

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

**EDIFICACIÓN EN TERRENO AJENO CONTRA
QUIEN LEVANTO DE BUENA FÉ
EN EL INMUEBLE**

Para optar	:	El título profesional de abogada
Autores	:	Bach. Socualaya Liñan Yessica Bach. Valdez Rodriguez Corina Celia
Asesor	:	Abg. Santivañez Calderon Katya Luz
Línea de investigación		
Institucional	:	Desarrollo Humano y Derechos
Área de investigación		
Institucional	:	Ciencias Sociales
Fecha de inicio y culminación	:	14-09-2022 a 23-08-2023

HUANCAYO – PERÚ
2023

HOJA DE JURADOS REVISORES

DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO

Decano de la Facultad de Derecho

DRA. POZO ESPEJO STEPHANIE ROSA MERCEDES

Docente Revisor Titular 1

MG. AZOCAR YUPANQUI GREMY SONIA

Docente Revisor Titular 2

MG. VELARDE SAMANIEGO GIANNINA ISABEL

Docente Revisor Titular 3

MG. CHUQUILLANQUI GALARZA ROSARIO MERCEDES

Docente Revisor Suplente

DEDICATORIA

La presente tesis a mis padres Nelly Victoria y Bernardo, por haberme forjado como la persona que soy en la actualidad, muchos de mis logros se los debo a ustedes. Me instituyeron con reglas y con algunas libertades, que motivaron constantemente para alcanzar mis anhelados objetivos profesionales a lo largo de mi proceso como ser humano en esta humanidad.

Yesica Socualaya Liñan.

La presente tesis es dedicada a mi familia, ya que desde el inicio de mi carrera siempre tuvieron la plena confianza en mi persona y que no los defraudaría. En especial a mi tío Víctor Rodríguez que, aunque no se encuentre presente sé que está muy orgulloso de mis logros ya que fue una de las personas que siempre nos inculco a seguir estudiando, los buenos valores y virtudes y ser una persona de bien.

Corina Cecilia Valdez Rodríguez

AGRADECIMIENTO

Agradezco principalmente a Dios, quien colma mi vida de parabienes y con su bendición de permitirme ser madre, junto a este largo proceso para la obtención del título en Derecho, además de ser la fuente de paz para lograr el conocimiento y logro de mis metas.

Yesica Socualaya Liñan

Quiero agradecer a dios por la vida que me otorga día a día a mi colega y amiga Yessica Socualaya por su apoyo incondicional y a mi familia por el sustento y la comprensión que me brinda

Corina Cecilia Valdez Rodríguez

CONSTANCIA DE SIMILITUD



Oficina de
Propiedad Intelectual
y Publicaciones

NUEVOS TIEMPOS
NUEVOS DESAFÍOS
NUEVOS COMPROMISOS

CONSTANCIA DE SIMILITUD

N° 00227- FDCP -2023

La Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones, hace constar mediante la presente, que la **Tesis** Titulada:

EDIFICACIÓN EN TERRENO AJENO CONTRA QUIEN LEVANTO DE BUENA FÉ EN EL INMUEBLE

Con la siguiente información:

Con Autor(es) : **BACH. SOCUALAYA LIÑAN YESSICA
BACH. VALDEZ RODRIGUEZ CORINA CELIA**

Facultad : **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

Escuela profesional : **DERECHO**

Asesor(a) : **Abg. SANTIVÁÑEZ CALDERON KATYA LUZ**

Fue analizado con fecha **29/12/2023** con **93** pág.; en el Software de Prevención de Plagio (Turnitin); y con la siguiente configuración:

Excluye Bibliografía.

X

Excluye Citas.

X

Excluye Cadenas hasta 20 palabras.

X

Otro criterio (especificar)

El documento presenta un porcentaje de similitud de **19%**.

En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecidos en el artículo N° 15 del Reglamento de Uso de Software de Prevención de Plagio. Se declara, que el trabajo de investigación: **Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.**

Observaciones:

En señal de conformidad y verificación se firma y sella la presente constancia.

Huancayo, 29 de diciembre de 2023.



MTRA. LIZET DORIELA MANTARI MINCAMI
JEFA

Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones

CONTENIDO

HOJA DE JURADOS REVISORES	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
CONSTANCIA DE SIMILITUD	v
CONTENIDO DE TABLAS	ix
CONTENIDO DE FIGURAS	x
RESUMEN.....	xi
ABSTRACT.....	xii
INTRODUCCIÓN	xiii
CAPÍTULO I.....	15
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	15
1.2. Delimitación del problema.....	16
1.2.1. Delimitación espacial.....	16
1.2.2. Delimitación temporal.....	16
1.2.3. Delimitación conceptual o temática.....	16
1.3. Formulación del problema	16
1.3.1. Problema general.....	16
1.3.2. Problemas específicos.....	17
1.4. Justificación.....	17
1.4.1. Justificación Social.....	17
1.4.2. Justificación Teórica.....	18
1.4.3. Justificación Metodológica.....	18
1.5. Objetivos de la investigación	18
1.5.1. Objetivo general.....	18

1.5.2. Objetivos específicos.	19
CAPÍTULO II	20
MARCO TEÓRICO.....	20
2.1. Antecedentes	20
2.1.1. Antecedentes internacionales.	20
2.1.2. Antecedentes nacionales.	23
2.1.3. Antecedentes locales	25
2.2. Bases teóricas o científicas.....	25
2.2.1. Perspectiva histórica.	25
2.3. Marco conceptual	36
CAPITULO III.....	38
HIPÓTESIS.....	38
3.1. Hipótesis general.....	38
3.2. Hipótesis específicas	38
3.3. Variables	38
CAPÍTULO VI.....	40
METODOLOGÍA	40
4.1. Método de investigación	40
4.2. Tipo de investigación	40
4.3. Nivel de investigación.....	40
4.5. Población y muestra	41
4.5.1. Población.....	41
4.5.2. Muestra.....	41
4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	41
4.6.1. Técnicas de recolección de datos.	41
4.6.2. Instrumentos de recolección de datos.	41

4.6.3. Confiabilidad del instrumento de investigación.....	41
4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos.....	41
4.8. Aspectos éticos de la investigación	42
CAPITULO V	43
RESULTADOS.....	43
5.1. Descripción de resultados	43
5.2. Contrastación de Hipótesis	66
5.2.1. Hipótesis general.	67
5.2.2. Hipótesis específicas	68
5.3. Discusión de resultados	72
CONCLUSIONES	78
RECOMENDACIONES	79
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	80
ANEXOS	83
Anexo 1: Matriz de consistencia	84
Anexo 2: Matriz de operacionalización de variables	85
Anexo 3: Matriz de operacionalización del instrumento	86
Anexo 4: Instrumento(s) de recolección de datos	88
Anexo 5: Validación de Expertos respecto al instrumento	90
Anexo 6: Solicitud dirigida a la entidad donde recolectó los datos.	93
Anexo 7: Documento de aceptación por parte de la entidad donde recolectará los datos	94
Anexo 8: Consentimiento o asentimiento informado de las personas encuestadas o entrevistadas	95
Anexo 9: Constancia de que se aplicó el instrumento de recolección de datos por parte de la entidad donde se debía recolectar los datos.....	96
Anexo 10: Declaración de autoría.....	97

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1. Estándar legal	43
Tabla 2. Contexto social en el que actúa el sujeto.	44
Tabla 4. Desconocimiento del inmueble	46
Tabla 5. El inmueble que posee invade la propiedad de otra persona	47
Tabla 6. Resolución del problema de forma pacífica.....	48
Tabla 7. Beneficio para ambos.....	49
Tabla 8. Convicción personal.....	50
Tabla 9. Contenido ético	51
Tabla 10. Comportamiento del sujeto en función de sus creencias	52
Tabla 11. Correspondencia absoluta entre su creencia y sus acciones	53
Tabla 12. Préstamo de edificación	54
Tabla 13. Potestad de prestar	55
Tabla 14. Alquiler	56
Tabla 16. Montos del arriendo	58
Tabla 17. Obligatoriedad de pago de arrendado	59
Tabla 18. Posesión mas de 10 años	60
Tabla 19. Ausencia del dueño del terreno	61
Tabla 20. Edificación es suya.....	62
Tabla 21. Enajenación del inmueble	63
Tabla 22. Dueño del terreno sin pronunciarse	64
Tabla 23. Formalidades legales.....	65

CONTENIDO DE FIGURAS

Figura 1. Estándar legal.....	43
Figura 2. Contexto social en el que actúa el sujeto.	44
Figura 3. Antecedentes civiles o penales	45
Figura 4. Desconocimiento del inmueble.....	46
Figura 5. El inmueble que posee invade la propiedad de otra persona	47
Figura 6. Resolución del problema de forma pacífica	48
Figura 7. Beneficio para ambos	49
Figura 8. Convicción personal	50
Figura 9. Contenido ético	51
Figura 10. Comportamiento del sujeto en función de sus creencias	52
Figura 11. Correspondencia absoluta entre su creencia y sus acciones	53
Figura 12. Préstamo de edificación	54
Figura 13. Potestad de prestar	55
Figura 14. Alquiler	56
Figura 15. Potestad para acordar los tiempos de alquiler.....	57
Figura 16. Montos del arriendo.....	58
Figura 17. Obligatoriedad de pago de arrendado	59
Figura 18. Posesión más de 10 años	60
Figura 19. Ausencia del dueño del terreno.....	61
Figura 20. Edificación es suya	62
Figura 21. Enajenación del inmueble.....	63
Figura 22. Dueño del terreno sin pronunciarse	64
Figura 23. Formalidades legales	65

RESUMEN

La edificación en terreno ajeno contra quien levanto de buena fe en el inmueble, se realizó en el Chongos Bajo, por ende, se plantea como objetivo general explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la adquisición y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano. Asimismo, la investigación se sustenta en el marco metodológico, en el que se establece que es de enfoque cuantitativo, de tipo aplicada, de nivel explicativo, de diseño no experimental de tipo transversal; en cual se aplicó a una población y muestra a 23 hogares del Chongos Bajo. En cuanto al proceso, el método de investigación general es el científico, para la recolección de datos se utilizó la técnica es la encuesta con su instrumento, el cuestionario. donde se obtuvieron resultados favorables que confirmaron la hipótesis planteada; La buena fe del edificador SI influye de manera directa y significativa en la adquisición y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano, con un nivel de significancia de 0,872 y t calculada es mayor que la t teórica ($8.16 > 1,98$).

Palabras claves: Buena fe del edificador, adquisición y transferencia

ABSTRACT

The building on someone else's land against those who built in good faith on the property was carried out in Chongos Bajo, therefore, the general objective is to explain how the good faith of the builder influences the accession and transfer of ownership of the property in the Peruvian legal system. Likewise, the research is based on the methodological framework, which establishes that it is a quantitative approach, applied, explanatory level, non-experimental design of cross-sectional type; which was applied to a population and sample of 23 households in Chongos Bajo. As for the process, the general research method is the scientific one, for the collection of data the technique used is the survey with its instrument, the questionnaire. where favorable results were obtained that confirmed the stated hypothesis; The good faith of the builder DOES have a direct and significant influence on the accession and transfer of the domain of the property in the Peruvian legal system, with a significance level of 0.872 and calculated t is greater than the theoretical t ($8.16 > 1.98$).

Keywords: Good faith of the builder, accession and transfer

INTRODUCCIÓN

La construcción en terreno ajeno en contra de la persona que construyó de buena fe en la propiedad es un concepto legal que se refiere a cuando alguien construye en un terreno que no le pertenece, pero lo hace creyendo de buena fe que sí es suyo. En este caso, la ley puede proteger a la persona que construyó de buena fe, estableciendo que el propietario del terreno debe compensarlo por el valor de la construcción o permitirle mantenerla en su lugar. Este derecho de retención se aplica en algunos países para proteger a aquellos que construyen de buena fe en terrenos ajenos. Es importante tener en cuenta que cada país puede tener regulaciones específicas al respecto.

De manera que resulto importante poder verificar que se puede: Explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la adquisición y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021. A partir de ello se describen de manera detallada el estudio:

En la primera parte denominado Planteamiento del problema, se presenta la descripción de la realidad problemática, la delimitación del problema, la formulación del problema general; ¿De qué manera la buena fe del edificador influye en la adquisición y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022? y los problemas específicos. Asimismo, se considera la justificación social, teórica y metodológica. También se considera los objetivos de la investigación, como el objetivo general: Explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la adquisición y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022, y los objetivos específicos.

En la segunda parte nombrado Marco teórico, se contempla los antecedentes, las bases teóricas o científicas, el marco conceptual de las variables y dimensiones correspondientes al estudio.

En la tercera parte titulada Hipótesis, se considera la hipótesis general: La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la adquisición y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022 y las hipótesis específicas:

- La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la adquisición del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022.
- La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022.

En la cuarta parte denominado Metodología, se estima el método de investigación, el tipo de investigación, el nivel de investigación, el diseño de investigación, la población y muestra. También se considera las técnicas instrumentos de recolección de datos, seguido de las técnicas de procesamiento y análisis de datos y los aspectos éticos de la investigación.

En la quinta parte nombrado Resultados, se aprecia la descripción de resultados, la contrastación de hipótesis y la discusión de resultados. Por último, se adhieren las conclusiones, recomendaciones, referencias bibliográficas y anexos del estudio.

Las tesis.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

La edificación en terreno ajeno contra quien levantó de buena fe en el inmueble es un concepto legal que se refiere a la situación en la que una persona construye una edificación en un terreno que no es de su propiedad, pero que cree de buena fe que es suyo. En otras palabras, la persona que construye la edificación no sabe que el terreno pertenece a otra persona y cree que tiene derecho a construir allí.

En este caso, la ley puede proteger a la persona que construyó la edificación de buena fe. La normativa puede establecer que la persona que es dueña del terreno debe indemnizar a la persona que construyó la edificación por el valor de la construcción o permitirle que la mantenga en el lugar. Esto se conoce como derecho de retención, y se aplica en algunos países para proteger a las personas que construyen de buena fe en terrenos que no son de su propiedad.

En general, las leyes sobre edificación en terreno ajeno contra quien levantó de buena fe en el inmueble varían en cada país, por lo que es importante consultar las normativas locales para entender los derechos y obligaciones de las partes involucradas en este tipo de situaciones.

Por ejemplo, en algunos países, como España, la Ley de Propiedad Horizontal establece que el constructor de buena fe de una edificación en terreno ajeno puede obtener una indemnización del propietario del terreno si el propietario decide conservar la edificación. Esta indemnización se calculará sobre el valor de la construcción y no del terreno, y puede ser un porcentaje del valor de la construcción o una cantidad fija.

Según García (2004) En otros países, como México, la Ley de Propiedad establece que el constructor de buena fe puede obtener la propiedad del terreno invadido si ha poseído la propiedad de manera pacífica e ininterrumpida durante un período de tiempo establecido por la ley.

En cualquier caso, si una persona construye en un terreno ajeno, debe estar seguro de tener la autorización o permiso del propietario del terreno o, al menos, de tener una base legal sólida para su construcción.

En el caso Perú, según el diario Gestión (2017) Los problemas sobre la construcción sobre la edificación en el terreno ajeno se hacen más frecuente, llegando así a los juzgados civiles para su tratamiento.

En Ese sentido resulta importante abordar la problemática ya que a nivel regional y en específico en el distrito de Chongos Bajo, este problema de la edificación en terreno ajeno es un asunto que se puede evidenciar en algunos casos, por lo que es importante explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano.

1.2. Delimitación del problema

1.2.1. Delimitación espacial.

La investigación se llevó a cabo en el distrito de Chongos Bajo en el año 2021.

1.2.2. Delimitación temporal.

El trabajo de investigación se realizó en un periodo de 8 meses.

1.2.3. Delimitación conceptual o temática.

La investigación utilizó los conceptos relacionados a la temática de la buena fe del edificador; en base a la buena fe objetiva y la buena fe subjetiva; en relación la accesión y transferencia se usará las mismas dimensiones.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general.

¿De qué manera la buena fe del edificador influye en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021?

1.3.2. Problemas específicos.

¿De qué manera la buena fe del edificador influye en la accesión del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021?

¿De qué manera la buena fe del edificador influye en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021?

1.4. Justificación

1.4.1. Justificación Social.

Existen diversas situaciones en las que podría presentar la necesidad de desarrollar un trabajo de edificación del terreno ajeno contra quien levantó de buena fe. A continuación, se presentan algunas de ellas:

Conflictos de propiedad: En algunos casos, puede ocurrir que la persona que construyó de buena fe sobre un terreno ajeno no esté de acuerdo con la reclamación de propiedad del verdadero dueño del terreno. En este caso, podría ser necesario realizar un trabajo de edificación del terreno ajeno contra quien levantó de buena fe para resolver el conflicto y establecer quién es el verdadero dueño del terreno.

Protección de los derechos del verdadero dueño: A pesar de que la persona que construyó de buena fe sobre un terreno ajeno pueda tener ciertos derechos, como el derecho de retención, también es importante proteger los derechos del verdadero dueño del terreno. En este caso, se podría llevar a cabo un trabajo de edificación del terreno ajeno contra quien levantó de buena fe para garantizar que el dueño del terreno reciba una compensación justa por el uso de su propiedad.

Régimen urbanístico: En algunos casos, la edificación de una construcción en un terreno ajeno no puede cumplir con el régimen urbanístico vigente, lo que puede generar conflictos con las autoridades locales. En este caso, podría ser necesario realizar un trabajo de edificación del terreno ajeno contra quien levantó de buena fe para regularizar la situación y cumplir con las normativas urbanísticas correspondientes.

En general, el trabajo de edificación del terreno ajeno contra quien levantó de buena fe puede ser necesario para resolver conflictos de propiedad, proteger los derechos de las partes involucradas y cumplir con las normativas urbanísticas.

Por tanto, la investigación resulta conveniente, puesto que ha permitido conocer como el proceso de edificación en el terreno ajeno contra quien levanto de buena fe su resolución se puede dar a través de la accesión y la transferencia

1.4.2. Justificación Teórica.

La edificación en terreno ajeno contra quien levanta de buena fe puede plantear una serie de desafíos legales y éticos que pueden variar según la jurisdicción y las circunstancias específicas del caso. Sin embargo, hay algunas justificaciones teóricas que pueden requerir al abordar este problema.

Siendo así el derecho de propiedad, el cual es un derecho fundamental reconocido en diversas legislaciones y en tratados internacionales. El derecho de propiedad implica el derecho de un individuo a poseer, usar, disfrutar y disponer de un bien de manera exclusiva y perpetua, siempre y cuando se respeten las normas legales y los derechos de terceros.

De este modo, al culminar la investigación se obtuvieron resultados importantes, información que será de gran utilidad y beneficio para la mejora en lo que se refiere al derecho de propiedad, el principio de buena fe y la teoría de la accesión en el derecho civil, lo que implica la necesidad de analizar detalladamente los derechos y obligaciones de las partes involucradas en esta problemática, así como las normas legales y jurisprudenciales correspondientes.

1.4.3. Justificación Metodológica.

La investigación actual cumple con los rigurosos estándares de la metodología científica, ya que incluye la formulación del problema, la definición clara de los objetivos y la verificación de las hipótesis generales y específicas, según se requiera en la investigación. Además, está respaldada por un marco teórico bien fundamentado y bases teóricas sólidas, y se basa en los resultados obtenidos durante la investigación, seguidos de una discusión de los mismos y finalmente las conclusiones obtenidas.

1.5. Objetivos de la investigación

1.5.1. Objetivo general.

Explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021.

1.5.2. Objetivos específicos.

Explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la adquisición del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021.

Explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes internacionales.

Redondo (2019) en su estudio sobre **“La Construcción Extralimitada”**.

En este trabajo se va a tratar el conflicto que supone la invasión parcial de terreno ajeno que se produce con la construcción de un edificio con materiales propios, problema en auge en las últimas décadas, que no encuentra respuesta en nuestro ordenamiento jurídico, ante lo cual ha sido la jurisprudencia la que ha desarrollado una solución, la denominada *acesión invertida*, quebrando con el tradicional principio *superficies solo cedit*. Se analizarán también los antecedentes, principales requisitos exigidos para la aplicación de esta figura, el examen de los elementos que la conforman, tanto en el ámbito subjetivo como en el objetivo y sus principales implicaciones jurídicas y reales, así como las consecuencias especialmente en cuanto a la indemnización procedente por la invasión del terreno ajeno y su ocasional despojo. En ese sentido se concluye que la solución legal que cabe aplicarse en estos casos, pues cuando acudimos a las normas que recoge nuestro Código Civil, observamos que, para el caso de las construcciones extralimitadas, las alternativas no son para nada económicamente interesantes, como la generación de una copropiedad, solución ya rechazada por la jurisprudencia, o bien en la demolición de dicha porción del edificio que podría ser también sumamente antieconómico. Es por ello por lo que la jurisprudencia, ya desde el año 1949, ha venido incorporando como solución la figura de la *Accesión Invertida*. Mientras que, en los supuestos de *acesión ordinaria*, se va a seguir siempre el principio de que lo accesorio sigue a lo principal, y por tanto el dueño de lo principal va a

adquirir la propiedad de lo accesorio, mediando las oportunas indemnizaciones cuando éstas quepan.

García (2018) en su investigación sobre **Derecho de propiedad sobre construcciones ubicadas en predio ajeno, México**. La investigación se enmarca bajo la siguiente problemática que se suscita muchas veces cuando se pretende emplear alguno de los esquemas a los que he hecho referencia tiene como causa el hecho de que no existe en nuestro país un criterio unánime y firme que responda las siguientes preguntas: ¿Es posible y válido que una persona realice construcciones, conservando en todo momento la propiedad de éstas, sobre un terreno que le pertenece a otra persona, quien conserve en todo momento la propiedad del área del terreno, más no de las construcciones? y ¿Es posible y válido que una persona adquiera la propiedad de las construcciones ubicadas en un terreno, sin adquirir la propiedad de éste? Para responder a las dos preguntas hay que decir primeramente que en algunas entidades federativas de México se regula un derecho de carácter real denominado de superficie por virtud del cual es posible que personas distintas sean propietarias, respectivamente, una del terreno y la otra de las construcciones edificadas sobre el mismo. El problema subsiste en el resto de las entidades federativas de nuestro país, en las cuales no se regula dicho derecho. Lo anterior ya que en los ordenamientos civiles locales de esas entidades federativas está regulado el principio de accesión. Es por eso que surgió en mí el interés de investigar la regulación que a lo largo de la historia ha tenido el derecho de superficie, así como si han existido o existen actualmente en otros países ordenamientos jurídicos que permitan expresamente la posibilidad de que personas distintas sean propietarias del terreno y de las construcciones ubicadas sobre el mismo y que regulen las relaciones jurídicas que tienen lugar cuando ocurre dicha situación. A lo largo de mi investigación descubrí que en diversos lugares y momentos de la historia han existido acuerdos entre particulares, o entre éstos y el Estado, por medio de los cuales las construcciones y el terreno donde están ubicadas pertenecen a diferentes personas. A nivel doctrinal se ha discutido ampliamente la naturaleza jurídica del derecho sobre las construcciones, atribuyéndole en la mayoría de los casos el carácter de derecho real autónomo, denominado frecuentemente como derecho de superficie. Sin embargo, también se le ha atribuido a dicho derecho el carácter de

gravamen y de modalidad del derecho de propiedad. En todos los casos, la finalidad de constituir un derecho de propiedad que recaiga únicamente sobre las construcciones ha sido resolver problemas relacionados con la necesidad de vivienda y los costos de compra y construcción de inmuebles.

Por lo anteriormente expuesto, en este trabajo pretendo: (i) realizar un estudio de la regulación del derecho de superficie a lo largo de la historia, así como su regulación actual en diversos países de importante tradición jurídica, y entender el porqué de su regulación; (ii) demostrar que, actualmente en nuestro país, es posible y válido que existan propietarios distintos de un terreno y de las construcciones ubicadas en el mismo, incluso en aquellas entidades que no se regula el derecho de superficie; (iii) realizar un estudio del contenido del derecho real de superficie regulado en ciertas entidades federativas de nuestro país; (iv) analizar si es o no necesaria la existencia de un derecho real de superficie en nuestro derecho; y (v) proponer una regulación clara, precisa y eficiente en la que se reconozca la validez de los acuerdos por los cuales se constituye un derecho de propiedad de construcciones sobre terreno ajeno y se establezcan de manera precisa las consecuencias jurídicas derivadas de dichos acuerdos.

Chuma (2016) en su investigación sobre **“Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador”**. En mi criterio, y por el análisis de las disposiciones legales aplicables a esta figura jurídica, considero que: la prescripción como MODO de adquirir el dominio confiere la propiedad por el simple hecho de haber poseído una cosa, durante el tiempo que señala la ley y con los requisitos que ella indica. Para la prescripción ordinaria el requisito es el Justo Título, y si se trata de prescripción extraordinaria el requisito es la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño sin ser necesario que proceda de un justo título. En la actualidad la mayoría de las legislaciones aceptan y definen a la prescripción como un modo de adquirir el dominio, también es un modo de extinguir las acciones y derechos. Para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio se requiere que una persona posea un bien durante un determinado tiempo, y su posesión sea ininterrumpida con ánimo de señor y dueño. Debo indicar que en ambas clases de prescripción son comunes e invariables los dos elementos: posesión y tiempo. Debe alegarse: Produce sus efectos no solo al

cumplirse el tiempo fijado por la ley, si no cuando se hace valer en juicio. Los requisitos para que exista la prescripción adquisitiva son: Que la cosa que se pretenda adquirir sea prescriptible, la posesión continua e ininterrumpida, la posesión pacífica, la posesión pública, y la posesión por el transcurso del tiempo señalado por la ley.

2.1.2. Antecedentes nacionales.

Para (2017) en su estudio sobre “**Transferencia de la propiedad en los contratos de compra-venta internacional de bienes muebles determinados**”. El presente artículo aborda el problema de cómo y en qué momento se determina el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad de los bienes muebles indicados en el contrato de compra-venta internacional. Para ello se fundamenta en la descripción del sistema de transferencia de propiedad en el derecho comparado, en las soluciones dadas al tema en varios de los regímenes pertenecientes a la familia del derecho civil. A la forma como varios códigos, incluido el nuestro, pertenecientes al sistema romano germánico, contemplan los efectos que se reconozca al contrato de compra-venta ya que, sobre el particular, existen dos posiciones: la primera, que le reconoce efectos reales (que sostienen que el contrato es suficiente) y, otra, que solo le reconoce efectos obligacionales (que requiere además de la celebración del contrato un acto adicional). Todo ello para buscar identificar en la práctica comercial internacional de dichas operaciones, el momento preciso en que se produce la traslación de la titularidad del derecho de propiedad de los bienes muebles determinados, saliendo del ámbito de dominio del exportador-vendedor (antiguo dueño) y simultáneamente, ingresando al ámbito de propiedad del importador-comprador (nuevo dueño), concluyéndose que el momento en el que se produce el perfeccionamiento de la propiedad es cuando se da “la puesta a disposición de la mercancía” (entrega ficta), que dependerá si la transacción se pactó con el transporte de las mercancías o sin éste.

Torres y Varsi (2016) en su investigación sobre “**La edificación sobre terreno ajeno en los procesos**”. En nuestro medio, no pocos son los temas relacionados con los derechos reales y el proceso civil que merecen atención debido a su trascendencia práctica. Precisamente, uno de ellos se encuentra referido a la denominada edificación sobre terreno ajeno en el marco de los procesos de

reivindicación. Así, en la ciudad de Lima, con ocasión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil que se llevó a cabo los días 26 y 27 de marzo de 2010, se abordó la cuestión relativa al supuesto que dentro de los procesos de reivindicación la parte demandante no acredita la propiedad de la fábrica levantada sobre el terreno cuyo dominio ha probado tener (o no lo ha invocado) y la parte demandada tampoco alega ni acredita la propiedad de tal construcción sobre el terreno ajeno. Es así que este trabajo arriba lo referido Pleno, y de la problemática de fondo que subyace a la misma.

Carlos (2015) en su estudio de investigación sobre **“Consecuencias jurídicas de la edificación de buena fe en terreno ajeno, en relación a la posesión precaria derecho de propiedad y libertad contractual. Huancayo 2014”**, parte del objetivo de determinar cuáles son las consecuencias jurídicas lesivas de la edificación de buena fe en terreno ajeno, con un Marco Teórico sobre la Buena Fe en relación a la Propiedad; La Investigación se ubica dentro del Tipo: Básico; en el Nivel: Descriptivo-Explicativo, propositivo; Se utilizará para contrastar la Hipótesis: Las consecuencias jurídicas lesivas de la edificación de buena fe en terreno ajeno ocasiona un detrimento del derecho de propiedad del legítimo propietario ocasionado por el invasor de buena fe, situación por la cual el propietario puede llegar a perder la propiedad, solo por la buena fe que ampara al invasor, los Métodos: Inductivo, Comparativo, Análisis; así mismo Métodos Particulares como Exegético, Sistemático, Sociológico; Con un Diseño: de estudio Descriptivo simple, con una sola Muestra y un Tipo de Muestreo Probabilístico Simple. Para la Recolección de Información se utilizará Encuestas y Análisis Documental; llegándose a la conclusión de que jurídicamente existen ciertos inconvenientes y/o aspectos negativos entorno a la buena fe dentro del campo de las construcciones en terreno ajeno, la cual lesiona derechos de propiedad y de libertad contractual dentro de la sociedad en general, no contribuyendo al fin del derecho que es la justicia y paz social.

Castillo (2016) en su investigación sobre **“La edificación en terreno ajeno y sus distintos efectos jurídico-obligacionales: a propósito de una interpretación sistemática e histórica de los Arts. 941, 942 y 943 del Código Civil Peruano”**. Como hipótesis de la investigación se propone que los efectos

jurídico – obligacionales, generados por la construcción en suelo ajeno, obedecen a naturalezas distintas. Tal es así que cuando existe buena fe, se genera una obligación de naturaleza indemnizatoria destinada a compensar el valor de la construcción accedida y/o en su defecto a compensar el valor del inmueble accedido vía la figura de la accesión invertida. Mientras que, cuando existe mala fe, el efecto jurídico obligatorio que genera la conducta ilícita del constructor, obedece al resarcimiento del daño como función de la responsabilidad civil, pudiendo también generarse un resarcimiento in natura mediante la demolición de lo construido.

2.1.3. Antecedentes locales

Barrientos y Condezo (2021) en su estudio sobre **Edificación en terreno ajeno y la buena fe del constructor**, el cual tuvo como **objetivo** explicar de qué manera la buena fe del constructor influye en una edificación en terreno ajeno, en el ordenamiento jurídico peruano. La **metodología** utilizada fue la siguiente, el método general se emplearon el método inductivo–deductivo, teniendo el tipo de estudio de carácter jurídico–social, así mismo el nivel de estudio es el explicativo, como el diseño fue el no experimental y de corte transversal. Al final de esta encuesta, se recuerda lo siguiente: se debe derogar un artículo como el 942 del Código Civil peruano, ya que es importante aplicar el principio del cedit únicamente y en este sentido la adquisición automática de todo a favor. del propietario del terreno, es este propietario, y no el constructor, quien debe tener de su lado el derecho facultativo o el derecho de opción, como efectivamente ocurre en los artículos 941 (de la buena fe del constructor) y 943 de buena fe del constructor, así como la mala fe del fabricante del Código Civil Peruano. En este sentido, la mala fe del propietario prevista en el 942 del código civil peruano, debe tomarse en consideración solo para compensar la mala fe del constructor y en consecuencia referirse a las reglas de buena fe del constructor, pero no para otorgar un derecho de opción a favor del fabricante.

2.2. Bases teóricas o científicas

2.2.1. Perspectiva histórica.

Urbanismo y edificación en roma

El mundo antiguo legitimaba la acción política por la atención a las necesidades primarias y directas de los ciudadanos, sólo que la centenaria tradición

mediterránea ubicaba esa responsabilidad en la ciudad-estado. Por eso Roma, en tanto que polis, tenía asumido ese compromiso en su espacio interior, pero no en el resto de los territorios. Para eso estaban las ciudades; fueron las colonias y municipios las que incluían, Como su razón de ser, un complejo abanico de obligaciones para con sus ciudadanos. La ciudad era el eje de la vida social y del sistema político, la comunidad humana por excelencia. (Ruiz, E. 2001)

El auténtico marco de lo público, de la administración y de los desarrollos sociales durante el Alto Imperio debe ser contemplado a la luz de las unidades locales, más que desde una visión general de la totalidad del Imperio. Era el micro estado llamado municipio, o res publica, quien capitalizaba las referencias fundamentales del ciudadano. Poseía un espacio jurídico y político muy superior al de las ciudades actuales.

Correspondía a los gobiernos locales responder a las demandas judiciales en primera instancia, tanto en los negocios jurídicos voluntarios como en lo contencioso y penal. También las ciudades tenían que atender al orden público interno y, en caso de necesidad, atender a su propia defensa. Se reclamaba del poder local que promoviera las mejores condiciones de bienestar y progreso para la comunidad; las ciudades desarrollaban numerosos servicios, tales como la beneficencia, los suministros, la política de precios, la salud e higiene y la prevención de incendios.

La confortabilidad de la vida urbana se medía por los servicios que una ciudad podía ofrecer. No eran igualmente amplios en todos los lugares, pues dependía del tamaño de cada ciudad, del volumen de sus ingresos y del potencial de su patriciado. Distribuciones de alimentos o dinero, banquetes y otros donativos están bien testimoniados en las fuentes escritas (literarias y epigráficas); eran acciones de evergetismo promovidas por los notables locales, porque así lo exigían los valores sociales que legitimaban la riqueza y porque así promovían simpatías de las plebes en la competencia electoral entre las familias patricias de cada municipio o colonia. Era una obligación social derivada de la vinculación exclusiva de las elites locales al gobierno de las ciudades.

Otras competencias de las ciudades eran la ordenación de los territorios y la regulación del urbanismo. Solamente cuando se fundaba la colonia, los ingenieros,

los militares y la caja imperial crearon realmente la trama urbana, pero una vez cerrada la etapa funcional, la política de construcción y urbanismo caía plenamente en manos del gobierno local. (Ruiz, E. 2001)

Construcción en suelo ajeno en el derecho romano justiniano

García, A. explique que el estudio de la propiedad de superficie en el Derecho romano de época justiniana nos obliga a analizar, aunque sea brevemente, la realidad socioeconómica y urbanística de los siglos precedentes. En este contexto, sabemos que desde finales de la época republicana la mayoría de la población romana vivía en estructuras verticales, las *insulae*¹. El crecimiento demográfico que experimentó la Urbs en el siglo III a.C. debido a la falta de espacio edificable hizo que la población económicamente más desfavorecida viviera en casas verticales, mientras que los menos favorecidos lo hacían en casas de varios pisos. Esto creó barrios enteros con un trazado urbano similar al de las grandes ciudades. Las calles de Roma se convirtieron en estrechos callejones flanqueados por imponentes edificios, donde eran frecuentes los derrumbes y los incendios.

La accesión en el derecho romano

La accesión es la combinación permanente y orgánica de dos cosas con distintos propietarios para convertirse en el propietario principal. El término "accesión" deriva del latín "accedere", que significa "añadir", "aumentar" o "engrandecer", y se refiere a la unión de dos cosas que aumenta el tamaño de la cosa y, por tanto, la titularidad del propietario de la cosa principal. En este caso, es importante determinar cuál es la cosa secundaria y cuál es la principal, ya que la cosa secundaria siempre está subordinada a la principal y, por tanto, es propiedad del dueño de la principal. Sin embargo, no existe una regla que pueda aplicarse en todos los casos para determinar los objetos principal y secundario; en algunos casos, lo que ya existe es el objeto principal, mientras que, en otros, lo que confiere al objeto un mayor valor económico es el objeto secundario. A pesar de estos argumentos, se ha confirmado que se considera objeto principal lo que determina el funcionamiento económico de la sociedad en su conjunto.

López también informa que se debe tener conocimiento sobre:

-Accesión de bienes muebles a bienes inmuebles: se trata de la adición de bienes muebles a bienes inmuebles o de la construcción de bienes muebles sobre

bienes inmuebles. En este caso, se aplica el principio de cesión de la superficie del terreno, según el cual todo lo que se encuentra en el terreno tiene acceso a él. Así, un edificio construido en el terreno de otro tiene acceso al propietario del terreno.

A. La Doctrina de Jean Domat

La doctrina sobre la interpretación legal del jurista francés Jean Domat (1625-1696) es de singular importancia para la historia jurídica europea y americana. Domat cita únicamente fuentes romanas, es decir, *el Corpus iuris civilis*; pero la doctrina y la terminología que propone no se deducen directa e inmediatamente de sus fuentes, e implican una reelaboración y una construcción intermedias, que tampoco son obra suya. De hecho, Brito, A. menciona que Domat leyó las fuentes romanas a la luz de la doctrina hermenéutica medieval de los glosadores y comentaristas, e incluso les aplicó la nomenclatura que éstos habían elaborado, aunque con algunas innovaciones, algunas de las cuales estaban destinadas a perdurar.

Sin referirse directamente al principio romano de solo cedida, Domat argumentó que "un edificio pertenece al propietario del local en el que está construido porque es un accesorio del local y su propiedad no puede ser arrebatada al propietario del local". Su razonamiento era el siguiente:

Cuando una persona construye en un terreno ajeno, esa persona adquiere la propiedad del edificio. Sin embargo, cuando el propietario del terreno construye en él con materiales ajenos, se convierte en propietario, porque esos materiales no pueden separarse hasta que se destruyan, lo que atentaría contra la decencia pública, por lo que el propietario que los utiliza está obligado a protegerlos y a pagar por ellos.

Si algo de valor, como una estatua u otro ornamento, está unido al edificio, debe devolverse al propietario, ya que el derecho a impedir la separación de materiales se limita a lo que es necesario para el edificio y no puede retirarse fácilmente como parte del mismo; y si una persona que ha utilizado materiales ajenos lo ha hecho de mala fe, es responsable de los daños y otras sanciones que puedan derivarse de la calidad del acto.

A efectos de este estudio, la última parte es muy importante, porque en caso de mala fe, se reconoce la obligación de "reparación", ya que, en nuestra opinión,

si existe mala fe por parte del fabricante o de un tercero, esta circunstancia puede dar lugar a la obligación de reparar el daño causado.

B. La Sistematización de Joseph Pothier

En este sentido se pronuncia el jurista francés Robert-Joseph Pothier (1699-1772), que reúne las enseñanzas anteriores y formula la teoría del apego en general. Según él, "una cosa es apéndice de otra, bien porque ha sido producida, bien porque se ha unido a ella, y esta unión se ha producido bien de forma natural y sin intervención humana, bien por acción humana".

En consecuencia, Pothier divide su tratamiento del apego en cuatro capítulos: en el primero, trata del apego que surge de cosas producidas por otras cosas que nos pertenecen; en el segundo, del apego que surge de cosas unidas entre sí de forma natural y sin intervención humana; en el tercero, del apego que surge de cosas unidas entre sí por la acción humana; y en el cuarto, de la especialización.

Es interesante que consideremos el tercer artículo, que reza como sigue: "Sobre el derecho de apego que surge cuando las cosas se unen a las mías por la acción humana", que dice: "Si una o más cosas se unen a la mía por mi propio acto o por el acto de otro, de modo que constituyen una sola y misma cosa y un solo y mismo todo, del cual mi cosa es la parte principal y las otras son partes accesorias, entonces por el derecho de accesión, por "*ac potestate rei mea*" adquiero dominio sobre lo accesorio.

Pothier piensa que existen reglas para saber cuáles de las cosas de un todo compuesto de muchas cosas son las que constituyen la parte principal y cuáles son sólo las auxiliares.

Para poner en práctica sus hipótesis, Pothier cita el caso de alguien que levanta un edificio en un terreno de su propiedad. Partiendo de este supuesto, concluye que, puesto que el edificio y el terreno son una sola cosa, el terreno es la parte principal y el edificio la parte accesