atención a los valores encaminados a la recopilación de información dentro del compromiso ético que le corresponde al investigador para tomar en cuenta y respetar el interés frente a las garantías que permitan salvaguardar los datos de estudio en el espacio que comprende la garantía de respeto por los aspectos éticos en el proceso de investigación.

En relación al principio de justicia es propio reseñar que conceptualiza al modelo que representa la igualdad y la equidad en contraste a la gran relevancia en la distribución de oportunidades relacionado a la selección adecuada de los componentes informativos en este caso de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral dentro de las consideraciones éticas que se asume para su atención y correspondencia, en cuya explicación, es propio describir la conducta ética del investigador durante el proceso que comprende la investigación encaminado a la explicación de los fenómenos identificados en la correspondencia e influencia del Principio de especialidad registral y las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias considerando sus dimensiones, elementos, características, componentes que ha singularizado sus distintas extensiones que cubren el engranaje de la investigación.

CAPÍTULO V

RESULTADOS

5.1. Descripción de resultados

En el presente capítulo, se muestran los resultados del procesamiento de los datos obtenidos de la aplicación de los instrumentos sobre el Principio de especialidad registral y las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el tribunal registral de Lima.

5.1.1. Resultados del Principio de especialidad registral

Los resultados de la aplicación de la escala del Principio de especialidad registral de las secciones inmobiliarias en el tribunal registral de Lima, se presentan a continuación con sus correspondientes tablas, gráficos e interpretación estadística.

Tabla 1: Resultados del Indicador 1: Técnica de organización del registro de predios

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
1. Muestra orden al describir los contenidos que representan los registros de predios.	41 37%	13 12%	19 17%	9 8%	29 26%
2. Sistematiza los elementos que conforman los registros predios	43 39%	15 14%	17 15%	19 17%	17 15%
Indicador 1: Técnica de organización del registro de predios	42 38%	14 13%	18 16%	14 13%	23 20%

En la tabla 1, se observa que, en los dos ítems del indicador: *Técnica de organización del registro de predios*, la mayoría de los encuestados respondieron Nunca: en el ítem 1: Muestra orden al describir los contenidos que representan los registros de predios, 37% (41) y en el ítem 2: Sistematiza los elementos que conforman los registros predios, 39% (43). En relación al indicador 1, también se

aprecia que la mayoría 38% (42) de los encuestados sostienen de Nunca (N) se realiza la técnica de organización del registro de predios, el 13% (14) de los encuestados indican Casi nunca (CN), el 16% (18) señala A veces, el 13% (14) afirma que Casi siempre y el 20% (23) de los encuestados sostiene que Siempre (S) se realiza.

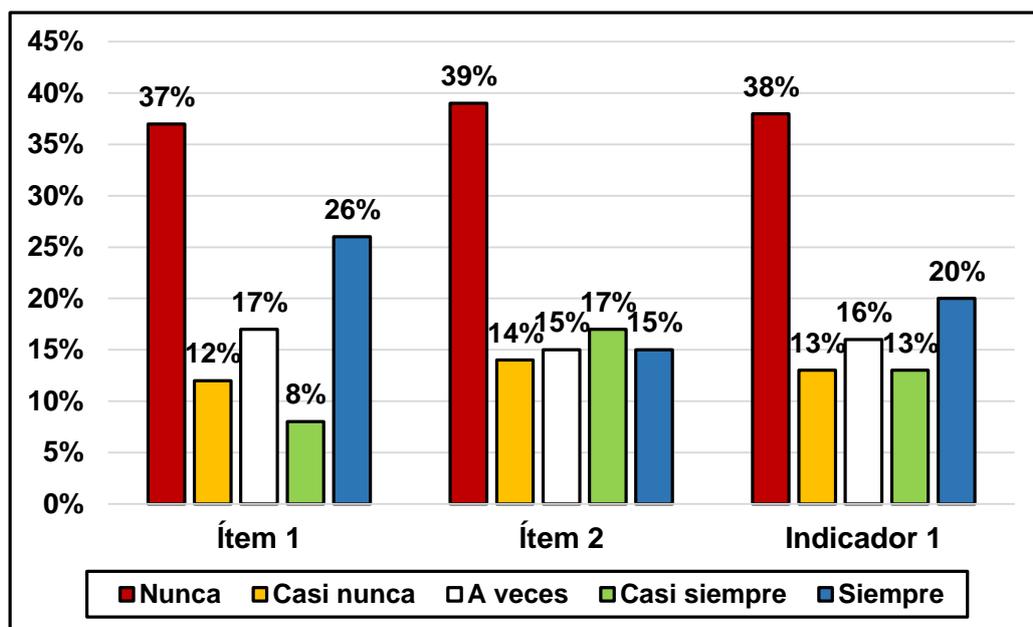


Figura 1: Indicador 1: Técnica de organización del registro de predios (Fuente: Tabla 1)

Tabla 2: Resultados del Indicador 2: Apertura de partida electrónica por cada finca

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
3. Expresa la composición de la apertura de la partida electrónica de forma individual	1	46	12	25	27
	1%	41%	11%	23%	24%
4. Identifica la composición elemental para apertura de la partida electrónica de manera individual	24	40	13	16	18
	22%	36%	12%	14%	16%
Indicador: Técnica de organización del registro de predios	12	43	13	20	23
	11%	39%	12%	17%	21%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

Se observa, en la tabla 2 que, en los dos ítems del indicador: *Apertura de partida electrónica por cada finca*, la mayoría de los encuestados respondieron Casi

nunca: en el ítem 3: Expresa la composición de la apertura de la partida electrónica de forma individual 41% (46) y en el ítem: Identifica la composición elemental para apertura de la partida electrónica de manera individual 36% (40). En relación al indicador 2, también se aprecia que la mayoría 39% (43) de los encuestados sostienen Casi nunca (CN) se realiza la apertura de partida electrónica por cada finca, el 11% (12) de los encuestados indican Nunca (N), el 12% (13) señala A veces, el 17% (20) afirman que Casi siempre y el 21% (23) de los encuestados sostienen que Siempre (S) se realiza el indicador.

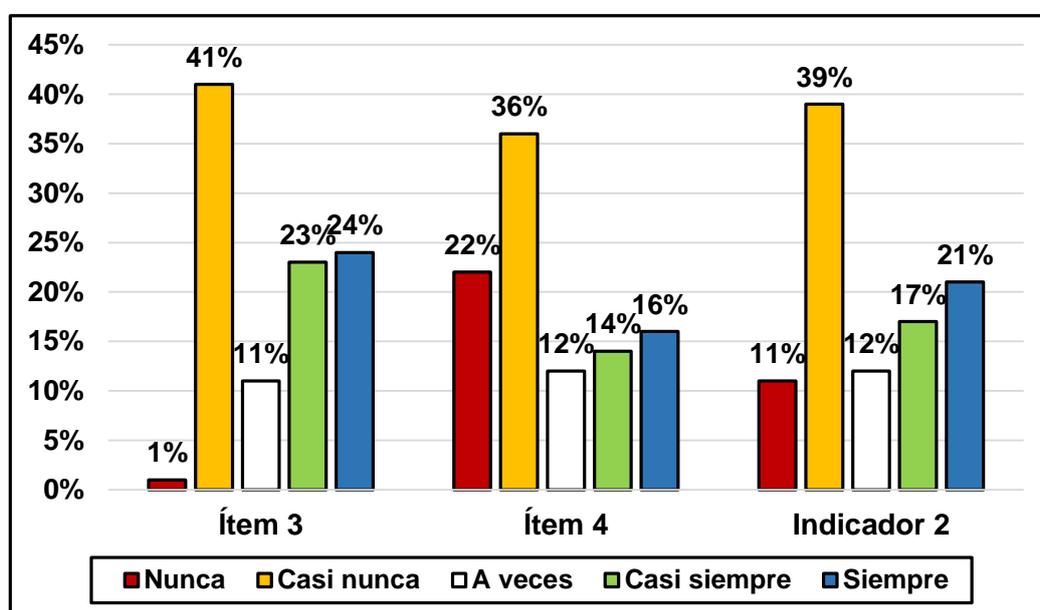


Figura 2: Indicador: Apertura de partida electrónica por cada finca (Fuente: Tabla 2)

Tabla 3: Resultados del Indicador 3: Organiza el historial jurídico de la finca

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
5. Muestra el propósito de la organización que comprende el historial jurídico de la finca.	7 6%	8 7%	22 20%	18 16%	56 51%
6. Registra las características de la organización jurídica de la finca	18 16%	10 9%	25 23%	8 7%	50 45%
Indicador: Técnica de organización del registro de predios	13 12%	9 8%	23 21%	13 12%	53 47%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 3 se aprecia que, en los dos ítems del indicador 3: *Organiza el historial jurídico de la finca*, la mayoría de los encuestados respondieron Siempre: en el ítem 5: Muestra el propósito de la organización que comprende el historial jurídico de la finca 51% (56) y en el ítem 6: Registra las características de la organización jurídica de la finca 45% (50). En relación al indicador 3, también se aprecia que la mayoría 47% (53) de los encuestados sostienen Siempre (S) se organiza el historial jurídico de la finca, el 12% (13) de los encuestados indican Nunca (N), el 8% (9) señala Casi nunca, el 21% (23) afirma A veces y el 12% (13) de los encuestados sostiene que Casi siempre (CS) se realiza el indicador.

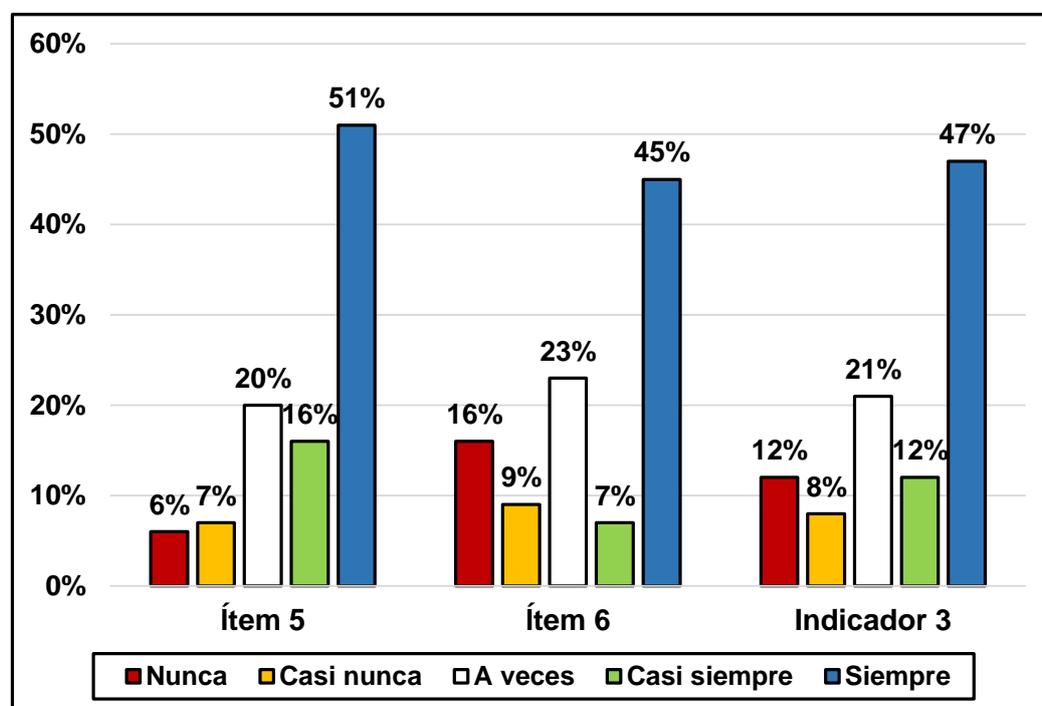


Figura 3: Indicador 3: Organiza el historial jurídico de la finca (Fuente: Tabla 3)

Tabla 4: Resultados del Indicador 4: Establece un orden cronológico asignando un número de asiento

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
7. Programa la composición del orden cronológico que represente al número de asiento.	19 17%	14 13%	11 9%	46 42%	21 19%
8. Registra las características elementales del orden cronológico asignado al número de asiento	22 20%	14 13%	12 11%	45 41%	18 16%
Indicador: Establece un orden cronológico asignando un número de asiento	21 18%	14 13%	12 11%	45 41%	19 17%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

Se observa en la tabla 4 que, en los dos ítems del indicador 4: *Establece un orden cronológico asignando un número de asiento*, la mayoría de los encuestados respondieron Casi siempre: en el ítem 7: Programa la composición del orden cronológico que represente al número de asiento 42% (46) y en el ítem 8: Registra las características elementales del orden cronológico asignado al número de asiento 41% (45). En relación al indicador 4, también se aprecia que la mayoría 41% (45) de los encuestados sostienen Casi siempre (CS) se establece un orden cronológico asignando un número de asiento, el 18% (21) de los encuestados indican Nunca (N), el 13% (14) señala Casi nunca, el 11% (12) afirma A veces y l 17% (19) de los encuestados sostiene que Siempre (S) se realiza el indicador 4.

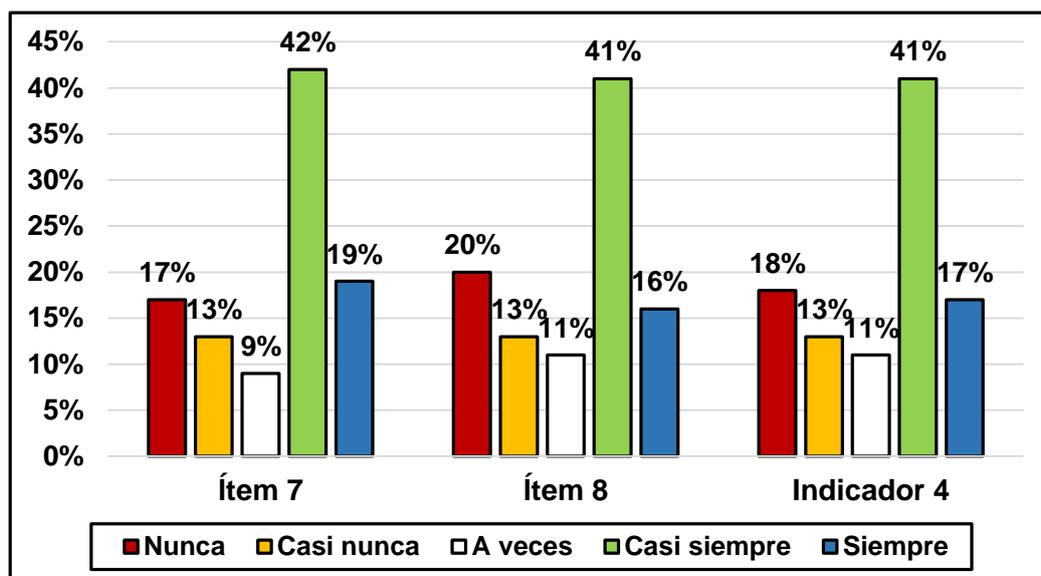


Figura 4: Indicador 4: Establece un orden cronológico asignando un número de asiento.
(Fuente: Tabla 4)

Tabla 5: Resultados del Indicador 5: Precisión del acto registral en el asiento

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
9. Exterioriza de forma puntual el acto registral en el asiento correspondiente.	6	7	61	23	14
	5%	6%	55%	21%	13%
10. Muestra las características fundamentales del acto registral que comprende el asiento de la propiedad	13	10	46	26	16
	12%	9%	42%	23%	14%
Indicador: Precisión del acto registral en el asiento.	10	9	53	25	14
	9%	8%	47%	23%	13%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 5 se aprecia que, en los dos ítems del indicador 5: *Precisión del acto registral en el asiento*, la mayoría de los encuestados respondieron A veces: en el ítem 9: Exterioriza de forma puntual el acto registral en el asiento correspondiente 55% (61) y en el ítem 10: Muestra las características fundamentales del acto registral que comprende el asiento de la propiedad 46% (42). En relación al indicador 4, también se aprecia que la mayoría 47% (53) de los encuestados sostienen que A veces (AV) la precisión del acto registral en el asiento, el 9% (10) de los encuestados indican Nunca (N), el 8% (9) señala Casi nunca, el 23% (25)

afirma Casi siempre y el 13% (14) de los encuestados sostiene que Siempre (S) se realiza el indicador 5.

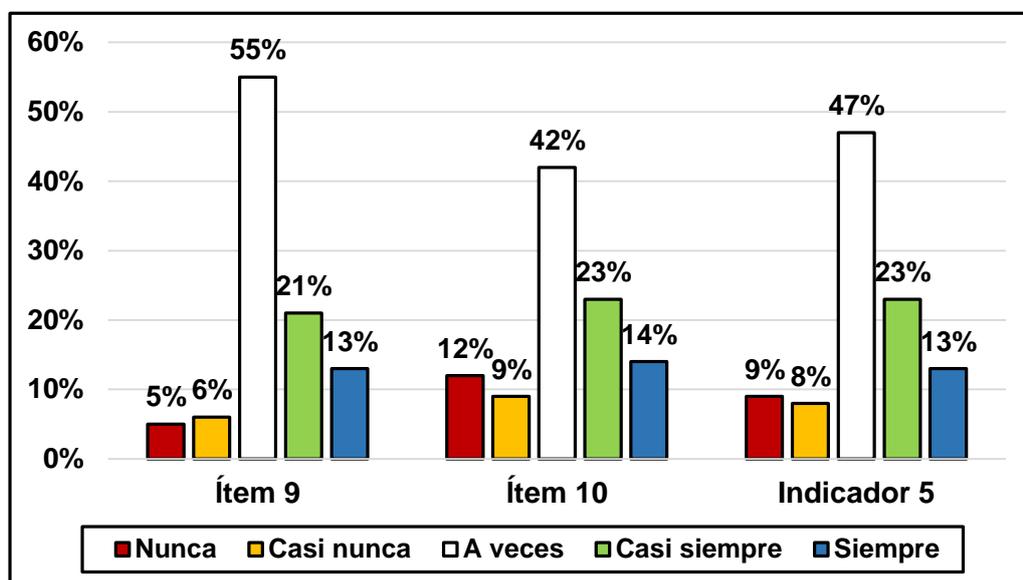


Figura 5: Indicador 5: Precisión del acto registral en el asiento (Fuente: Tabla 5)

Tabla 6: Estadígrafos de la variable Principio de la especialidad registral

Estadígrafos	Valor
Tamaño de la muestra	111
Media	31,82
Desviación estándar	6,99
Coefficiente de variabilidad	21,97%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

Se observa, en la tabla 6, que el puntaje promedio de la variable Principio de espacialidad registral en las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima en el periodo 2019 es de 31,82 puntos en una escala de 10 a 50 puntos, con una dispersión de 6,99 puntos y un coeficiente de variabilidad del 21,97%, lo que indica que los puntajes presentan una variabilidad moderada, ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

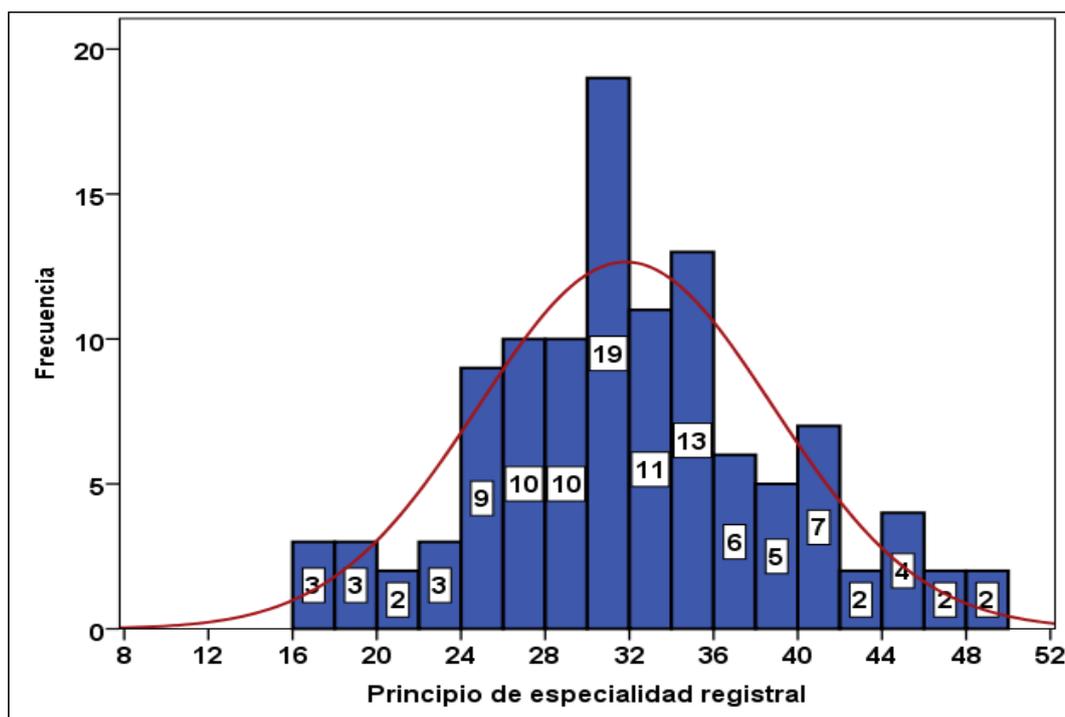


Figura 6: Histograma de los puntajes del Principio de especialidad registral (Fuente: Tabla 6)

Tabla 7: Niveles del Principio de especialidad registral de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima

Niveles	Baremo	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	10 - 23	11	9,91%
Medio	24 - 36	73	65,77%
alto	37 - 50	27	24,32%
Total		111	100,00%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 7, se observa que la mayoría 65,77% (73) de los encuestados sostienen que el nivel del Principio especialidad registral de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, en el periodo 2019 es Medio, el 24,32% (27) de los encuestados afirman que el nivel es Alto y el 9,91% (11) de los encuestados afirman que el nivel es Bajo.

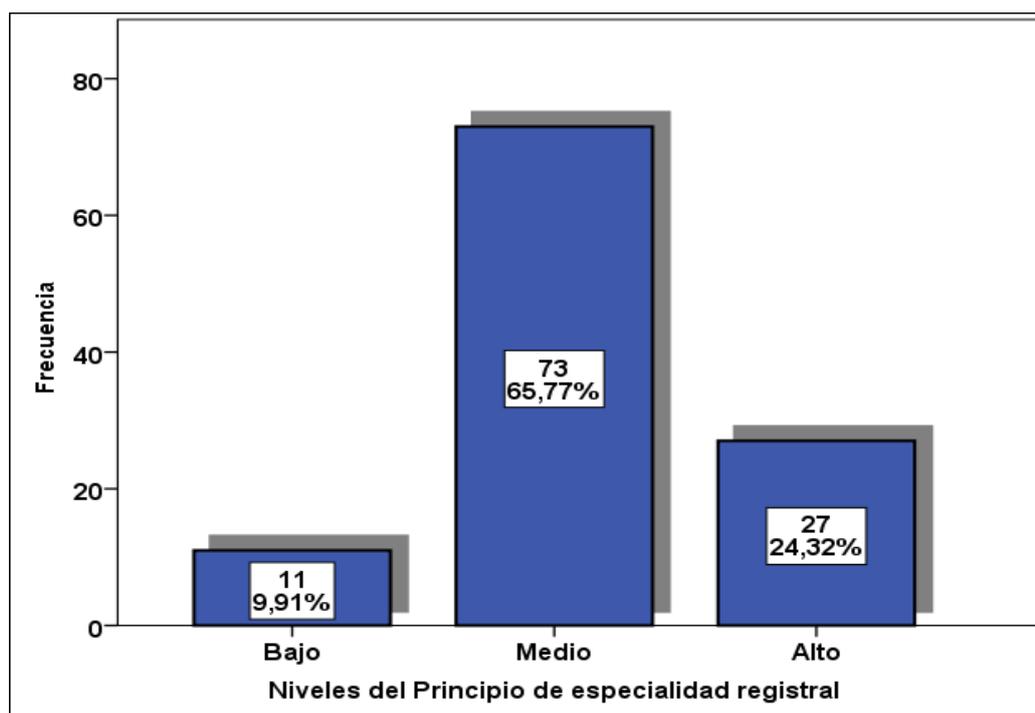


Figura 7: Niveles del principio de especialidad registral (Fuente: Tabla 7).

5.1.2. Resultados de las Modificaciones físicas

Los resultados de la aplicación de la escala Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, en el periodo 2019, se presentan a continuación con sus correspondientes tablas, gráficos e interpretación estadística.

Tabla 8: Resultados del Indicador 1: Constitución de nueva sección-Dimensión Acumulación

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
11. Muestra como elemento esencial a la constitución de una nueva sección.	9	42	15	21	24
	8%	38%	14%	19%	21%
12. Registra la formación constitutiva de la nueva sección con los elementos formativos	8	52	15	19	17
	7%	47%	14%	17%	15%
Indicador 1: Constitución de nueva sección	9	47	15	20	20
	8%	42%	14%	18%	18%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 8, se observa que, en los dos ítems del indicador: *Constitución de una nueva sección*, la mayoría de los encuestados respondieron Casi nunca: en el ítem 11: Muestra como elemento esencial a la constitución de una nueva sección, 38% (42) y en el ítem 12: Registra la formación constitutiva de la nueva sección con los elementos formativos, 47% (52). En relación al indicador 1, también se aprecia que la mayoría 42% (47) de los encuestados sostienen de Casi nunca (CN) se desea la Constitución de una nueva sección, el 8% (9) de los encuestados indican Nunca (N), el 14% (15) señala A veces, el 18% (20) afirma que Casi siempre y el 18% (20) de los encuestados sostiene que Siempre (S).

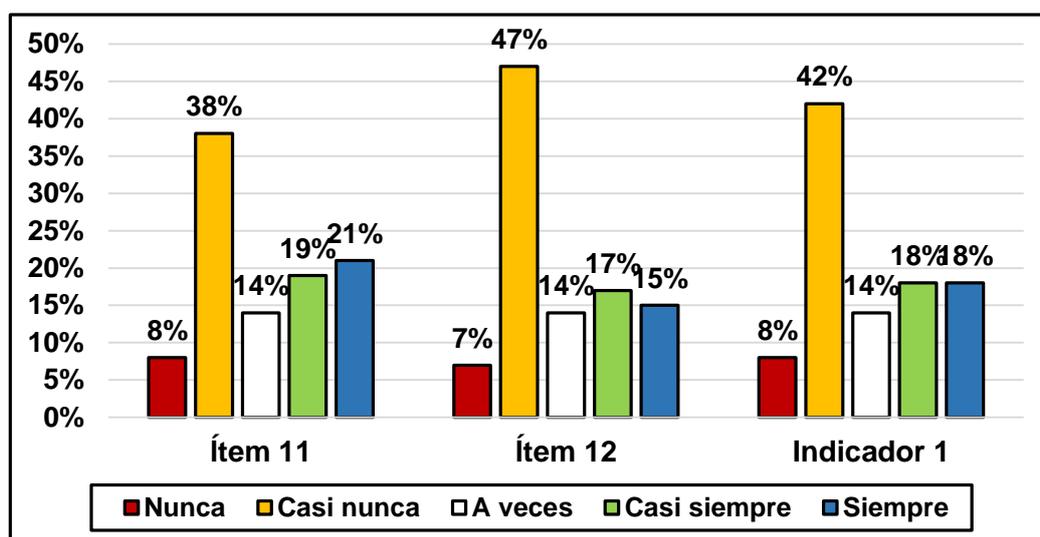


Figura 8: Indicador 1: Constitución de nueva sección (Fuente: Tabla 8).

Tabla 9: Resultados del Indicador 2: Apertura de nueva partida registral--Dimensión Acumulación

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
13. Conceptualiza y define las características de la apertura de una nueva partida registral	40 36%	11 10%	25 23%	12 11%	23 21%
14. Cumple con los elementos que cubre la atención de una nueva partida registral	38 34%	10 9%	24 22%	19 17%	20 18%
Indicador: Apertura de nueva partida registral	39 35%	11 10%	25 23%	15 13%	21 19%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

Se observa, en la tabla 9 que, en los dos ítems del indicador 2: *Apertura de nueva partida registral*, la mayoría de los encuestados respondieron Nunca: en el ítem 13: Conceptualiza y define las características de la apertura de una nueva partida registral 36% (38) y en el ítem 14: Cumple con los elementos que cubre la atención de una nueva partida registral 34% (38). En relación al indicador 2, también se aprecia que la mayoría 35% (39) de los encuestados sostienen Nunca (N) se realiza la apertura de nueva partida registral, el 10% (11) de los encuestados indican Casi nunca (CN), el 23% (25) señala A veces, el 13% (15) afirman que Casi siempre y el 19% (21) de los encuestados sostienen que Siempre (S) se realiza el indicador.

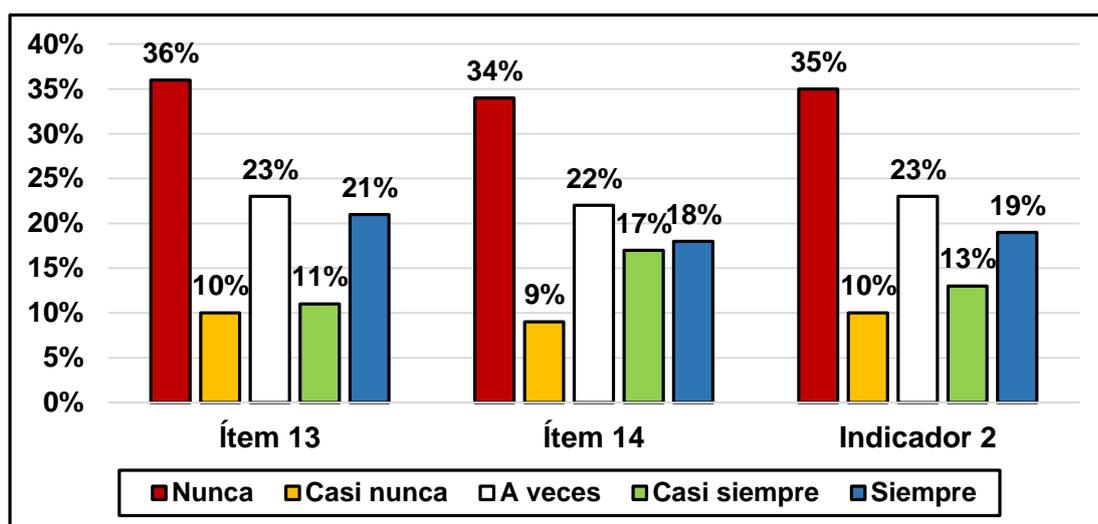


Figura 9: Indicador: Apertura de una nueva partida registral (Fuente: Tabla 9).

Tabla 10: Resultados del Indicador 3: Cierre de partidas acumuladas--Dimensión Acumulación

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
15. Registra el cierre de las partidas acumuladas	8	17	40	17	29
	7%	15%	37%	15%	26%
16. Muestra los contenidos que representan el cierre de las apartidas acumuladas	11	23	51	9	17
	10%	21%	46%	8%	15%
Indicador: Cierra de partidas acumuladas	10	20	45	13	23
	9%	18%	40%	12%	21%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 10 se aprecia que, en los dos ítems del indicador 3: *Cierre de partidas acumuladas*, la mayoría de los encuestados respondieron A veces: en el ítem 15: Registra el cierre de las partidas acumuladas 37% (40) y en el ítem 16: Muestra los contenidos que representan el cierre de las partidas acumuladas 46% (51). En relación al indicador 3, también se aprecia que la mayoría 40% (45) de los encuestados sostienen que A veces (AV) se da las partidas acumuladas, el 9% (10) de los encuestados indican Nunca (N), el 18% (20) señala Casi nunca (CN), el 12% (13) afirma Casi siempre (CS) y el 21% (23) de los encuestados sostiene que Siempre (S) se realiza el indicador.

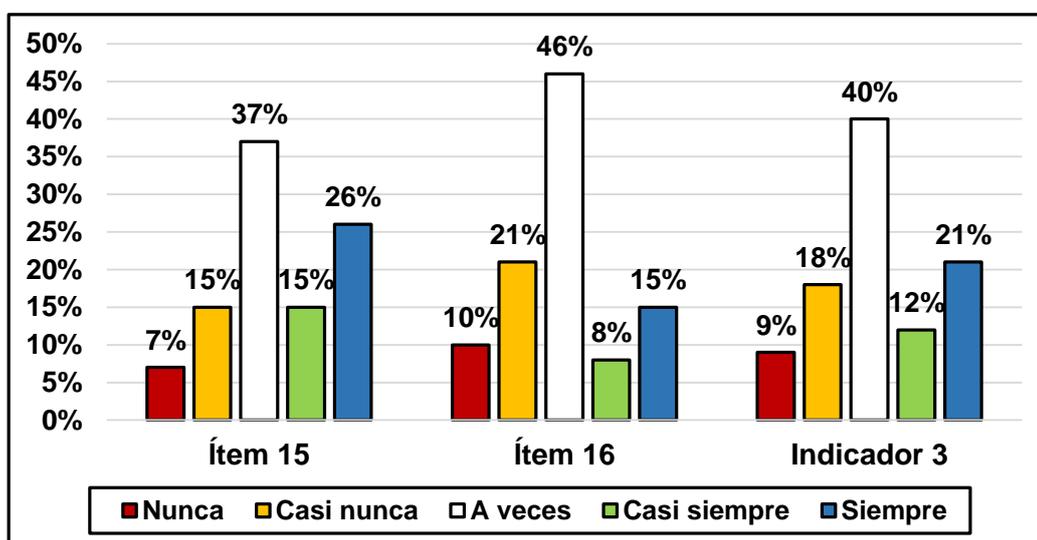


Figura 10: Indicador 3: Cierre de partidas acumuladas (Fuente: Tabla 10).

Tabla 11: Resultados del Indicador 4: Mismo titular registral de secciones a acumular--
Dimensión Acumulación

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
17. Describe las condiciones y características que se registra del mismo titular de las secciones a acumular	8 7%	18 16%	11 10%	48 44%	26 23%
18. Desarrolla los elementos que forman parte de las condiciones que identifican al mismo titular registral de las secciones a acumular	20 18%	11 10%	16 14%	42 38%	22 20%
Indicador: Mismo titular registral de secciones a acumular.	14 13%	15 14%	14 13%	45 40%	23 20%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

Se observa en la tabla 11 que, en los dos ítems del indicador 4: *Mismo titular registral de secciones a acumular*, la mayoría de los encuestados respondieron Casi siempre: en el ítem 17: *Describe las condiciones y características que se registra del mismo titular de las secciones a acumular* 44% (4.8) y en el ítem 18: *Desarrolla los elementos que forman parte de las condiciones que identifican al mismo titular registral de las secciones a acumular* 38% (4.5). En relación al indicador 4, también se aprecia que la mayoría 40% (45) de los encuestados sostienen Casi siempre (CS) se establece el mismo titular registral de secciones a acumular, el 13% (14) de los encuestados indican Nunca (N), el 14% (15) señala Casi nunca, el 13% (14) afirma A veces y el 20% (23) de los encuestados sostiene que Siempre (S) se realiza el indicador 4.

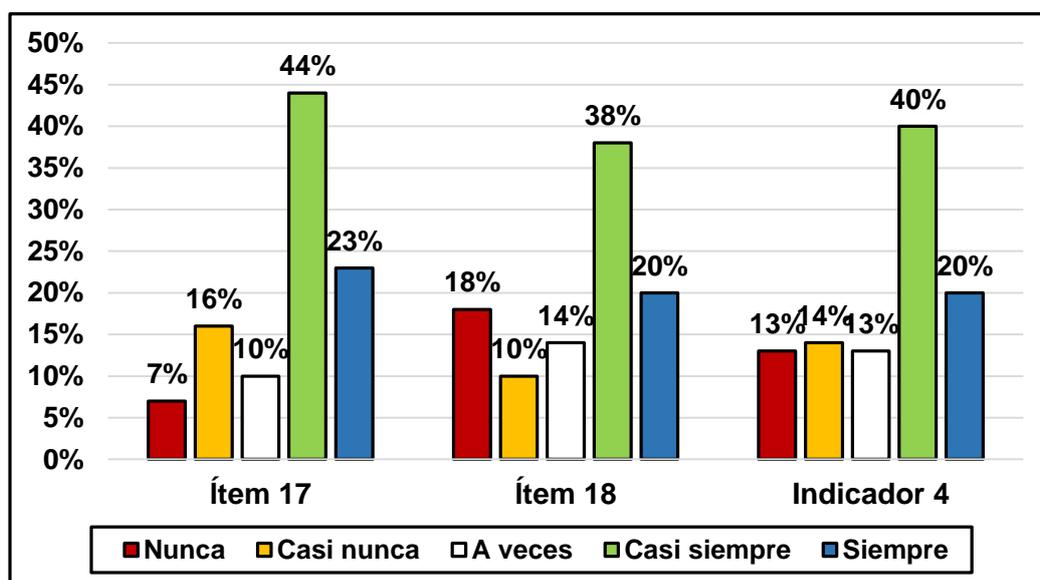


Figura 11: Indicador 4: *Mismo titular registral de secciones a acumular* (Fuente: Tabla 11).

Tabla 12: Niveles de frecuencia de la dimensión Acumulación de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	13	11,71%
Casi nunca	22	19,82%
A veces	23	20,72%
Casi siempre	21	18,92%
Siempre	32	28,83%
Total	111	100,00%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 12, se observa que la mayoría 28,83% (32) de los encuestados sostienen que el nivel de la Acumulación de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, en el periodo 2019, afirman que ocurre Siempre, el 20,72% (23) de los encuestados afirman que A veces, el 19,82% (22) de los encuestados afirman Casi nunca, el 18,92% (21) de los encuestados señalan que es Casi siempre y el 11,71% (13) de los encuestados sostienen que nunca ocurre.

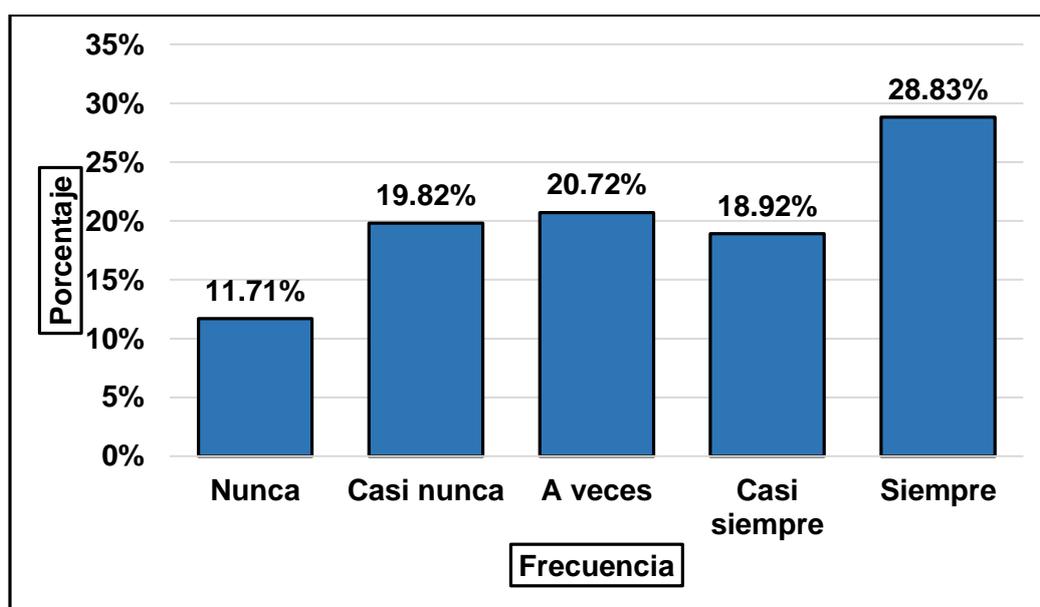


Figura 12: Niveles de frecuencia de la dimensión Acumulación (Fuente: Tabla 12)

Tabla 13: Resultados del Indicador 5: Segregación de parte de una sección inmatriculada- Dimensión Independización.

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
19. Muestra la separación como característica de parte de la sección inmatriculada.	24 21%	43 39%	14 13%	10 9%	20 18%
20. Caracteriza la desmembración de los elementos que forman parte de una sección inmatriculada.	11 10%	46 41%	12 11%	23 21%	19 17%
Indicador: Segregación de parte de una sección inmatriculada	17 15%	45 41%	13 12%	17 15%	19 17%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 13, en los dos ítems del indicador: *Segregación de parte de una sección inmatriculada*, la mayoría de los encuestados respondieron Casi nunca: en el ítem 19: Muestra la separación como característica de parte de la sección inmatriculada, 39% (43) y en el ítem 20: Caracteriza la desmembración de los elementos que forman parte de una sección inmatriculada, 41% (46). En el indicador 5, se aprecia que la mayoría 41% (45) de los encuestados sostienen de Casi nunca (CN) se realiza la segregación de parte de una sección inmatriculada, el 15% (17) de los encuestados indican Nunca (N), el 12% (13) señala A veces, el 15% (17) afirma que Casi siempre y el 17% (19) de los encuestados sostiene que Siempre (S).

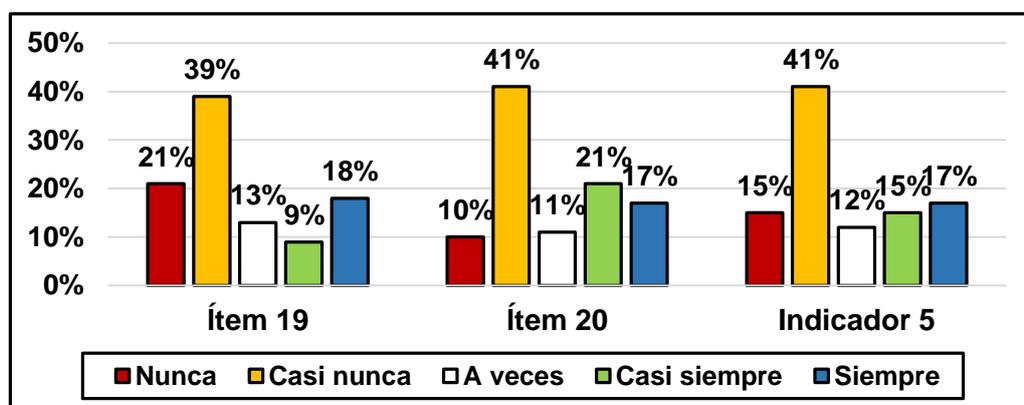


Figura 13: Indicador 5: Segregación de parte de una sección inmatriculada (Fuente: Tabla 13)

Tabla 14: Resultados del Indicador 6: Sección funcional y segura-Dimensión Independización.

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
21. Muestra la separación como característica de parte de la sección inmatriculada.	8 7%	9 8%	54 49%	27 24%	13 12%
22. Caracteriza la desmembración de los elementos que forman parte de una sección inmatriculada.	2 2%	10 9%	58 52%	25 23%	16 14%
Indicador: Sección funcional y segura	5 5%	10 9%	55 49%	26 23%	15 14%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 14, se observa que, en los dos ítems del indicador: *Sección funcional y segura*, la mayoría de los encuestados respondieron A veces: en el ítem 21: Muestra la separación como característica de parte de la sección inmatriculada 49% (54) y en el ítem 22: Caracteriza la desmembración de los elementos que forman parte de una sección inmatriculada 52% (58). En relación al indicador 6, también se aprecia que la mayoría 49% (55) de los encuestados sostienen de A veces (AV) se desarrolla la sección funcional, el 5% (5) de los encuestados indican Nunca (N), el 9% (10) señala Casi nunca, el 23% (26) afirma que Casi siempre y el 14% (15) de los encuestados sostiene que Siempre (S).

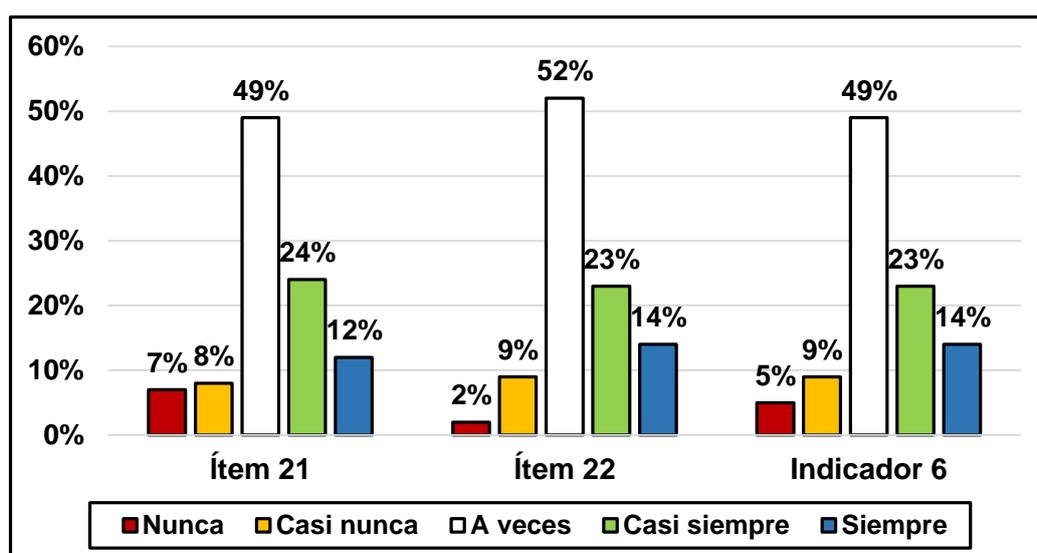


Figura 14: Indicador 6: Sección funcional segura (Fuente: Tabla 14)

Tabla 15: Resultados del Indicador 7: Folio real de parte segregada-Dimensión independización

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
23. Representa la composición formativa del folio real de la parte segregada en la independización.	46 41%	15 14%	18 16%	15 14%	17 15%
24. Individualiza e identifica en el componente de la independización al folio real como parte segregada.	44 39%	15 14%	14 13%	19 17%	19 17%
Indicador: Folio real de parte segregada	45 41%	15 14%	16 14%	17 15%	18 16%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 15, se observa que, en los dos ítems del indicador: *Folio real de parte segregada*, la mayoría de los encuestados respondieron Nunca: en el ítem 23: Representa la composición formativa del folio real de la parte segregada en la independización 41% (46) y en el ítem 24: Individualiza e identifica en el componente de la independización al folio real como parte segregada 39% (44). En relación al indicador 7, también se aprecia que la mayoría 41% (45) de los encuestados sostienen que Nunca (N) se desarrolla el Folio real de parte segregada, el 14% (15) de los encuestados indican Casi nunca (CN), el 14% (16) señala A veces, el 15% (17) afirma que Casi siempre y el 16% (18) de los encuestados sostiene que Siempre (S).

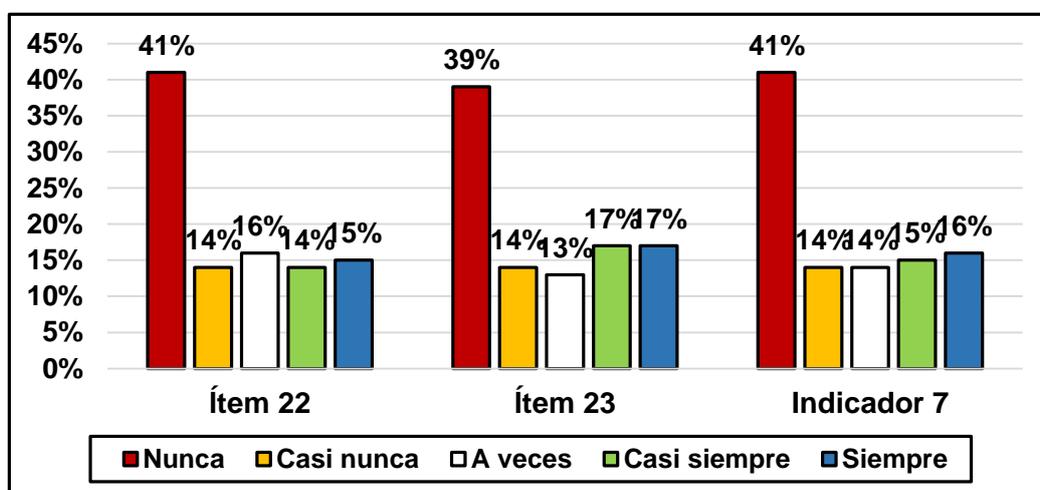


Figura 15: Indicador 7: Folio real de parte segregada (Fuente: Tabla 15)

Tabla 16: Resultados del Indicador 8: Modificación del reglamento interno-Dimensión Independización.

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
25. Define y puntualiza la modificación del reglamento interno	9	11	17	50	24
	8%	10%	15%	45%	22%
26. Establece y caracteriza los componentes de la modificación del reglamento interno.	10	9	27	51	14
	9%	8%	24%	46%	13%
Indicador: Modificación del reglamento interno	10	10	22	50	19
	9%	9%	20%	45%	17%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 16, se observa que, en los dos ítems del indicador: *Modificación del reglamento interno*, la mayoría de los encuestados respondieron Casi siempre: en el ítem 25: Define y puntualiza la modificación del reglamento interno 45% (50) y en el ítem 26: Establece y caracteriza los componentes de la modificación del reglamento interno 46% (51). En relación al indicador 8, también se aprecia que la mayoría 45% (50) de los encuestados sostienen de Casi siempre (CS) se ejecuta la modificación del reglamento interno, el 9% (10) de los encuestados indican Nunca (N), el 9% (10) señala Casi nunca, el 20% (22) afirma que A veces y el 17% (19) de los encuestados sostiene que Siempre (S).

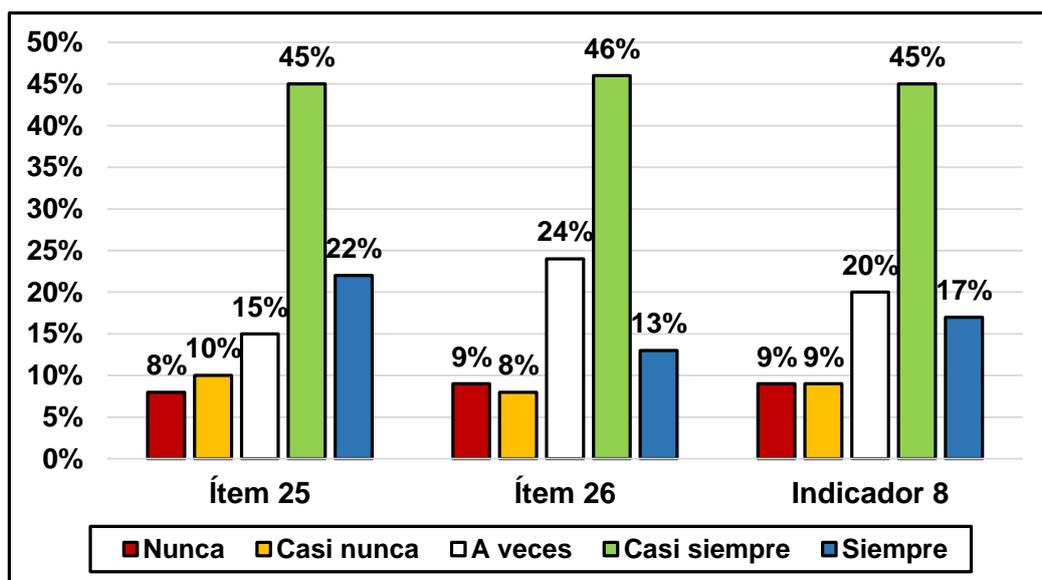


Figura 16: Indicador 8: Modificación del reglamento interno (Fuente: Tabla 16).

Tabla 17: Niveles de frecuencia de la dimensión Independización de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	17	15,32%
Casi nunca	17	15,32%
A veces	26	23,42%
Casi siempre	28	25,23%
Siempre	23	20,71%
Total	111	100,00%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 17, se observa que la mayoría 25,23% (28) de los encuestados sostienen que el nivel de la Independización de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, en el periodo 2019 afirman que ocurre Casi siempre, el 23,42% (26) de los encuestados afirman que A veces, el 20,71% (23) de los encuestados afirman Siempre, el 15,32% (17) de los encuestados señalan que es Casi nunca y otro 15,32% (17) de los encuestados sostienen que es nunca.

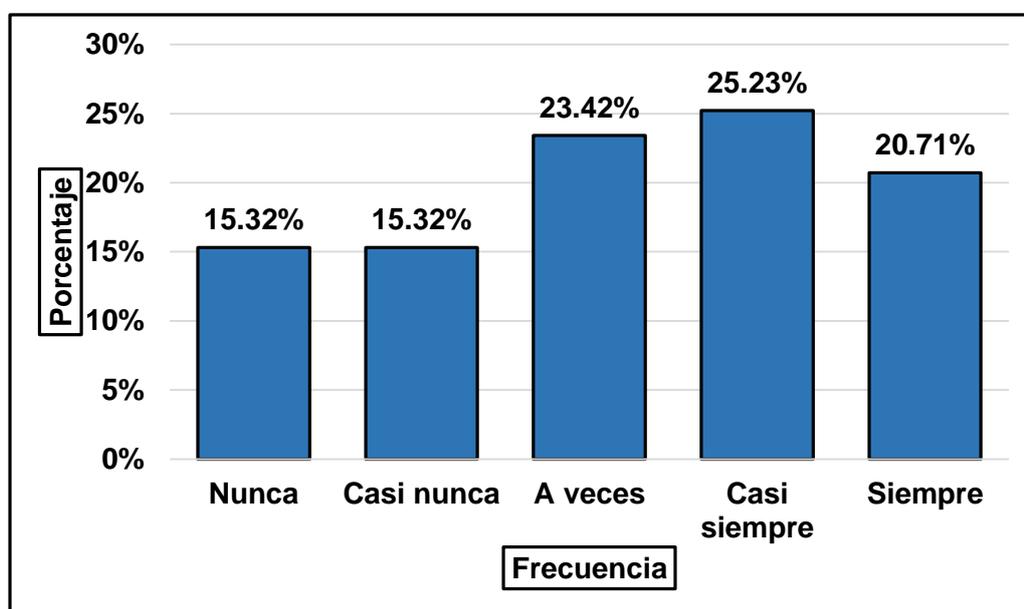


Figura 17: Niveles de frecuencia de la dimensión Independencia (Fuente: Tabla 17).

Tabla 18: Resultados del Indicador 9: Ampliación- Dimensión Ejecución de obras.

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
27. Compone las características de la ampliación en la ejecución de obras que se desarrolla en las modificaciones físicas.	45 41%	10 9%	15 14%	11 10%	30 26%
28. Describe los elementos formativos que constituyen la ampliación en la ejecución de obras	42 38%	12 11%	19 17%	19 17%	19 17%
Indicador: Ampliación	44 40%	11 10%	17 15%	15 14%	24 21%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 18, se observa que, en los dos ítems del indicador: *Ampliación*, la mayoría de los encuestados respondieron Nunca: en el ítem 27: Compone las características de la ampliación en la ejecución de obras que se desarrolla en las modificaciones físicas 41% (45) y en el ítem 28: Describe los elementos formativos que constituyen la ampliación en la ejecución de obras 38% (42). En relación al indicador 9, también se aprecia que la mayoría 40% (44) de los encuestados sostienen de Nunca (N) se realiza ampliaciones, el 10% (11) de los encuestados indican Casi nunca (CN), el 15% (17) señala A veces, el 14% (15) afirma que Casi siempre y el 21% (24) de los encuestados afirma que Siempre (S).

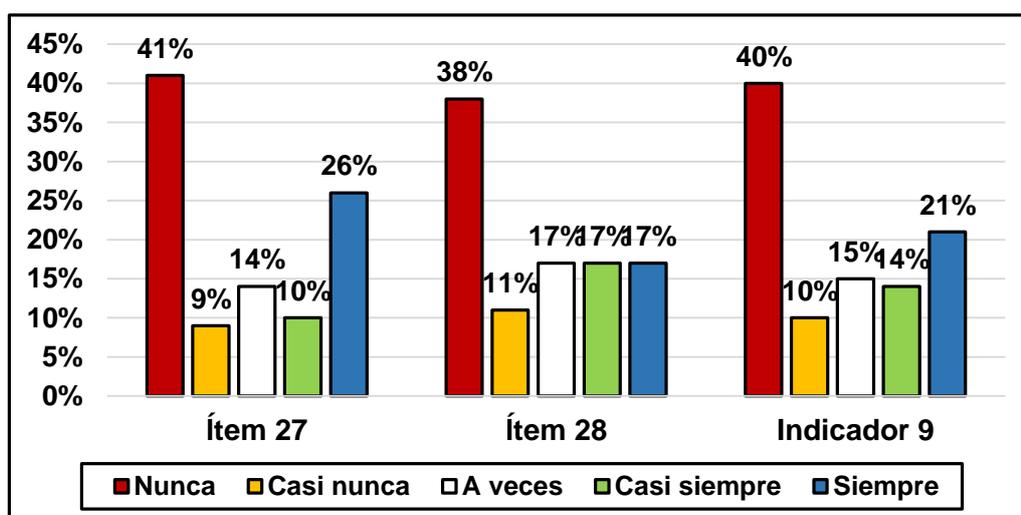


Figura 18: Indicador 9: Ampliación (Fuente: Tabla 18)

Tabla 19: Resultados del Indicador 10: Remodelación- Dimensión Ejecución de obras.

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
29. Registra y conceptualiza la remodelación en la ejecución de obras a partir de sus particularidades	10 9%	47 42%	11 10%	20 18%	23 21%
30. Muestra los elementos de la remodelación en la ejecución de obras.	4 4%	49 44%	15 14%	20 17%	23 21%
Indicador: Remodelación	7 6%	48 43%	13 12%	20 18%	23 21%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 19, se observa que, en los dos ítems del indicador: Remodelación, la mayoría de los encuestados respondieron Casi nunca: en el ítem 29: Registra y conceptualiza la remodelación en la ejecución de obras a partir de sus particularidades 42% (47) y en el ítem 30: Muestra los elementos de la remodelación en la ejecución de obras 44% (49). En relación al indicador 10, también se aprecia que la mayoría 43% (48) de los encuestados sostienen de Casi nunca (CN) se realiza ampliaciones, el 6% (7) de los encuestados indican Nunca (N), el 12% (13) señala A veces, el 18% (20) afirma que Casi siempre y el 21% (23) de los encuestados afirma que Siempre (S).

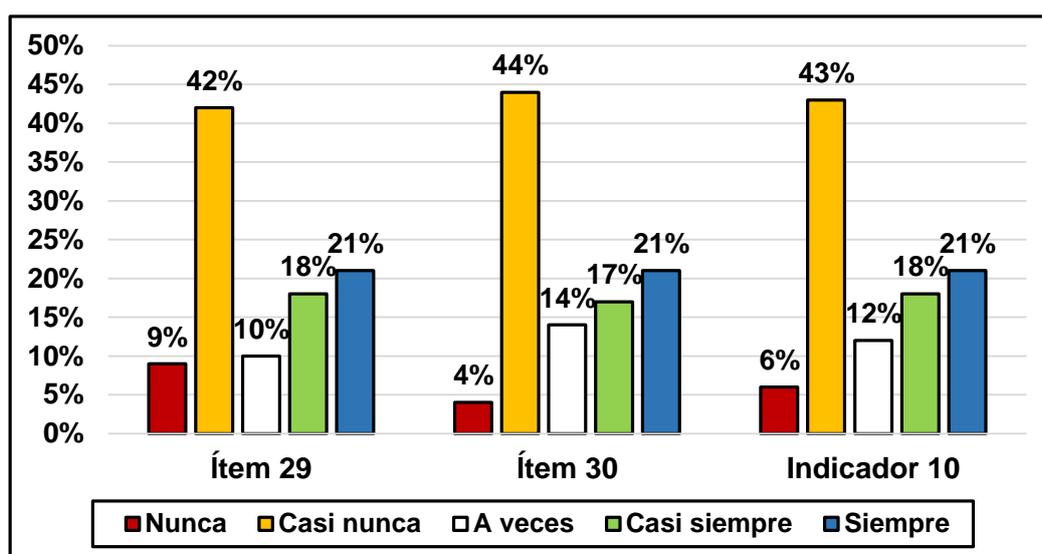


Figura 19: Indicador 10: Remodelación (Fuente: Tabla 19).

Tabla 20: Resultados del Indicador 11: Refacción- Dimensión Ejecución de obras.

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
31. Identifica los elementos que se registran en la refacción como elemento de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias.	7 6%	12 11%	10 9%	55 50%	27 24%
32. Caracteriza los componentes intrínsecos de la refacción considerando las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias	5 5%	16 14%	27 24%	46 42%	17 15%
Indicador: Refacción	6 5%	14 13%	19 17%	51 46%	21 19%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 20, se observa que, en los dos ítems del indicador: Refacción, la mayoría de los encuestados respondieron Casi siempre: en el ítem 31: Identifica los elementos que se registran en la refacción como elemento de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias 50% (55) y en el ítem 32: Caracteriza los componentes intrínsecos de la refacción considerando las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias 42% (46). En relación al indicador 11, también se aprecia que la mayoría 46% (51) de los encuestados sostienen de Casi siempre (CS) se realiza refacciones, el 5% (6) de los encuestados indican Nunca (N), el 13% (14) señala A veces, el 17% (19) afirma que A veces (AV) y el 19% (21) de los encuestados afirma que Siempre (S).

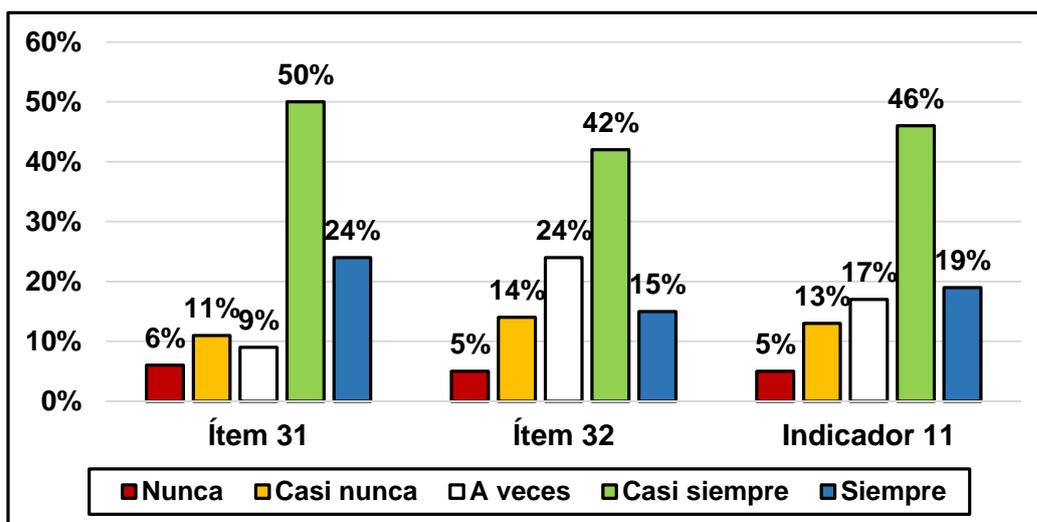


Figura 20: Indicador 11: Refacción (Fuente: Tabla 20).

Tabla 21: Resultados del Indicador 12: Acondicionamiento, indicador 13: Notificar a la junta de propietarios-Dimensión Ejecución de obras.

Ítems	Respuesta				
	N	CN	AV	CS	S
33. Indicador 12: Desarrolla y conceptualiza los elementos del acondicionamiento en la ejecución obras	13 12%	13 12%	16 14%	18 16%	51 46%
34. Indicador 13: Realiza la notificación a la junta de propietarios en el concepto que comprende la ejecución de obras.	20 18%	9 8%	43 39%	20 18%	19 17%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 21, se observa que, en el indicador 12, la mayoría de los encuestados respondieron Siempre: Desarrolla y conceptualiza los elementos del acondicionamiento en la ejecución obras 46% (51) y en indicador 13 la mayoría 39% (43) respondió A veces Realiza la notificación a la junta de propietarios en el concepto que comprende la ejecución de obras

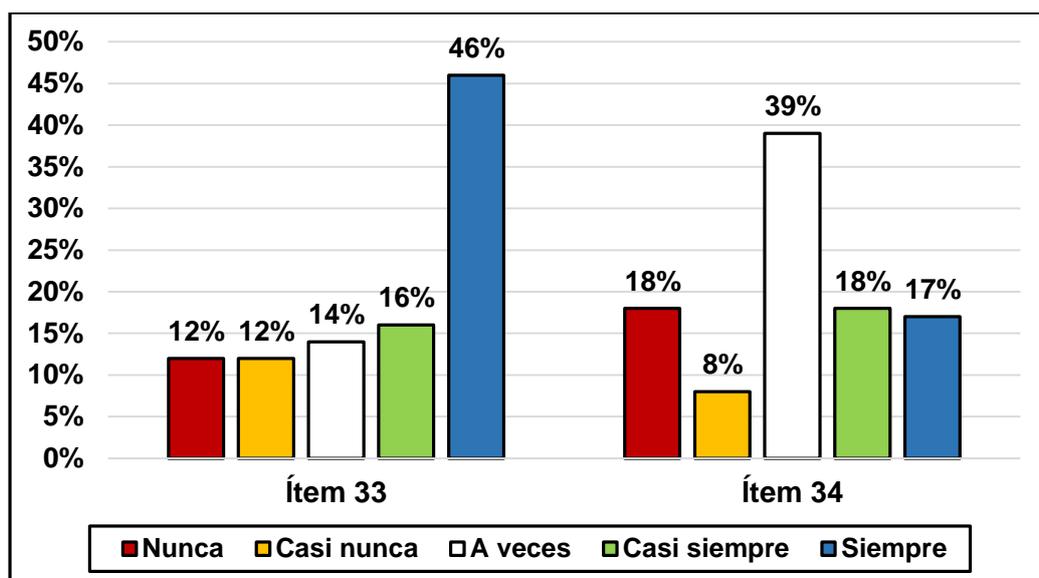


Figura 21: Indicador 12 e indicador 13. (Fuente: Tabla 21)

Tabla 22: Niveles de frecuencia de la dimensión Ejecución de obras de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	20	18,02%
Casi nunca	19	17,12%
A veces	14	12,61%
Casi siempre	27	24,32%
Siempre	31	27,93%
Total	111	100,00%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 22, se observa que la mayoría 27,93% (31) de los encuestados sostienen que el nivel de Ejecución de obras de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, en el periodo 2019 afirman que ocurre Siempre, el 24,32% (27) de los encuestados afirman que es casi siempre, el 18,02% (20) de los encuestados afirman Nunca, el 17,12% (19) de los encuestados señalan que es Casi nunca y el 12,61% (14) de los encuestados sostienen que ocurre A veces.

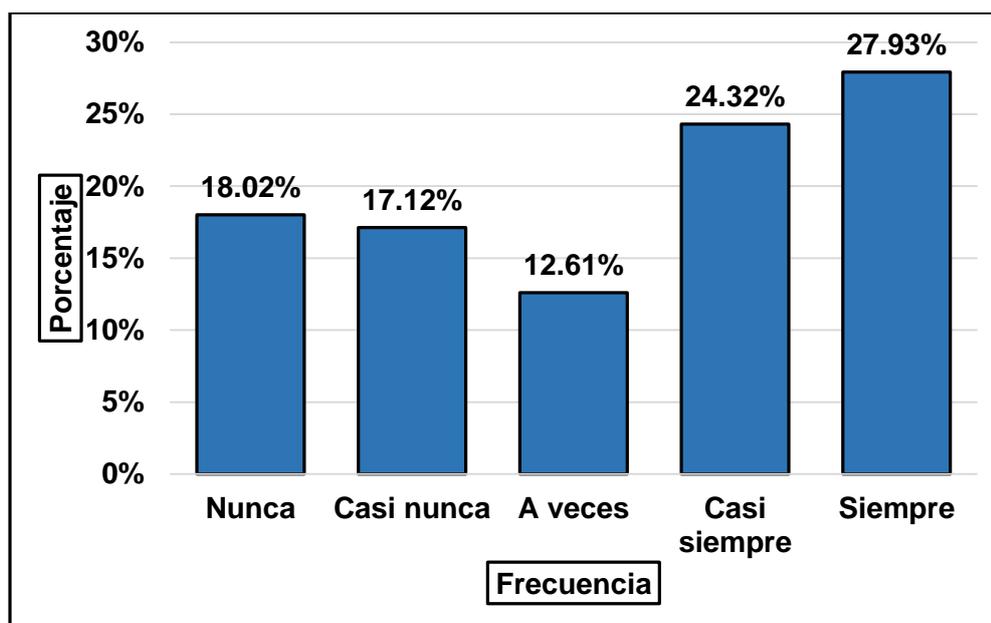


Figura 22: Niveles de frecuencia de la dimensión Ejecución de obras (Fuente: Tabla 22)

Tabla 23: Estadígrafos de la variable Modificaciones físicas

Estadígrafos	Valor
Tamaño de la muestra	111
Media	74,52
Desviación estándar	15,69
Coefficiente de variabilidad	21,05%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

Se observa, en la tabla 23, que el puntaje promedio de la variable Modificaciones físicas en las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima en el periodo 2019 es de 74,52 puntos en una escala de 24 a 120 puntos, con una dispersión de 15,69 puntos y un coeficiente de variabilidad del 21,05%, lo que indica que los puntajes presentan una variabilidad moderada, ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

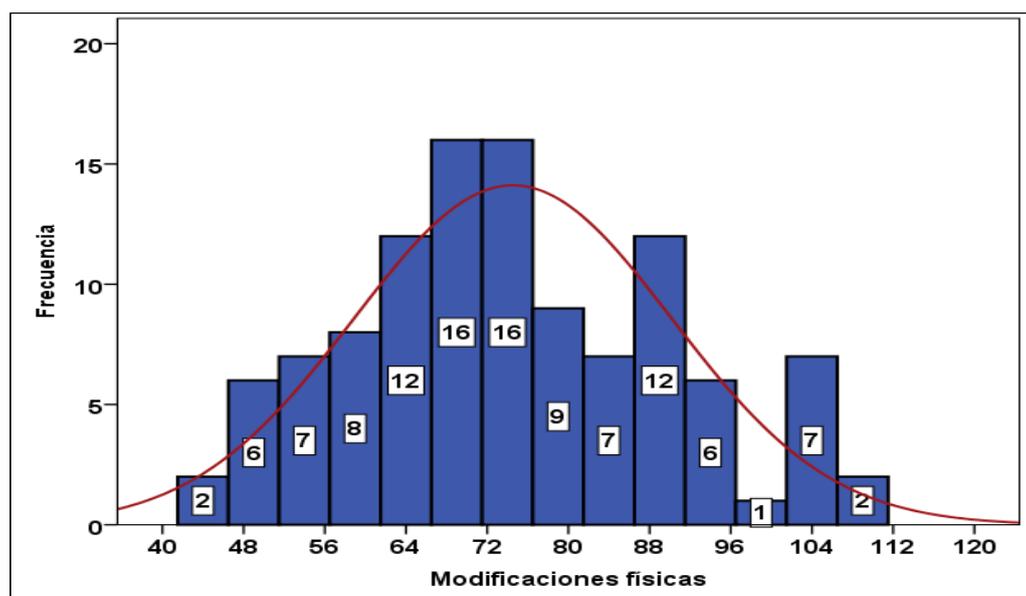


Figura 23: Histograma de los puntajes de las Modificaciones físicas (Fuente: Tabla 23)

Tabla 24: Niveles de las Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima

Niveles	Baremo	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	24 - 55	15	13,51%
Medio	56 - 88	72	64,87%
alto	89 - 120	24	21,62%
Total		111	100,00%

Fuente: Resultados de la aplicación de la escala.

En la tabla 24, se observa que la mayoría 64,87% (72) de los encuestados sostienen que el nivel de las Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, en el periodo 2019 es Medio, el 21,62% (24) de los encuestados afirman que el nivel es Alto y el 13,51% (15) de los encuestados afirman que el nivel es Bajo.

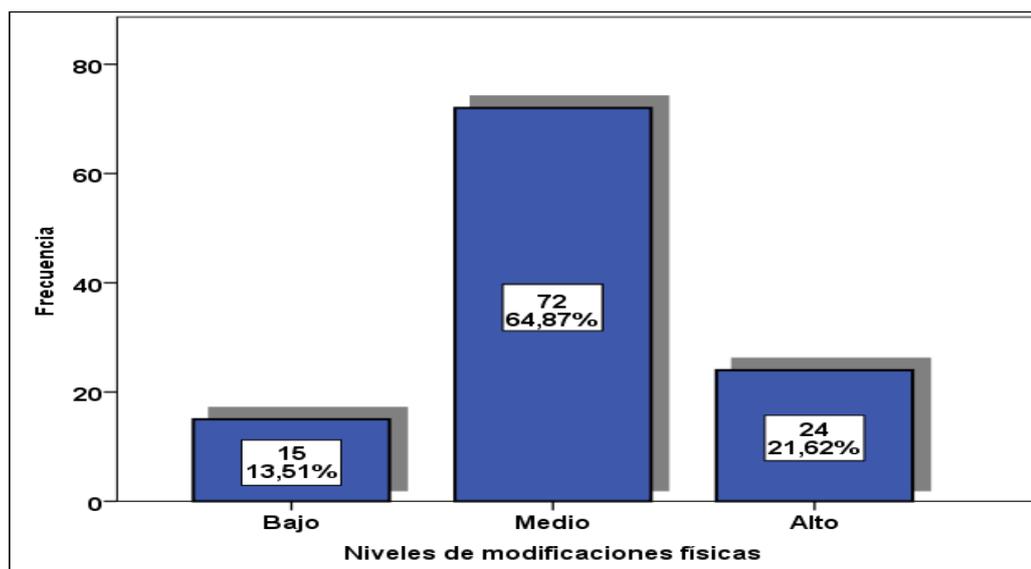


Figura 24: Niveles de las Modificaciones físicas (Fuente: Tabla 24)

5.1.3. Principio de especialidad registral y Modificaciones físicas

A continuación, se presentan los resultados de influencia entre las dos variables de investigación: Principio de especialidad registral y Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.

Tabla 25: Tabla de contingencia del Principio de especialidad registral y Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.

		Modificaciones físicas			Total
		Bajo	Medio	Alto	
Principio de especialidad registral	Bajo	8	3	0	11
	Medio	7	64	2	73
	Alto	0	5	22	27
	Total	15	72	24	111

Fuente: Elaboración propia

Se observa, en la tabla 25, la tabla de contingencia de las dos variables de investigación, donde se observa que el 57,66% (64) de los encuestados indican que es medio el nivel de principio de especialidad y también es medio el nivel de las modificaciones físicas, el 19,81% (22) de los encuestados señalan que es alto el principio de especialidad y es alto las modificaciones físicas, el 7,21% (8) de los encuestados afirman que es bajo el principio de especialidad y también es bajo las modificaciones físicas, el 6,31% (7) de los encuestados sostienen que es medio el principio de especialidad y es bajo las modificaciones físicas, el 4,50% (5) de los encuestados afirman que es alto el principio de especialidad y es medio las modificaciones físicas, el 2,70% (3) de los encuestados señalan que es bajo el principio de especialidad y es medio las modificaciones físicas y el 1,80% (2) de los encuestados afirman que es medio el principio de especialidad y es alto las modificaciones físicas.

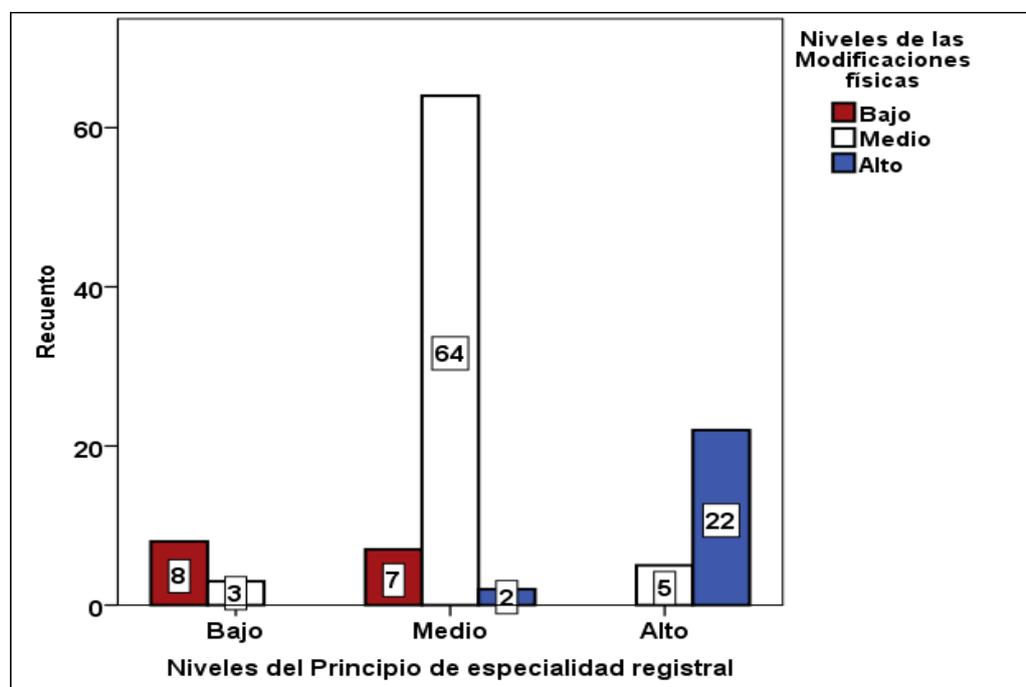


Figura 25: Niveles de del Principio de especialidad registral y Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima 2019.

Prueba de normalidad (Kolmogorov-Smirnov)

Formulación de las hipótesis Nula (H_0) y Alterna (H_1)

H_0 : La distribución de la variable no difiere de la distribución normal.

H_1 : La distribución de la variable difiere de la distribución normal.

Tabla 26: Prueba de normalidad de las variables y dimensiones.

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Conclusión
	Estadístico	gl	Sig.	
Principio de especialidad	0,078	111	0,092	Normal
Modificaciones físicas	0,088	111	0,033	No normal
Acumulaciones	0,073	111	0,199	Normal
Independizaciones	0,110	111	0,002	No normal
Ejecución de obras	0,073	111	0,189	Normal

Fuente: Escala aplicadas en la muestra de estudio

De la tabla 26 se concluye que dos variables no contienen datos que proviene de una distribución normal: Modificaciones físicas (0,033) e Independizaciones (0,002) ya que el p-valor es menor a la significancia ($\alpha=0,050$), mientras que las otras tres variables si provienen de una distribución normal: principio de especialidad (0,078), Acumulaciones (0,199) y Ejecución de obras (0,189), ya que el p-valor es mayor a la significancia ($\alpha=0,050$). De estos resultados se concluye que en la prueba de hipótesis se debe aplicar pruebas paramétricas para la comprobación de las hipótesis como rho de Spearman.

Tabla 27: El Principio de especialidad registral y Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.

		Modificaciones físicas
Principio de especialidad registral	Afinidad de Spearman	0,773**
	Sig. (bilateral)	0,000
	N	111

** . La consecuencia es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

En la tabla 27 se muestra el coeficiente de consecuencia rho de Spearman obtenido ($r_{\text{rho}} = 0,773$), lo que permite afirmar que entre los puntajes del Principio de especialidad registral y los puntajes de los Modificaciones físicas existe una secuela positiva significativa, para un nivel de significación de $\alpha=0,05$, lo que indica que a buen principio de especialidad registral corresponde buena modificación física y a mal principio de especialidad registral corresponde mala modificación física.

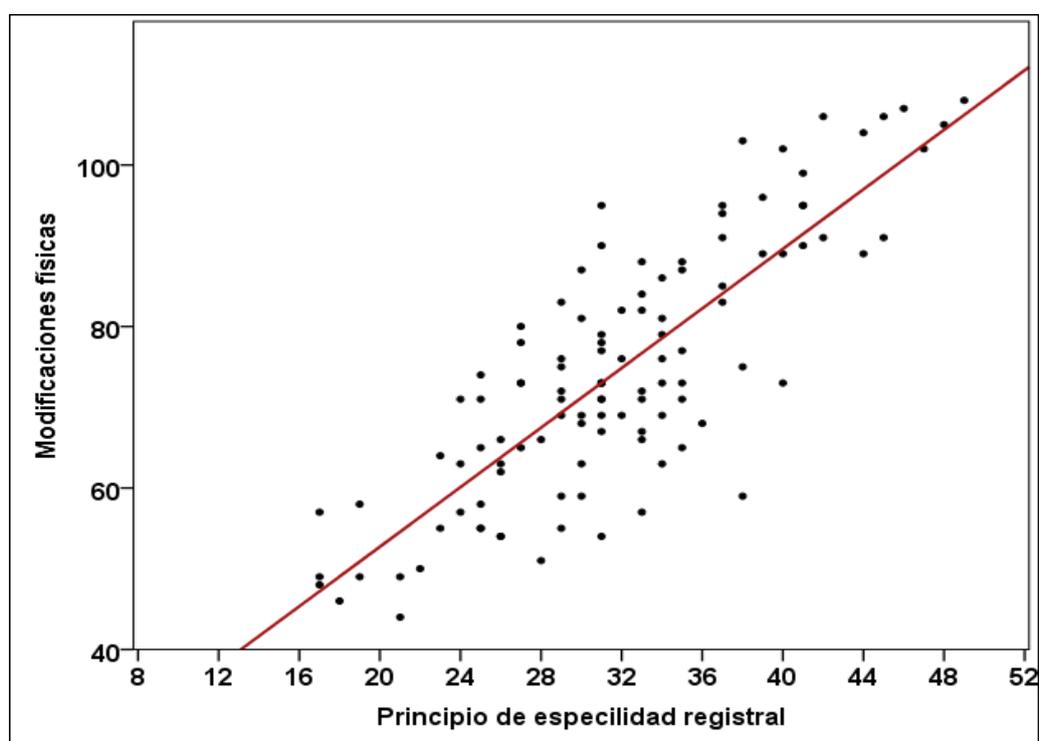


Figura 26: Diagrama de dispersión del Principio de especialidad y Modificaciones físicas (Fuente: Elaboración propia)

Tabla 28: Resultado de los puntajes de las dimensiones de las Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias y el Principio de especialidad registral.

		Principio de especialidad registral
Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias	Acumulaciones	0,692**
	Independización	0,682**
	Ejecución de obras	0,675**

** . El resultado es significativo en el nivel 0,01 (bilateral).

Se muestra, en la tabla 28, los coeficientes de resultado r_{ρ} entre las dimensiones de las Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias y el Principio de especialidad registral, donde se aprecia que existe una mayor fuerza de consecuencia entre la dimensión Acumulaciones y el Principio de especialidad registral (0,692), y se observa una menor fuerza de resultado entre la dimensión Ejecución de obras y el Principio de especialidad registral (0,675), aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza.

5.2. Contrastación de hipótesis

5.2.1 Hipótesis general

El Principio de especialidad registral influye significativamente en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.

a. Planteamiento de H_0 y H_1 :

H_0 : Los niveles del principio de especialidad registral no está asociado con los niveles en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.

H_1 : Los niveles del principio de especialidad registral está asociado con los niveles en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.

Se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha=0,05$)

b. Prueba estadística

Se utilizó la prueba Chi cuadrada de independencia entre las dos variables, ya que las variables son del tipo cualitativo ordinal.

c. Regla de decisión

Se rechaza la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es menor al nivel de significancia $\alpha=0,050$. De la tabla 29, se observa el valor de Chi cuadrada $X_c^2=109,374$ y el p-valor=0,000 de donde se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_1).

d. Valor de la prueba

Tabla 29: Prueba de hipótesis general

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	109,374 ^a	4	0,000
Razón de verosimilitud	93,067	4	0,000
Asociación lineal por lineal	66,341	1	0,000
N de casos válidos	111		

** . El resultado es significativo en el nivel 0,01 (bilateral)

Fuente: Elaboración propia

e. Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que: Los niveles del principio de especialidad registral está asociado con los niveles en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima. Al demostrarse la hipótesis alterna, se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación: El Principio de especialidad registral influye significativamente en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima,.

5.2.2 Hipótesis específicas

Hipótesis específica 1

El Principio de especialidad registral influye significativamente en las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.

a. Planteamiento de H_0 y H_1 :

H_0 : Los niveles del principio de especialidad registral no está asociado con los niveles de las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019

H_1 : Los niveles del principio de especialidad registral está asociado con los niveles de las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019

Se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha=0,05$)

b. Prueba estadística

Se utilizó la prueba Chi cuadrada de independencia entre las dos variables, ya que las variables son del tipo cualitativo ordinal.

c. Regla de decisión

Se rechaza la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es menor al nivel de significancia $\alpha= 0,050$. De la tabla 30, se observa el valor de Chi cuadrada $X_c^2=47,519$ y el p-valor=0,000 de donde se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_1).

d. Valor de la prueba

Tabla 30: Prueba de hipótesis específica 1.

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	47,519 ^a	4	0,000
Razón de verosimilitud	43,035	4	0,000
Asociación lineal por lineal	35,488	1	0,000
N de casos válidos	111		

** . El resultado es significativo en el nivel 0,01 (bilateral)

Fuente: Elaboración propia

e. Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que: Los niveles del principio de especialidad registral está asociado con los niveles de las acumulaciones de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019. Al demostrarse la hipótesis alterna, se comprueba la validez de la hipótesis específica 1: El Principio de especialidad registral influye significativamente en las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima,2019

Hipótesis específica 2

El Principio de especialidad registral influye significativamente en la independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima,2019.

a. Planteamiento de H_0 y H_1 :

H_0 : Los niveles del principio de especialidad registral no está asociado con los niveles de independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019

H_1 : Los niveles del principio de especialidad registral está asociado con los niveles de independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019

Se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha=0,05$)

b. Prueba estadística

Se utilizó la prueba Chi cuadrada de independencia entre las dos variables, ya que las variables son del tipo cualitativo ordinal.

c. Regla de decisión

Se rechaza la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es menor al nivel de significancia $\alpha= 0,050$. De la tabla 31, se observa el valor de Chi cuadrada $X^2_c=84,839$ y el p-valor=0,000 de donde se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_1).

d. Valor de la prueba

Tabla 31: Prueba de hipótesis específica 2

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	84,839 ^a	4	0,000
Razón de verosimilitud	63,136	4	0,000
Asociación lineal por lineal	48,981	1	0,000
N de casos válidos	111		

** . El resultado es significativo en el nivel 0,01 (bilateral)

Fuente: Elaboración propia

e. Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que: Los niveles del principio de especialidad registral está asociado con los niveles de independización de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019. Al demostrarse la hipótesis alterna, se comprueba la validez de la hipótesis específica 2: El Principio de especialidad registral influye

significativamente en la independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima,2019

Hipótesis específica 3

El Principio de especialidad registral influye significativamente en la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima,2019.

a. Planteamiento de H_0 y H_1 :

H_0 : Los niveles del principio de especialidad registral no está asociado con los niveles de ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019

H_1 : Los niveles del principio de especialidad registral está asociado con los niveles de ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019

Se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha=0,05$)

b. Prueba estadística

Se utilizó la prueba Chi cuadrada de independencia entre las dos variables, ya que las variables son del tipo cualitativo ordinal.

c. Regla de decisión

Se rechaza la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es menor al nivel de significancia $\alpha= 0,050$. De la tabla 32, se observa el valor de Chi cuadrada

$X_c^2=50,593$ y el p-valor=0,000 de donde se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_1).

d. Valor de la prueba

Tabla 32: Prueba de hipótesis específica 3

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	50,593 ^a	4	0,000
Razón de verosimilitud	49,695	4	0,000
Asociación lineal por lineal	38,496	1	0,000
N de casos válidos	111		

** . El resultado es significativa en el nivel 0,01 (bilateral)

Fuente: Elaboración propia

e. Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que: Los niveles del principio de especialidad registral está asociado con los niveles de ejecución de obras de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019. Al demostrarse la hipótesis alterna, se comprueba la validez de la hipótesis específica 3: El Principio de especialidad registral influye significativamente en la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima,2019

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

EN FUNCIÓN A LOS ANTECEDENTES NACIONALES

Considerando la tesis formulado por Mendoza (2018), para optar el grado de Maestro en Derecho Mención en Derecho Civil y Comercial, por la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, referente a: La calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el sistema registral peruano, cuyo objetivo ha sido analizar si existe una verdadera calificación jurídica registral de resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano, elaborado dentro de los componentes metodológicos, caracterizado por una investigación dogmática teórica, con diseño no experimental, transversal, descriptivo explicativo, habiendo establecido la siguiente conclusión: El Estado viene aplicando una calificación restringida, tipificada en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, donde los partes judiciales materia de control de legalidad registral en primera instancia registral como por el tribunal registral, se restringe al control de las formalidades del título y la adecuación con el antecedente registral, pudiendo sólo solicitar aclaraciones al Poder Judicial . (p.115).

Contrastado con la presente investigación se ha podido advertir que el Principio de especialidad registral influye significativamente en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza, sobre el cual se ha determinado la necesidad de atención que le corresponde a la necesidad inequívoca para identificar el procedimiento registral generando seguridad jurídica sobre la prevalencia de los hechos, situación contrastada con la calificación jurídica que requiere una posición procedimental para concatenar sus elementos que forman parte de la estructura y formalidad registral que representa la naturaleza y característica específica que establece la claridad del acto y/o título.

Del mismo modo, sobre la tesis formulada por Díaz (2018). En la investigación para optar el grado académico de Maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial en la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, concerniente a la: Habilitación Urbana y la libre disposición de sus lotes, cuyo objetivo ha sido determinar la procedencia de la libre disposición de los lotes que conforman una habilitación urbana cuando ésta ha sido aprobada en su primera etapa, proponiendo la modificación del Art. 49 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, desarrollado dentro de los componentes metodológicos con un tipo de investigación aplicada y analítica, concluyendo sobre la necesidad para solicitar la modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tratándose de la solicitud de inscripción del Proyecto de Habilitación Urbana que importe la anotación preventiva de independización de los lotes que la conforman, únicamente será admisible la autorización de venta garantizada dentro de los escenarios que corresponden a las estructuras registrales, por cuanto la venta garantizada faculta al propietario habilitador a realizar solo la primera venta, garantizando de este modo que el habilitador culminará con la culminación de recepción de obras entendida dentro del procedimiento regular; por lo que debe modificarse el Art. 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en ese sentido, excluyendo la posibilidad de admitir resoluciones municipales de libre disponibilidad. (p.102).

En esa prognosis, se ha determinado la prevalencia del Principio de especialidad registral para nuestra investigación, que implica la concreción de la inscripción registral como representación del contenido que caracteriza a la publicidad registral en contraste al presente antecedente, se muestra la necesidad de modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que permita las anotaciones preventivas que caracteriza su naturaleza sobre la correspondencia registral viabilizado por los procedimientos administrativos entre los

que destaca la habilitación urbana con efectos de formalidad sustantiva en su proceso que permita garantizar la idoneidad de atención.

EN FUNCIÓN A LOS ANTECEDENTES INTERNACIONALES

Pérez (2018). En su tesis para optar el grado académico de Magister en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, sobre: La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del Cantón Biblián, provincia del Cañar, luego de la calificación registral, cuyo objetivo ha sido determinar las incidencias de las negativas ordenadas por el Registrador de la Propiedad del Cantón Biblián, Provincia del Cañar, luego de la calificación registral, desarrollado en las acepciones metodológicas que comprende el enfoque cuantitativo experimental, estableciendo como conclusión que: La propiedad, es conceptualizado como un bien jurídico protegido por el registro como institución jurídica de garantía de la tradición de inmuebles y las limitaciones al dominio de éstos, en cuya prognosis ha determinado que la ley de Registro en la actualidad contiene normas legales que no han sido modernizadas con la vigencia de otros cuerpos normativos como las contenidas en el código orgánico de ordenamiento territorial, autonomía y descentralización, por dicha cuestión a denotado la ley de Registro permiten al registrador de la propiedad negar las inscripciones y no otras donde los registradores se extralimitan en hacer constar en sus negativas vulnerando el derecho y la predictibilidad jurídica de los administrados del registro. (p.40).

La determinación de la influencia del Principio de especialidad registral ha denotado mayor énfasis en los procesos de atención que comprende sus dimensiones de estudio sobre él que se ha detallado al folio real sobre la descomposición al que pertenece las Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias entre las que caracteriza a sus componentes identificadas como la acumulación, la independización y la ejecución de obras, escenario similar que ha

requerido la modernización como necesidad dentro de la composición que ha desarrollado la negativa de inscripción de las escrituras públicas referentes a la propiedad sobre la base que comprende la calificación registral

Macal (2017). En su tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Notarial y Registral por la Universidad de san Carlos de Guatemala, sobre: Los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco, cuyo objetivo ha sido analizar los principios registrales en su relación con los cambios de sistematización de los registros, habiéndose utilizado componentes metodológicos para su desarrollo, por ende, la investigación ha concluido que la naturaleza de los Registros Públicos radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando estos son respetados y puestos en práctica, son considerados como bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral. (p.110).

Es propio que los principios registrales denotan y caracterizan al derecho vigente referentes a las condiciones y categorías registrales que desarrolla cada Estado sobre la composición y estructura de normas sujetas a la interpretación de las necesidades que enmarcan la relación de derechos y garantías constitucionales en el procedimiento que significa la orientación sustancial, donde por ejemplo el notario viabiliza el trámite considerando la adecuada prerrogativa que requiere el cumplimiento de la etapas entre los que se reconoce la aplicación de métodos, en contraste al principio registral que generalmente muestra la unidad real de la finca, la identificación registral que permite conocer al propietario y por ende, la individualización del derecho inscrito, a ello, la calificación se muestra como elementos fundamental como proceso y resultado que encierran y determinan la verdad registral en el proceso que comprende la seguridad jurídica, entendida como la prerrogativa que tiene el ciudadano frente a la actuación del Estado con sujeción al principio de legalidad como sinónimo de protección, reparación o resarcimiento ante situaciones contrarias que

comprende el ordenamiento jurídico como sustento de reglas, normas, principios que proporcionan la valoración de las garantías y derechos de los ciudadanos.

CONCLUSIONES

1. El Principio de especialidad registral influye significativamente en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza, considerando las características fundamentadas por la acumulación, independización y la ejecución de obras categorizadas por la observación de sus elementos.
2. El Principio de especialidad registral influye significativamente en las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza, sobre el cual ha sido determinado por la apertura de una nueva partida registral dentro de la incidencia que cubre los elementos la atención a una nueva partida registral
3. El Principio de especialidad registral influye significativamente en la independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza, a través del folio real de parte segregada dentro del sustento que comprende la individualización e identificación del componente de independización al folio real como parte segregada.
4. El Principio de especialidad registral influye significativamente en la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza, considerando su indicador que representa a la ampliación relacionado a las características de ampliación en la ejecución de obras que se desarrolla en las modificaciones físicas.

RECOMENDACIONES

1. Considerando la influencia significativa entre el principio registral y las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, es importante recomendar la atención normativa que permita mejorar las estructuras procesales sobre los diseños que representa la formación de ambos presupuestos dentro de la observancia a través de los procesos que significan el uso de métodos, técnicas y procedimientos necesarios para la acumulación, independización y la ejecución de obras representados por su naturaleza de estudio.
2. Desarrollar estrategias registrales con la finalidad de viabilizar acciones que permitan impulsar la formación y atención del Principio de especialidad registral sobre las acumulaciones de las modificaciones física de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019, en contraste a las composiciones dentro del grado de significancia que representa las características registrales sobre los mecanismos viabilizados por efecto normativo como apertura de una nueva composición registral sobre el objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria comprendida en una sola, dos o más partidas independientes referentes a otros predios.
3. Fortalecer los procedimientos y/o mecanismos que representa la independización con proposición coherente aplicado al principio de especialidad registral orientado a determinar la composición relacionado a las modificaciones físicas en las secciones inmobiliarias que permita a las atenciones registrales, situación que coadyuvará a la formación de nuevos diseños estructurales que permitirán las construcciones normativas para el caso de las independizaciones y la atención que existe entre los componentes mencionados, a través del cual se busca fortalecer la fundamentación que se exigen en el procedimiento regular.

4. Diseñar mecanismos alternativos que permitan proponer lineamientos y políticas frente a la composición doctrinaria que desarrolla el Principio de especialidad registral sobre la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliaria, sugiriendo que dichas atenciones sobre la estructuración de métodos, técnicas e instrumentos permitan mejorar el procedimiento registral entendida teóricamente como aquella que proporcione las atenciones respectivas, para cuyo efecto, los dispositivos normativos deben definirse sobre las necesidades y utilidades que demanda la población sustentada por la significancia inmobiliaria y sobre todo la oportuna atención en el tiempo y espacio pertinente ofreciendo condiciones de trascendencia registral

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Caperochipi, J. (2002). Propiedad y Posesión. Tomo II. Editorial Civitas S.A. España
Madrid. p.206.

Álvarez Caperochipi, José Antonio (2017). Derecho inmobiliario registral. Pacifico Editores.
p. 254.

Angarita Pineda, Marta Cecilia (2011). El sistema registral en Colombia. Aspectos Jurídicos.
Recuperado de: http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_

[uibd.nsf/CFAF70EB33741DEF052579BC0077075A/\\$FILE/sistema_](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/CFAF70EB33741DEF052579BC0077075A/$FILE/sistema_registral_Colombia.pdf)
[registral_Colombia.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/CFAF70EB33741DEF052579BC0077075A/$FILE/sistema_registral_Colombia.pdf). p.01.

Aranzamendi Ninacondor, Lino (2015). Investigación Jurídica de la ciencia y el conocimiento
científico. Proyecto de investigación y Redacción de la Tesis: Editorial y librería
jurídica Grijley. p.217.

Barrenechea Maraver, J. (1999). Estudios y Ordenanzas de la propiedad horizontal, junta de
condueños y actas de disposición sobre elementos comunes y privados. Editorial
Aranzadi. Val conjunto Madrid. p.394.

Berastain Quevedo, C. (2014). Modificación del Reglamento Interno en el Régimen de
Propiedad Exclusiva y Común. Pacifico Editores S.A.C.- Primera Edición –
agosto. p.241.

Berastain Quevedo, C. (2016). Modificación del Reglamento interno en el régimen de
Propiedad exclusiva y común. Ed. Universidad de Lima. p.370.

Bercovitz Álvarez, German (2012). Comentario a la Ley de propiedad de Propiedad
Horizontal. 4ta Ed. Aranzadi. España. p.155-156.

- Bercovitz Álvarez, German (2002). Comentario a la Ley de Propiedad Horizontal. 2da. Ed. Aranzandi- España: Madrid 2002. p. 254.
- Caballero Romero, Alejandro (2014). Metodología de la investigación científica. Diseños con hipótesis explicativas: Editorial UDEGRAF LIMA. p.108.
- Caballero Romero, Alejandro (2000). Metodología de la investigación científica: Diseño con hipótesis explicativas: Editorial Lima UDEGRAF. p.110.
- Carrasco Díaz, Sergio (2014). Metodología de la investigación científica-Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación.: Editorial San Marco. EIRL. Edito. p.43.
- Carrasco Díaz, Sergio (2014). Metodología de la investigación científica-Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación.: Editorial San Marco. EIRL. Editora. p.72.
- Cavero Velaochada, M. (2010). La junta de propietarios como sujeto pasivo en la Nueva Ley marco de adquisiciones y explotación de inmuebles. 1ra ed. San Marcos. Lima. p.79.
- Díaz Delgado, Jessica Inés (2018). Tesis: Habilitación Urbana y la libre disposición de sus lotes. Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Lambayeque – Perú. p.102.
- Diario Peruano (2006). Definido en el artículo 130 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA
- Diez Picazo, Luis (2002). Sistema de derecho civil: Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral, vol. III. 7ta Ed. Tecnos. Madrid-España.p.187.
- Diez Picazo, Luis (2002). Sistema de derecho civil: Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral, vol. III. 7ta Ed. Tecnos. Madrid-España.p.187.

Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (2008). Aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°340-2008-SUNARP-SN.

Directiva Sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (2006). Artículo 156 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA). Numeral 3 del punto I.

Echeverría Summers, Francisco (2002). Comentario a la Ley de Propiedad Horizontal. 5ta. Ed. Aranzadi. Madrid.p.155.

Elías Muños, G. (2010). Léxico Jurídico. 1ra. Ed San Marcos. Lima-2010. p.394.

Esquivel Oviedo, Juan Carlos (2012). Problemas Inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial. Gaceta Jurídica. Lima-Peru.p.185.

Esquivel León, Luis D. (2019). Comentario al Reglamento de Inscripción del Registro de Predios. 1ra Ed. SUNARP. Lima-Perú.p.27.

Feliu Segovia, Juan (2014). Manual del estilo de títulos de dominio de la propiedad inmobiliaria. 4ta Ed. Editorial Jurista de Chile. Santiago. p.154.

Fuentes Lojo, J. (1998). Novísima Suma de la Propiedad Horizontal- Tomo I. Bosch, Barcelona- España, p.597.

García García, José Manuel (2001). La finca como base del sistema inmobiliario. Editorial Civitas. Madrid-España.p.279.

García García J. (2017). La propiedad horizontal. Madrid-España: Editorial Civitas. p..521.

García Gómez de Mercado. (2008). Comentario a la Ley de Propiedad Horizontal. 2da Edición. Editorial Aranzadi S.A. Madrid – España. p.125.

Gasca Pliego, E. (2010). Diccionario de Términos Jurídicos – Universitarios. Editorial Azteca. México.p.320.

Gasca Pliego, E. (2010). Diccionario de Términos Jurídicos – Universitarios. Editorial Azteca. México. p.458.

Gomero Camones (1997). Proceso de la Investigación Científica: Editorial FAKI. Lima. p.189.

Gómez Calle, E. (2011) Del régimen de la propiedad por pisos o locales. Navarra: Civitas., p.55.

Gómez Galligo, Francisco J. (2005). El principio de especialidad Registral. 2da Ed. CRPME. Madrid-España.p.251.

Gonzales Barrón, Gunter H. (2016). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. 3ra Ed. Jurista Editores. Lima-Perú. p.346.

Gonzales Barrón, Gunter H. (2016). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. 3ra Ed. Jurista Editores. Lima-Perú. p.345.

Gonzales Barrón, G. (2016). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. 3ra Ed. Jurista editores. Lima-Perú. p.488.

Gonzales Barrón, Gunther H. (2016). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. 3ra Ed. Jurista Editores. Lima-Perú.p.365.

Gonzales Barrón, Gunter H. (2016). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. 3ra Ed. Jurista Editores. Lima-Perú. p.346.

Gonzales Carrasco, V. (2000). Derecho de la Construcción y de la Vivienda. Madrid. 3ra Ed. Dilex.p.360.

- Guerra Macedo, Rosario del Carmen (2019). Comentario al Reglamento de Inscripción del Registro de Predios. 1ra Ed. SUNARP. Lima-Perú.p.27.
- Guevara Manrique, Rubén. (1998). Derecho Registral, T.III: Registro de la Propiedad Inmueble y Mueble. Grafica Horizontal. Lima. p.53.
- Guevara Manrique, Rubén. (2005). Derecho de Propiedad Inmueble. Grafica Horizonte. Lima-Peru.p.54.
- Guevara Manrique, Rubén (2005). Derecho de Propiedad Inmueble. Grafica Horizonte. Lima-Peru.p.59.
- Gunter Gonzales Barrón. (2017) El Registro Declaratorio de Inmuebles. Pacifico Editores. p.92.
- Huerta Ayala, Oscar (2021). La inscripción Registral Saneamiento de Predios. Ed: Grijley. p.109.
- Jara Velarde, Gabriela (2019). Comentario al Reglamento de Inscripción del Registro de Predios. 1ra Ed. SUNARP. Lima-Perú.p.184.
- Jara Velarde, Gabriela (2019). Comentario al Reglamento de Inscripción del Registro de Predios. 1ra Ed. SUNARP. Lima-Perú.p.184.
- Josserand, L. (1999). La Propiedad y los otros derechos reales y principal, Derecho Civil, t. I, vol. III, Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa- América, p.339.
- Macal, Sofía (2017). Tesis: Los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco. Universidad de San Carlos de Guatemala. p.110.

- Martin Granizo, F. (1973). La Ley de propiedad Horizontal en el Derecho Español. Madrid, Editorial Revista del Derecho Privado 2da ed. p.14.
- Mateo y Villa, Iñigo. (2017). El sistema inmobiliario suizo. Editorial Comares. Granada. p.214.
- Mendoza Limas, Sonia Feliciano (2018). Tesis: La calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el sistema registral peruano. Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Huaraz – Perú. p.115.
- Meneses Gómez, Alberto (2020). Regularizar el Derecho de Propiedad. 1ra ed. Gaceta Jurídica. Lima-Perú.p.79.
- Mondragon, L. Castellanos, A y Figueroa, A. (2014). Consideraciones éticas en la investigación. México DF. México PUIS y DGPE, UNAM. p.03.
- Monet Antón, F. (1962). Problemas de técnica notarial ante la nueva Ley de Propiedad Horizontal. Centenario de la Ley del Notariado. Secc. 2º, vol. II. p.243.
- Montero Yaranga, Isaac (2016). Metodología de la investigación científica. 1ra edición. Editorial Graficorp. Grupo Crecentro SAC. p.157.
- Moreno Quesada, B. (2004). Propiedad horizontal y complejos inmobiliarios privados. 2da ed. Valencia: Tirant lo Blanch, p.245.
- Noguera Ramos, Ivan (2003). Guía para elaborar una tesis en Derecho. Editorial y Librería Jurídica Grijley. 2014.p.53.
- Ossorio, M. (2000). Diccionario De Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. México-Guatemala: Datascan S.A 5ta ed. p.106.

Peña Fuentes, R. (2018). La acumulación de predios gravados con derechos reales de garantía o medidas cautelares. Derecho Registral y Notarial. 1ra Ed. Lima-Perú. Pacifico Editores S.A.C. p.319.

Pérez Pérez, E. (2016). Propiedad, comunidad y finca registral. CRPME, Madrid, p.285.

Pérez Rojas, Rene Oswaldo (2018). Tesis: La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del Cantón Biblian, provincia del cañar, luego de la calificación registral. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Ecuador. p.40.

Reglamento de Inscripción del Registro de Predios (2013). Resolución de del superintendente nacional de los registros Públicos. Normas legales. Diario el Peruano. Recopilado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales>

/aprueban-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios-resolucion-n-097-2013-sunarpsn-933016-4/.

Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común - Ley N°27157 (1999). Tercera disposición final.

Resolución del Tribunal Registral N°2357-2019-SUNARP-TR-L, de fecha 12/09/2019, apelada al título N°2019-50067 de fecha de asiento de presentación 8/1/2019.

Resolución del Tribunal Registral N°758-2019-SUNARP-TR-L, de fecha 22/03/2019, apelada al título N°2018-2527191 de fecha de asiento de presentación 9/11/2018.

Resolución del Tribunal Registral N°1448-2020-SUNARP-TR-L, de fecha 21/08/2020, octavo fundamento.

Resolución del Tribunal Registral N°1468-2019-SUNARP-TR-L, de fecha 06/06/2019, tercer considerando.

Rodríguez Tapia, J. (2011). Comentario al art. 7 de la Ley española. Navarra: Civitas. p.186.

Sedano Núñez, H. (2017). Actos Inscribibles De la Junta de Propietarios y la Jurisprudencia. Aplicable del Tribunal Registral.p.189.

Sentencia del Tribunal Supremo (2011). Resolución No. 6075/2011. Poder Judicial de España del 22/12/1994. p.07.

Soria Del Castillo, B. (2011). Diccionario Municipal Peruano. Promoción y Capacitación para el desarrollo y regularización de edificaciones. Editorial Grijalbo S.A. Lima. p.231.

Soria Alarcón, M. (2011). Comentario a la Legislación Registral. Palestra Editores. Lima. p.264.

Temas Claves en la Casuística registral nuevas perspectivas (2020) Pacifico editores SAC. p.132.

Torres Vásquez, Aníbal (2016). Propiedad Horizontal. 1ra Ed. Pacifico Editores S.A.C. Lima-Peru.p.144.

Torres Vásquez, Aníbal (2016). Propiedad Horizontal. 1ra Ed. Pacifico Editores S.A.C. Lima-Perú. p. 93.

Torres Vásquez, A. (2016). Propiedad Horizontal. Lima-Perú: Pacifico Editores. p.195.

Torres Vásquez, A. (2016). Propiedad Horizontal. Editorial San Marcos. Lima; p. 52

Torres Vásquez, A. (2016). Propiedad Horizontal. Vol.18.N°1. Editorial San Marcos. Lima-Perú. p.56.

Valderrama Mendoza, Santiago (2015). Pasos para elaborar proyecto de investigación científica. Cuantitativa, Cualitativa y Mixta: Editorial San Marcos EIRL 5ta edición. p.173.

Valderrama Mendoza, Santiago (2015). Pasos para elaborar proyecto de investigación científica. Cuantitativa, Cualitativa y Mixta: Editorial San Marcos EIRL 5ta edición. p.189.

Velasco Tertuliano, M. (2010). Desafectación y Conversión en propiedad Horizontal. España-Madrid. Ed: Punto Rojo. p.128.

ANEXOS

Anexo 01 - Matriz de consistencia

Anexo 02 - Matriz de operacionalización de las variables

Anexo 03 - Instrumento de recolección de datos

Anexo 04 - Instrumento de evaluación de requerimientos fundamentales y específicos de recolección de datos – Juicio de expertos

Anexo 05 - Informe de confiabilidad del instrumento de investigación – Prueba Piloto

Anexo 06 - Carta de aceptación de consentimiento informado.

Anexo 07 - Constancia de aplicación.

Anexo 08 - Proyecto de Directiva para regular a nivel registral las modificaciones físicas y la facción de asientos registrales en la propiedad horizontal.

Anexo 09 – Fotos de la Aplicación del Instrumento.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO	DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	TÉCNICA E INSTRUMENTO
Principio de especialidad registral y modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.	<p>Problema General ¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima?</p> <p>Problemas específicos ¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019?</p> <p>¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en la independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019?</p> <p>¿De qué manera el Principio de especialidad registral influye en la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019?</p>	<p>Objetivo General Determinar de qué manera el Principio de especialidad registral influye en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.</p> <p>Objetivos específicos Determinar de qué manera el Principio de especialidad registral influye en las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.</p> <p>Determinar de qué el Principio de especialidad registral influye en la independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.</p> <p>Determinar de qué manera el Principio de especialidad registral influye en la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.</p>	<p>Hipótesis General El Principio de especialidad registral influye significativamente en las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima.</p> <p>Hipótesis específicas El Principio de especialidad registral influye significativamente en las acumulaciones de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.</p> <p>El Principio de especialidad registral influye significativamente en la independización de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.</p> <p>El Principio de especialidad registral influye significativamente en la ejecución de obras de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, 2019.</p>	<p>Variable independiente: Principio de especialidad registral</p> <p>Variable Dependiente: Modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias</p>	<p>Folio real</p> <p>Acumulaciones</p> <p>Independización</p> <p>Ejecución de obras</p>	<p>Enfoque: Cuantitativo</p> <p>Tipo de Investigación: Básica</p> <p>Nivel: Explicativo</p> <p>Método: Generales - Inductivo - Deductivo - Análisis - Síntesis</p> <p>Específico - Explicativo</p> <p>Particulares - Exegético - Dogmático jurídico</p> <p>Diseño: No Experimental</p>	<p>Población 157 Resoluciones del Tribunal Registral de Lima.</p> <p>Muestra 111 Resoluciones del Tribunal Registral de Lima.</p> <p>$N, Z^2, (p, q)$ $N.E^2 + Z^2 (p, q)$</p> <p>Tipo de Muestreo - Muestreo Probabilístico - Aleatorio simple</p>	<p>Técnica - Observación</p> <p>Instrumento - Ficha de Observación</p>

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Variable	Dimensión	Indicadores	Ítems
Principio de especialidad	Folio Real	- Técnica de organización del registro de predios (Mayor incidencia) (1)	- Muestra orden al describir los contenidos que representan los registros de predios - Sistematiza los elementos que conforman los registros de predios.
		- Apertura de partida electrónica por cada finca (2)	- Expresa la composición de la apertura de la partida electrónica de forma individual - Identifica la composición elemental para apertura de la partida electrónica de manera individual
		- Organiza el historial jurídico de la finca (5)	- Muestra el propósito de la organización que comprende el historial jurídico de la finca. - Registra las características de la organización jurídica de la finca.
		- Establece un orden cronológico asignando un número de asiento (4)	- Programa la composición del orden cronológico que represente al número de asiento. - Registra las características elementales del orden cronológico asignado al número de asiento.
		- Precisión del acto registral en el asiento (3)	- Exterioriza de forma puntual el acto registral en el asiento correspondiente. - Muestra las características fundamentales del acto registral que comprende el asiento de la propiedad.
Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias	Acumulación	- Constitución de nueva sección (2)	- Muestra como elemento esencial a la constitución de una nueva sección. - Registra la formación constitutiva de la nueva sección con los elementos formativos.
		- Apertura de nueva partida registral (Mayor incidencia) (1)	- Conceptualiza y define las características de la apertura de una nueva partida registral - Cumple con los elementos que cubren la atención de una nueva partida registral.
		- Cierre de partidas acumuladas (3)	- Registra el cierre de las partidas acumuladas - Muestra los contenidos que representan el cierre de las partidas acumuladas.
		- Mismo titular registral de secciones a acumular (4)	- Describe las condiciones y características que se registran del mismo titular de las secciones a acumular - Desarrolla los elementos que forman parte de las condiciones que identifican al mismo titular registral de las secciones a acumular.

	Independización	- Segregación de parte de una sección inmatriculada (2)	<ul style="list-style-type: none"> - Muestra la separación como característica de parte de la sección inmatriculada. - Caracteriza la desmembración de los elementos que forman parte de una sección inmatriculada.
		- Sección funcional y segura (3)	<ul style="list-style-type: none"> - Registra la composición funcional de la independización - Caracteriza los elementos de sección tangible de la independización.
		- Folio real de parte segregada (Mayor incidencia) (1)	<ul style="list-style-type: none"> - Representa la composición formativa del folio real de la parte segregada en la independización. - Individualiza e identifica en el componente de la independización al folio real como parte segregada.
		- Modificación del reglamento interno (4)	<ul style="list-style-type: none"> - Define y puntualiza la modificación del reglamento interno - Establece y caracteriza los componentes de la modificación del reglamento interno.
	Ejecución de obras	- Ampliación (Mayor incidencia) (1)	<ul style="list-style-type: none"> - compone las características de la ampliación en la ejecución de obras que se desarrolla en las modificaciones físicas. - Describe los elementos formativos que constituyen la ampliación en la ejecución de obras.
		- Remodelación (2)	<ul style="list-style-type: none"> - Registra y conceptualiza la remodelación en la ejecución de obras a partir de sus particularidades - Muestra los elementos de la remodelación en la ejecución de obras.
		- Refacción (4)	<ul style="list-style-type: none"> - Identifica los elementos que se registran en la refacción como elemento de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias. - Caracteriza los componentes intrínsecos de la refacción considerando las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias.
		- Acondicionamiento (5)	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrolla y conceptualiza los elementos del acondicionamiento en la ejecución obras
		- Notificar a la junta de propietarios (3)	<ul style="list-style-type: none"> - Realiza la notificación a la junta de propietarios en el concepto que comprende la ejecución de obras.

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

INSTRUCCIONES: El llenado de la **FICHA DE OBSERVACIÓN** se encuentran relacionada con cada uno de los contenidos registrados en las resoluciones del Tribunal Registral- Lima, cuyo propósito es disponer un marco estadístico.

Para tal efecto, debe leer detenidamente cada pregunta y marque con un aspa (x) la respuesta que considere correcta, de acuerdo a los siguientes valores:

DATOS GENERALES

Resolución del Tribunal Registral No. _____

ESCALAS DE VALORACIÓN:

1.- Nunca	2.- Casi nunca	3.- Algunas veces	4.- Casi siempre	5.- Siempre
-----------	----------------	-------------------	------------------	-------------

DIMENSIONES E ITEMS		ESCALA DE MEDICIÓN				
Variable : Principio de especialidad Dimensión : Folio real Indicador : Técnica de organización del registro de predios		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
1.	¿Muestra orden al describir los contenidos que representan los registros de predios?					
2.	¿Sistematiza los elementos que conforman los registros de predios?					
Variable : Principio de especialidad Dimensión : Folio real Indicador : Apertura de partida electrónica por cada finca		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
3.	¿Expresa la composición de la apertura de la partida electrónica de forma individual?					
4.	¿Identifica la composición elemental para apertura de la partida electrónica de manera individual?					
Variable : Principio de especialidad Dimensión : Folio real Indicador : Organiza el historial jurídico de la finca		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
5.	¿Muestra el propósito de la organización que comprende el historial jurídico de la finca?					
6.	¿Registra las características de la organización jurídica de la finca?					
Variable : Principio de especialidad Dimensión : Folio real Indicador : Establece un orden cronológico asignando un numero de asiento		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
7.	¿Programa la composición del orden cronológico que represente al número de asiento?					

8.	¿Registra las características elementales del orden cronológico asignado al número de asiento?					
Variable : Principio de especialidad Dimensión : Folio real Indicador : Precisión del acto registral en el asiento		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
9.	¿Exterioriza de forma puntual el acto registral en el asiento correspondiente?					
10.	¿Muestra las características fundamentales del acto registral que comprende el asiento de la propiedad?					

Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Acumulación Indicador : Constitución de nueva sección		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
11.	¿Muestra como elemento esencial a la constitución de una nueva sección?					
12.	¿Registra la formación constitutiva de la nueva sección con los elementos formativos.?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Acumulación Indicador : Apertura de nueva partida registral		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
13.	¿Conceptualiza y define las características de la apertura de una nueva partida registral?					
14.	¿Cumple con los elementos que cubre la atención de una nueva partida registral?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Acumulación Indicador : Cierre de partidas acumuladas		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
15.	¿Registra el cierre de las partidas acumuladas?					
16.	¿Muestra los contenidos que representan el cierre de las apartidas acumuladas?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Acumulación Indicador : Mismo titular registral de secciones a acumular		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
17.	¿Describe las condiciones y características que se registra del mismo titular de las secciones a acumular?					
18.	¿Desarrolla los elementos que forman parte de las condiciones que identifican al mismo titular registral de las secciones a acumular?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Independización Indicador : Segregación de parte de una sección inmatriculada		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)

19.	¿Muestra la separación como característica de parte de la sección inmatriculada?					
20.	¿Caracteriza la desmembración de los elementos que forman parte de una sección inmatriculada?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Independización Indicador : Sección funcional y segura		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
21.	¿Registra la composición funcional de la independización?					
22.	¿Caracteriza los elementos de sección tangible de la independización?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Independización Indicador : Folio real de parte segregada		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
23.	¿Representa la composición formativa del folio real de la parte segregada en la independización?					
24.	¿Individualiza e identifica en el componente de la independización al folio real como parte segregada?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Independización Indicador : Modificación del reglamento interno		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
25.	¿Define y puntualiza la modificación del reglamento interno?					
26.	¿Establece y caracteriza los componentes de la modificación del reglamento interno?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Ejecución de obras Indicador : Ampliación		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
27.	¿Compone las características de la ampliación en la ejecución de obras que se desarrolla en las modificaciones físicas?					
28.	¿Describe los elementos formativos que constituyen la ampliación en la ejecución de obras?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Ejecución de obras Indicador : Remodelación		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
29.	¿Registra y conceptualiza la remodelación en la ejecución de obras a partir de sus particularidades?					
30.	¿Muestra los elementos de la remodelación en la ejecución de obras?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Ejecución de obras Indicador : Refacción		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
31.	¿Identifica los elementos que se registran en la refacción como elemento de las modificaciones físicas de las secciones inmobiliarias?					

32.	¿Caracteriza los componentes intrínsecos de la refacción considerando las modificaciones físicas de la secciones inmobiliarias?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Ejecución de obras Indicador : Acondicionamiento		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
33.	¿Desarrolla y conceptualiza los elementos del acondicionamiento en la ejecución obras?					
Variable : Modificaciones físicas de secciones inmobiliarias Dimensión : Ejecución de obras Indicador : Notificar a la junta de propietarios		N (1)	CN (2)	AV (3)	CS (4)	S (5)
34.	¿Realiza la notificación a la junta de propietarios en el concepto que comprende la ejecución de obras?					

ANEXO 04

**Instrumento de evaluación de requerimientos fundamentales y específicos de los IRD* propuestos para la recolección de datos en la investigación:
Principio de Especialidad y Modificaciones Físicas de las Secciones Inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima**

I.- REQUERIMIENTOS FUNDAMENTALES			
Requerimiento	Si	No	Observaciones y/o recomendaciones/fundamentada ⁴
El instrumento es útil al objetivo de la investigación (<i>enfoque, diseño y nivel de investigación</i>)	X		
El instrumento corresponde a la fuente de información	X		
Las fuentes de información corresponden a la unidad de estudio	X		
El instrumento corresponde a la técnica de recolección de datos	X		
Las dimensiones fueron definidas de la teorías, orientada por la normatividad ^{1a} o la historia ^{1b}	X		
El instrumento evalúa los componentes (<i>dimensiones</i>) ² suficientes	X		
La cantidad de indicadores ³ que evalúan las dimensiones es suficiente	X		
La organización del instrumento corresponde a la operacionalización del aspecto (<i>variable</i>) a investigar	X		

II.- REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS															
Variable	Dimensiones	Indicadores	La dimensión es un componente (parte) de la variable ²		El indicador señala la presencia y/o ausencia de la dimensión ³		El ítem evalúa lo que señala el indicador.		Las opciones de respuesta corresponden al ítem.		Las opciones de respuesta tienen la amplitud necesaria		La redacción es clara (Evita el tecnicismo).		Observaciones y/o recomendaciones/fundamentada ⁴
			Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
VI	D1	I1	X		X		X		X		X		X		
		I2			X		X		X		X		X		
		I3			X		X		X		X		X		
		I4			X		X		X		X		X		
		I5			X		X		X		X		X		
VD	D1	I1	X		X		X		X		X		X		
		I2			X		X		X		X		X		
		I3			X		X		X		X		X		
		I4			X		X		X		X		X		

REQUERIMIENTOS FUNCIONALES

D2	I1	X		X		X		X		X		X	
	I2			X		X		X		X		X	
	I3			X		X		X		X		X	
	I4			X		X		X		X		X	
D3	I1	X		X		X		X		X		X	
	I2			X		X		X		X		X	
	I3			X		X		X		X		X	
	I4			X		X		X		X		X	
	I5			X		X		X		X		X	

* Instrumento de recolección de datos (IRD).

1a, 1b Excepción en el caso de investigaciones que evalúen aspectos que no se han teorizado (solo en los niveles exploratorio y descriptivo).

2 Las dimensiones son componentes (partes) de la variable, cuántas y cuáles son. Señalar, argumentar y fundamentar u orientar con la normatividad^{1a} o historia^{1b}.

3 Los indicadores son subvariables de evaluación directa, que caracterizan la dimensión a la que corresponden. Señalar, argumentar y fundamentar u orientar con la normatividad^{1a} o historia^{1b}.

4 Si no es suficiente el espacio para sus observaciones y/o recomendaciones/fundamentadas, use hojas adicionales.

Huancayo, 06 setiembre del 2021


 Dr. CESAR PERCY ESTRADA AYRE
 DNI 43675128
 DOCTOR EN DERECHO

**Instrumento de evaluación de requerimientos fundamentales y específicos de los IRD* propuestos para la recolección de datos en la investigación:
Principio de Especialidad y Modificaciones Físicas de las Secciones Inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima**

I.- REQUERIMIENTOS FUNDAMENTALES			
Requerimiento	Si	No	Observaciones y/o recomendaciones/fundamentada ⁴
El instrumento es útil al objetivo de la investigación (<i>enfoque, diseño y nivel de investigación</i>)	X		
El instrumento corresponde a la fuente de información	X		
Las fuentes de información corresponden a la unidad de estudio	X		
El instrumento corresponde a la técnica de recolección de datos	X		
Las dimensiones fueron definidas de la teorías, orientada por la normatividad ^{1a} o la historia ^{1b}	X		
El instrumento evalúa los componentes (<i>dimensiones</i>) ² suficientes	X		
La cantidad de indicadores ³ que evalúan las dimensiones es suficiente	X		
La organización del instrumento corresponde a la operacionalización del aspecto (<i>variable</i>) a investigar	X		

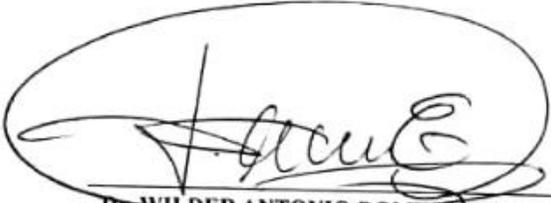
II.- REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS															
Variable	Dimensiones	Indicadores	La dimensión es un componente (parte) de la variable ²		El indicador señala la presencia y/o ausencia de la dimensión ³		El ítem evalúa lo que señala el indicador.		Las opciones de respuesta corresponden al ítem.		Las opciones de respuesta tienen la amplitud necesaria		La redacción es clara (Evita el tecnicismo).		Observaciones y/o recomendaciones/fundamentada ⁴
			Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
VI	D1	I1	X		X		X		X		X		X		
		I2			X		X		X		X				
		I3			X		X		X		X				
		I4			X		X		X		X				
		I5			X		X		X		X				
VD	D1	I1	X		X		X		X		X		X		
		I2			X		X		X		X				
		I3			X		X		X		X				
		I4			X		X		X		X				

D2	11	X	X		X		X		X		X		
	12		X		X		X		X		X		
	13		X		X		X		X		X		
	14		X		X		X		X		X		
D3	11	X	X		X		X		X		X		
	12		X		X		X		X		X		
	13		X		X		X		X		X		
	14		X		X		X		X		X		
	15		X		X		X		X		X		

* Instrumento de recolección de datos (IRD).

- 1a, 1b Excepción en el caso de investigaciones que evalúen aspectos que no se han teorizado (solo en los niveles exploratorio y descriptivo).
- 2 Las dimensiones son componentes (partes) de la variable, cuántas y cuáles son. Señalar, argumentar y fundamentar u orientar con la normatividad^{1a} o historia^{1b}.
- 3 Los indicadores son subvariables de evaluación directa, que caracterizan la dimensión a la que corresponden. Señalar, argumentar y fundamentar u orientar con la normatividad^{1a} o historia^{1b}.
- 4 Si no es suficiente el espacio para sus observaciones y/o recomendaciones/fundamentadas, use hojas adicionales.

Huancayo, 06 setiembre del 2021


DR. WILDER ANTONIO DOMÍNGUEZ ESPIRITU
DNI 22489452
DOCTOR EN DERECHO

**Instrumento de evaluación de requerimientos fundamentales y específicos de los IRD* propuestos para la recolección de datos en la investigación:
Principio de Especialidad y Modificaciones Físicas de las Secciones Inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima**

I.- REQUERIMIENTOS FUNDAMENTALES			
Requerimiento	Si	No	Observaciones y/o recomendaciones/fundamentada ⁴
El instrumento es útil al objetivo de la investigación (<i>enfoque, diseño y nivel de investigación</i>)	X		
El instrumento corresponde a la fuente de información	X		
Las fuentes de información corresponden a la unidad de estudio	X		
El instrumento corresponde a la técnica de recolección de datos	X		
Las dimensiones fueron definidas de la teorías, orientada por la normatividad ^{1a} o la historia ^{1b}	X		
El instrumento evalúa los componentes (<i>dimensiones</i>) ² suficientes	X		
La cantidad de indicadores ³ que evalúan las dimensiones es suficiente	X		
La organización del instrumento corresponde a la operacionalización del aspecto (<i>variable</i>) a investigar	X		

II.- REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS															
Variable	Dimensiones	Indicadores	La dimensión es un componente (parte) de la variable ²		El indicador señala la presencia y/o ausencia de la dimensión ³		El ítem evalúa lo que señala el indicador.		Las opciones de respuesta corresponden al ítem.		Las opciones de respuesta tienen la amplitud necesaria		La redacción es clara (Evita el tecnicismo).		Observaciones y/o recomendaciones/fundamentada ⁴
			Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
VI	D1	I1	X		X		X		X		X		X		
		I2			X		X		X		X				
		I3			X		X		X		X				
		I4			X		X		X		X				
		I5			X		X		X		X				
VD	D1	I1	X		X		X		X		X		X		
		I2			X		X		X		X				
		I3			X		X		X		X				
		I4			X		X		X		X				

D2	I1	X	X		X		X		X		X		
	I2		X		X		X		X		X		
	I3		X		X		X		X		X		
	I4		X		X		X		X		X		
D3	I1	X	X		X		X		X		X		
	I2		X		X		X		X		X		
	I3		X		X		X		X		X		
	I4		X		X		X		X		X		
	I5		X		X		X		X		X		

* Instrumento de recolección de datos (IRD).

1a, 1b Excepción en el caso de investigaciones que evalúen aspectos que no se han teorizado (solo en los niveles exploratorio y descriptivo).

2 Las dimensiones son componentes (partes) de la variable, cuántas y cuáles son. Señalar, argumentar y fundamentar u orientar con la normatividad^{1a} o historia^{1b}.

3 Los indicadores son subvariables de evaluación directa, que caracterizan la dimensión a la que corresponden. Señalar, argumentar y fundamentar u orientar con la normatividad^{1a} o historia^{1b}.

4 Si no es suficiente el espacio para sus observaciones y/o recomendaciones/fundamentadas, use hojas adicionales.

Huancayo, 06 setiembre del 2021

GARY EDWARD SALAZAR PORRAS
DNI 70225201
MAESTRO EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
MENCIÓN EN: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL.

INFORME DE CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

Para el análisis de confiabilidad del instrumento se utilizó el coeficiente Alfa de Cronbach, cuya fórmula es:

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left(1 - \frac{\sum s_i^2}{S_t^2} \right)$$

El instrumento se aplicó a una muestra piloto de tamaño 30, en relación a la variable principio de especialidad registral de las secciones inmobiliarias en el tribunal registral de Lima, los resultados se presentan a continuación:

Tabla 1:

Resultados del análisis de confiabilidad de la Escala sobre el Principio de especialidad registral

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
0,737	10

Se observa que, el coeficiente Alfa de Cronbach hallado de la escala (0,737) sobre el principio de especialidad registral se ubica en el intervalo de 0,72 a 0,99 (según la tabla N° 2) lo que indica que el instrumento presenta una excelente confiabilidad.

Tabla N° 2

Escala de interpretación de la confiabilidad

Intervalo	Descripción
0,53 a menos	Confiabilidad nula
0,54 a 0,59	Confiabilidad baja
0,60 a 0,65	Confiable
0,66 a 0,71	Muy confiable
0,72 a 0,99	Excelente confiabilidad
1,00	Confiabilidad perfecta

Fuente: Fernández, M.; Cayssials, A. y Pérez, M. (2009). Curso Básico de Psicometría. Argentina: Lugar editorial S.A.

Tabla N° 3:

Resultados del coeficiente Alfa de Cronbach por ítems de la Escala sobre el Principio de especialidad registral

Estadísticas de total de elemento				
	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Consecuencia total de elementos corregida	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
Ítem 1	30,70	47,459	0,292	0,736
Ítem 2	30,10	42,852	0,555	0,689
Ítem 3	29,43	46,461	0,475	0,705
Ítem 4	30,33	45,402	0,499	0,700
Ítem 5	29,30	49,803	0,326	0,726
Ítem 6	29,53	49,361	0,244	0,741
Ítem 7	29,93	48,133	0,325	0,728
Ítem 8	29,93	49,582	0,236	0,742
Ítem 9	29,73	47,926	0,687	0,693
Ítem 10	29,80	46,993	0,573	0,696

Fuente: Elaboración propia

Tabla N° 4

Resultados del análisis de confiabilidad de la Lista de la escala sobre las Modificaciones físicas

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
0,880	24

Se observa que, el coeficiente Alfa de Cronbach hallado de la escala sobre las modificaciones físicas (0,88) se encuentra en el intervalo de 0,72 a 0,99 (según la tabla N° 2) lo que indica que el instrumento presenta una excelente confiabilidad.

Tabla N° 5

Resultados del coeficiente Alfa de Cronbach por ítems de la escala sobre las modificaciones físicas

Estadísticas de total de elemento				
	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Consecuencia total de elementos corregida	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
Ítem 1	75,17	271,385	0,338	0,887
Ítem 2	75,17	275,454	0,250	0,889
Ítem 3	75,43	266,737	0,363	0,887
Ítem 4	74,97	262,378	0,539	0,882
Ítem 5	74,80	265,752	0,508	0,883
Ítem 6	75,30	266,286	0,565	0,882
Ítem 7	74,60	267,007	0,445	0,884
Ítem 8	74,67	269,057	0,461	0,884
Ítem 9	74,90	262,852	0,502	0,883
Ítem 10	75,10	263,748	0,488	0,883
Ítem 11	74,97	268,585	0,554	0,882
Ítem 12	75,00	278,621	0,250	0,888
Ítem 13	75,80	269,959	0,341	0,887
Ítem 14	75,47	258,878	0,489	0,883
Ítem 15	74,57	258,668	0,697	0,878
Ítem 16	74,63	265,206	0,552	0,882
Ítem 17	75,13	265,499	0,364	0,887
Ítem 18	75,43	256,806	0,540	0,882
Ítem 19	75,07	261,168	0,533	0,882
Ítem 20	74,97	260,792	0,577	0,881
Ítem 21	74,43	267,082	0,571	0,882
Ítem 22	74,47	272,051	0,420	0,885
Ítem 23	74,27	265,030	0,482	0,883
Ítem 24	75,07	260,961	0,597	0,880

Fuente: Elaboración propia

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Subsecretaría de Asesoría
de los Abogados Públicos



Satipo, 14 de diciembre del 2020

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Señora:
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE TURNO.
Elena Rosa Vasquez Torres.
Av. PARDÓ Y ALIAGA N° 695, 4TO PISO - SAN ISIDRO – LIMA

Yo, Julian Angel Adaúto Sotomayor, Asistente Registral en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Satipo informo al Tribunal Registral que se está realizando un proyecto de tesis para obtener el grado de Maestro en Derecho y Ciencias Políticas mención Derecho Civil y comercial, titulado "El principio de especialidad y las modificaciones físicas de secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, en la Universidad Peruana Los Andes. Cumpla informar que su participación no será directa debido a que sus Resoluciones se encuentra colgadas en el link: <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>, pero se ruega que colabore facilitando los informes Técnicos-legales de los Abogados del Tribunal Registral.

El proyecto de tesis tiene como muestra a Resoluciones del Tribunal Registral del 2019, solo los que están relacionadas a la variable independiente (principio de especialidad) y variable dependiente (modificaciones físicas de secciones Inmobiliarias), cumpliendo con informa que se aplicaran instrumentos, métodos y técnicas.

El tribunal registral no tiene ninguna responsabilidad, riesgo, solo se cumple con informar que se desarrolla la tesis en base a las Resoluciones del Tribunal y que dicho colegiado facilite los informes previos de los abogados del Tribunal.

Ruego acepte mi carta de consentimiento informado, ayudando a la investigación Jurica en el campo registral, fortaleciendo el avance del conocimiento que ayudara en forma directa a nuestra institución SUNARP.

Sin otro particular, me suscribo de Usted.

Atentamente;

JULIAN ANGEL ADAÚTO SOTOMAYOR
Asistente Registral
Código de Trabajador 7897



1064267724241329
Jr. Atalaya 1258
El Tambo - Huarayo
www.sunarp.gob.pe

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

CONSTANCIA DE APLICACIÓN

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la universalización de la salud"

**CARTA N° 101 - 2021- ZR N° VI-UREG**

A : JULIAN ANGEL ADAUTO SOTOMAYOR
Asistente Registral de la Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa

DE : MANUEL SACRAMENTO FERNANDEZ PAIMA
Jefe (e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa

ASUNTO : Constancia de Aplicación de Instrumento de Investigación.

REFERENCIA : Hoja de Trámite Documentario N°7062 de fecha 05/11/2021

FECHA : Pucallpa, 05 de Noviembre del 2021.

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarlo cordialmente y a la vez le informo lo siguiente.

Dentro de los lineamientos de política institucional de la SUNARP, se encuentra fortalecer e intensificar la investigación registral en concordancia con el literal d) del artículo 16 de la Ley N° 26366.

Según el literal a) del artículo 53 del Reglamento de Organización y funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N°012-2013-JUS, es función de la SUNARP, promover e incentivar la investigación en el ámbito del derecho Registral.

En atención a la Hoja de Trámite Documentario N°7062 de fecha 05/11/2021, donde el señor JULIAN ANGEL ADAUTO SOTOMAYOR, solicita que se expida la Constancia de Aplicación de Instrumento de Investigación (Ficha de Observación), para la aprobación del informe final de la Tesis Titulada "El principio de especialidad y las modificaciones físicas de secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima, para efectos de optar el grado académico de maestro en la mención de derecho civil y comercial por la Universidad Peruana los Andes.

Se advierte que está aplicando dichos instrumentos en la Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa, en los registradores públicos y asistentes registrales, respecto de los criterios de interpretación de las Resoluciones del Tribunal Registral del 2019, en la variable independiente principio de especialidad y en la variable dependiente modificaciones físicas de secciones inmobiliarias.

Por estas consideraciones se expide la **Constancia de Aplicación de Instrumento de Investigación**, para los fines pertinentes del interesado.



MANUEL SACRAMENTO FERNANDEZ PAIMA
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la universalización de la salud"

sunarp

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

CARTA N°0687-2021-STR-TR-L-SUNARP

En atención a la carta de consentimiento informado de fecha 14 de diciembre del 2020, cursado por el analista registral del Registro de Predios de la Oficina Registral de Satipo – Perteneciente a la Zona Registral VIII Abg. Julian Angel Aduato Sotomayor, donde, el servidor público informa que está desarrollando una tesis para optar el grado de Maestro titulada "El principio de especialidad y las modificaciones físicas de secciones inmobiliarias en el Tribunal Registral de Lima", como, muestra las Resoluciones del Tribunal Registral y los informes técnicos legales de esta sala periodo 2019".

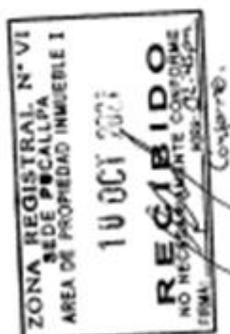
Esta sala en cumplimiento del artículo 8 de la Ley de Transparencia y acceso a la Información Pública Ley N°27806, cumple con facilitar al presente los informes técnicos legales del periodo 2019, respecto al registro de predios.

Así, se cumple con señalar la cita web: <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>, donde el servidor puede acceder a toda la información referente al régimen de propiedad exclusiva y común.

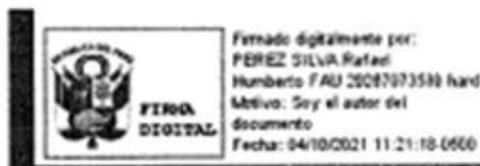
Dentro de los lineamientos de política institucional de la SUNARP, se encuentra fortalecer e intensificar la investigación registral en concordancia con el literal d) del artículo 16 de la Ley N°26366.

Según el literal a) del artículo 53 del Reglamento de Organización y funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N°012-2013-JUS, es función de la SUNARP, promover e incentivar la investigación en el ámbito del derecho Registral.

Por estas consideraciones, se estima por tener puesta el consentimiento informado del servidor público Abg. Julian Angel Aduato Sotomayor y se brindara todas las facilidades para la ejecución de la tesis.



Fdo:
ALDO RAUL SAMILLÁN RIVERA
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral



PROYECTO DE DIRECTIVA PARA REGULAR A NIVEL REGISTRAL LAS MODIFICACIONES FÍSICAS Y LA FACCIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. ANÁLISIS NORMATIVO

El contenido de una correcta publicidad material registral (instrumento de derecho reservado al estado) es el asiento registral, que está regulado sus alcances y contenidos en diversas normas registrales y no registrales, existiendo vacíos en la legislación, siendo integradas por el discernimiento del registrador público, no generando una homologación y predictibilidad en la manifestación del folio real del objeto de la sección inmobiliaria horizontal.

Así, la primera fuente normativa son los artículos 46, 50 al 55 del Reglamento General de los Registros Públicos, que regulan el contenido general de una asiento registral, señalando en primer orden que obligatoriamente en la inscripción se debe precisar el acto causal que no es otra cosa que el acto jurídico de donde emana la inscripción; asimismo, el asiento debe contener un resumen del acto registral precisando los datos más relevante para cognocibilidad de terceros, el título formal que da mérito a la inscripción, el número de asiento de presentación con fecha y hora, la firma del registrador y dependiendo si el título proviene de un ente notarial, administrativo, judicial o arbitral se consignaran los datos de las autoridades que ruegan la inscripción.

Como segunda fuente normativa tenemos al reglamento de Inscripciones del registro de predios que regula en los artículos 58, 59, 63, 66, 78, 85, 88 y 89, el contenido del asiento registral en las modificaciones físicas de secciones inmobiliarias.

Los artículos 58, 59 y 63 de la citada norma están referidas al acto registral de independización definiéndola como una desmembración de la sección y creándose una nueva partida registral en base a la especialidad, pero el artículo omite precisar si se requiere plano del remanente en caso de independización de secciones o si se requiere solo la modificación del reglamento interno. Asimismo, el artículo 59 establece los requisitos técnicos omitiéndose establecer que no requieren informe previo del área de catastro conforme regula la directiva DI-004-2020-SCT-DTR y finalmente el artículo 63 que establece los requisitos propios de una independización en propiedad horizontal

y estableciendo que la inscripción debe constar en una partida especial donde se precise el régimen: propiedad exclusiva y común o independización y copropiedad.

El artículo 66 del reglamento materia de estudio, regula la acumulación en forma general con la excepción que al acumular dos o más secciones de propiedad exclusiva y común no se requieren que entre ellas no exista solución de continuidad, siendo suficiente que ambas secciones se encuentran dentro de la edificación. Se omitió la posibilidad de acumulación de un bien exclusivo con uno común o la posibilidad de acumular bienes comunes entre sí.

El artículo 78 y 79 del R.I.R.P. son los únicos que regulan los requisitos, calificación y facción de la ejecución de obras en una fábrica establecido que para la ampliación de una edificación se requiere el plano primigenio y el plano resultante donde se pueda visualizar los ambientes o secciones ampliadas y/o remodeladas.

Los artículos 85, 88 y 89 del reglamento citado versan sobre las modificaciones del reglamento interno, que como acto simultaneo se independizan las secciones resultantes del reglamento interno con su respectivo porcentaje de participación sobre los bienes comunes.

La norma específica Ley N°27157 que regula la propiedad exclusiva y común, contempla las modificaciones físicas de secciones en su artículo 44, preceptuando que se requiere como un acto previo la notificación a la junta de propietarios para que esta modifique el reglamento interno sumando o detrayendo los porcentajes solo los bienes comunes.

Su reglamento el Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, en su artículo 133 regula las citadas modificaciones físicas, estableciendo la presunción de inalterabilidad de condiciones de seguridad de la edificación conocida en derecho comparada como el principio de perpetuidad de la edificación, así mismo no se debe afectar con la acumulación, independización, ampliación o remodelación la funcionalidad de la edificación sin afectar las normas urbanísticas ni los derechos de terceros. Si se afecta la llamada volumetría arquitectónica, su estilo y aspecto exterior se requiere la aprobación de la junta de propietarios, ya no solo la comunicación.

Complementariamente la Ley N°29090 en su artículo 2 define a las obras de edificación como la ampliación, remodelación y refacción. Finalmente, el Reglamento Nacional de Edificaciones en la norma G.40 artículo único establece las definiciones de ampliación y remodelación.

II. PROBLEMÁTICA

El principio de especialidad o necesidad clara del registro es una rasgo distintivo de nuestro sistema registral teniendo una triple manifestación como la unidad real de la finca, la identificación del titular y la especificación del derecho inscribible, así mismo, tiene un efecto ex ante y ex post, el primero determina los requisitos de identificación de la sección real y en el segundo sus efectos de publicidad, es decir que aspectos de relevancia jurídica debe consignarse en el asiento registral – facción.

La actual directiva sobre propiedad exclusiva y común del año 2008 no regula los nuevos supuestos de hecho que siguen evolucionando en la propiedad horizontal, tales como la acumulación de bienes comunes, o el reconocimiento de propiedad existente, la técnica registral para que los operadores registrales puedan realizar correctamente un asiento registral en esta modalidad de propiedad compleja por la variedad de partidas registrales que involucra (matriz – desmembrada), se hace necesario regular una nueva directiva acorde a las nueva evolución de la propiedad horizontal.

En esta línea, la acumulación de bienes comunes está permitido por la mejor jurisprudencia registral que tenemos en las RT N°114-2019-SUNARP-TR-T y 1107-2013-SUNARP-TR-L, que establecen actos previos y necesarios para la acumulación como la desafectación, posteríos desnaturalización del bien común a exclusivo y finalmente la transferencia mediante instrumento público acordado en mayoría calificada de junta de propietarios.

Pero no cualquier tipo de bien común es susceptible de acumulación, sino sólo los elementos comunes por destino o accidentales definidos como partes integrantes del edificio que, objetivamente dadas sus características, podrían ser privativas. Es decir, de las partes susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel a las vías públicas. Pero, no han sido atribuidos a ningún propietario concreto y evidentemente, si no pertenece a ningún propietario concreto se trata de un elemento común.

Las limitaciones, en la facción de los asientos registrales y la falta de homologación de los mismo no permite una publicidad formal plena, limitándose el administrado a realizar mayores gastos al solicitar el título archivado que dio mérito a la inscripción. Cuando, el asiento registral en base al principio de legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil debería de bastar para un cabal y completo conocimiento del acto registral no generando un mayor costo al administrado.

Asimismo, la constitución del régimen de propiedad exclusiva y común no solo se da con la inscripción del reglamento interno, sino, cuando existe manifestación de voluntad de los propietarios, existan secciones de propiedad exclusiva pertenecientes a distintos propietarios y bienes comunes, independientemente si se inscribió o no el reglamento interno, así lo estableció la R.T. N°1520-2021-SUNARP-TR.

III. OBJETIVO Y FINALIDAD:

Establecer una guía y respaldo vinculante para primera y segunda instancia registral, que regule los actos de modificaciones físicas de secciones inmobiliarias, su naturaleza jurídica y la técnica de facción legal de los asientos registrales, con la finalidad de brindar una publicidad registral plena.

IV. DISPOSITIVOS ESPECÍFICOS

4.1. Independización de Sección Inmobiliaria

4.1.1 Naturaleza Jurídica:

Acto registral dispositivo modificatorio en concordancia con el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil y el numeral c) del artículo 60 del Reglamento del Registro de Predios; a instancia de parte requiriendo el consentimiento unánime del propietario de la sección a desmembrar y aprobación de la junta de propietarios en mayoría simple para modificar el reglamento interno donde se manifestará la recomposición de porcentajes de los bienes comunes.

4.1.2 Requisitos:

La desmembración sobre parte de una sección inmobiliaria que integra una fábrica sujeta al régimen de propiedad horizontal, debe necesariamente acompañarse los requisitos establecidos en el artículo 63 del R.I.R.P., entre estos reglamento interno, planos y memoria certificado por notario del Distrito de su competencia. No es necesario la presentación del plano del área remanente, no aplicándose el primer parrado del artículo 59 del R.I.R.P., así mismo no se aplica el numeral 5.5. de la Directiva N°013-2003-SUNARP-SN.

La documentación técnica deberá delimitar a las unidades inmobiliarias resultantes que deben encontrarse funcionales e individualizados físicamente, de tal manera que se permita su plena identificación a través de numeraciones internas que pueden ser emitidas por la municipalidad competente o en su defecto por el propietario en concordancia con el precedente de observancia obligatoria CCXLII de fecha 31/03/2021.

4.1.3 Procedencia Positiva:

La separación a través de paredes y/o muros que pueden ayudar a especificar y/o distinguir una sección de otra, no está tipificada en la Ley de regularización ni su reglamento, y tampoco en el R.I.R.P., como requisito para la independización de secciones de propiedad exclusiva.

La unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva no puede extenderse a los aires de la azotea, debe en todo caso limitarse en el reglamento interno el derecho del titular registral a la sobreelevación del techo o futuro sección exclusiva superior.

El principio de legitimidad registral versus la infracción al principio de especialidad, se prefiere el principio de la inscripción de la transferencia de dominio de parte de un predio extendida en la partida matriz y no en partida especial independiente, aunque vulnere el principio de necesidad clara.

4.1.2. Técnica de Facción Legal:

Como resultado de una calificación positiva del título, el registrador al momento de inscribir el título debe redactar del contenido del asiento de la siguiente forma:

- a) En la partida desmembrada:
 - Se debe consignar el régimen especial de la propiedad horizontal: Régimen de independización y copropiedad o régimen propiedad exclusiva y común.
 - Debe contener el área ocupada, techada y libre.
 - Debe contener el porcentaje de participación sobre los bienes comunes.

- Debe establecerse los ambientes que conforma la sección.
 - Medidas perimétricas y colindancias por el frente, fondo, derecho e izquierdo.
 - Se debe consignar el acto causal.
 - Se debe consignar los datos del título formal que dan mérito a la inscripción.
 - Se debe consignar los datos generales que establece el artículo 46 del R.G.R.P.
- b) En la partida matriz:
- Se debe recomponer los porcentajes de participación de los bienes comunes disminuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales en proporción a las unidades independizadas.
 - De producirse un cambio de titularidad con la independización desmembrada, en el reglamento interno se actualizará el nuevo miembro de la junta de propietarios.

4.2. Acumulación de secciones inmobiliarias

4.2.1 Naturaleza Jurídica:

La acumulación es acto netamente registral definida como una operación y/o consecuencia registral del acto sustancial de reunión de diversos predios colindantes o no en una sola partida siempre que integren la edificación que tiene naturaleza dispositiva, pues se produce una transformación del inmueble en el aspecto físico, criterio establecido en la R.T. N°1270-2021-SUNARP-TR.

4.2.2 Requisitos:

Conforme al artículo 44, de la Ley N°27157 y el artículo 142 de su reglamento, para la acumulación de dos o más secciones se requiere que el interesado notifique tal hecho a la junta de propietarios para que esta modifique el respectivo reglamento interno salvo que existe clausula previa o cláusula autoritativa que permita al interesado modificar el reglamento de manera unilateral.

La modificación del reglamento interno por causa de la acumulación es un acto previo o simultáneo.

4.2.3 Procedencia Positiva:

Las Resoluciones del Tribunal Registral N°114-2019-SUNARP-TR-T y 1107-2013-SUNARP-TR-L, establece la posibilidad de acumulación de bienes comunes estableciendo como actos previos la desafectación del bien común, su transferencia a favor de los titulares de la sección exclusiva en cuestión mediante escritura pública solo de bienes comunes por destino o accidentales.

Conforme el artículo 66 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, se requiere que las fincas sean continuas y constituyan un todo sin interrupción o falta de continuidad, para evitar la agrupación de inmuebles comunicados, la excepción se encuentra en el régimen de propiedad horizontal, porque, solo se requiere que estén incluidas en la unidad funcional.

La acumulación de unidades inmobiliarias no requiere informe previo del área de catastro, ya que no se encuentra en un supuesto del artículo 7.1.1. de la DI-04-2020-SCT-DTR, de fecha 10/12/2020.

La determinación de las medidas perimétricas es un acto previo para la acumulación.

Adecuación del reglamento interno para la procedencia de la acumulación.

4.2.4 Técnica de Facción Legal:

Como resultado de una calificación positiva del título, el registrador al momento de inscribir el título debe redactar el contenido del asiento de la siguiente forma:

- a) En la nueva unidad acumulada:
 - Se debe consignar el régimen especial de la propiedad horizontal: Régimen de independización y copropiedad o régimen propiedad exclusiva y común.
 - Debe contener el área ocupada, techada y libre.
 - Debe contener el porcentaje de participación sobre los bienes comunes.

- Debe establecerse los ambientes que conforma la sección.
 - Medidas perimétricas y colindancias por el frente, fondo, derecho e izquierdo.
 - Se debe consignar el acto causal.
 - Se debe consignar los datos del título formal que dan mérito a la inscripción.
 - Se debe consignar los datos generales que establece el artículo 46 del R.G.R.P.
- b) En la partida acumuladas:
- Se debe recomponer los porcentajes de participación de los bienes comunes sumando los porcentajes que correspondían a las unidades originales en proporción a las unidades acumuladas.
 - Se debe realizar una anotación marginal de cierre de partidas, precisando en que nueva partida se constituyó la sección acumulada, así como su nueva área.

4.3. Ejecución de Obras

4.3.1 Naturaleza Jurídica:

La naturaleza jurídica de una ampliación o remodelación de una sección dentro de una fábrica es un acto de administración y como tal requiere una mayoría absoluta conforme regula el numeral 2 de artículo 971 del Código Civil, así lo estableció la Resolución del Tribunal Registral N°1635-2021-SUNARP-TR-L.

4.3.2 Requisitos:

La ampliación y o remodelación se pueden inscribir mediante dos vías, con la Ley N°29090 o la Ley N°27157.

- a) Vía Ordinaria (Ley N°29090): Se requiere El Formulario Único de Edificación – conformidad de obra y declaratoria de edificación más planos y memorias debidamente visadas por el funcionario municipal competente que dan mérito a la inscripción registral en conformidad con el artículo 80.1 del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA.

- b) Vía regulación (Ley N°27157): Se puede regularizar las ampliaciones de fábricas aquellas que finalizó la obra antes del 31 de diciembre del 2016 y como máximo hasta una segunda regularización en concordancia con la Ley N°30830, para la cual se requiere los requisitos establecidos en el artículo 25 del Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, entre estos el FOR con firmas certificadas por notario del verificador responsable y del propietario. Acompañado del informe técnico del verificado, planos y memoria, así como la declaración jurada de cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

4.3.3 Procedencia Positiva:

El propietario de una sección de propiedad exclusiva puede ampliar la fábrica dentro del área ocupada de la sección que le pertenece más no abarcando el área ocupada de otra sección, aun cuando fuera copropietario de esta otra, salvo que previamente se modifique el reglamento interno y consecuentemente la independización inscrita

Si se solicita inscribir una obra que importa la variación en la volumetría de una sección de propiedad exclusiva sujeta al régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, así como la modificación del aspecto exterior de la edificación en su conjunto, se requiere la previa aprobación de la junta de propietarios.

Cuando en el reglamento interno se haya reservado la azotea de la edificación a favor del propietario, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo, siempre que se le asigne un porcentaje de participación en los bienes comunes. Si la reserva ocurrió bajo la derogada Ley de Propiedad Horizontal, Decreto Ley N° 22112-derogado, que preveía el criterio de área techada para determinar el porcentaje de participación en los bienes comunes, para la independización de la azotea se deberá modificar y adecuar el reglamento interno a la vigente Ley N° 27157 asignándole un porcentaje de participación en los bienes comunes.

La ampliación y remodelación de la fábrica bajo los alcances de la Ley N°29090, es un acto administrativo siendo de aplicación el presente de observancia obligatoria XCIII de fecha 03/08/2012 referente a calificación de actos administrativos y los documentos presentados (Formulario Único

de Edificación y sus anexos, planos de ubicación y localización, planos arquitectónicos y memorias descriptivas) deben guardar relación unas a otras, él FUE una vez sellado y con el número de resolución ostenta la calidad de instrumento público y por si tiene mérito a inscripción conforme el artículo 80.1 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA.

4.3.4 Técnica de Facción Legal:

En la ampliación y/o remodelación se debe publicitar:

- Los ambientes creados, modificados o adecuados.
- Literalmente se debe consignar que la ejecución de obras no menoscaba o altera la seguridad y funcionalidad de la edificación.
- El nombre completo del verificador responsable o funcionario edil de ser el caso.
- El incremento del área techada.
- La modificación total o parcial de la tipología o estilo arquitectónico de la fábrica.
- La fecha de aprobación de junta de propietarios cuando la obra afecte bienes comunes.

V. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.

La presente directiva se aplica a los títulos en trámite y a los títulos que fueron tachados en su oportunidad.

Se deroga el numeral 5.4 de la Directiva Sobre Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.

FOTOGRAFÍAS DE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO

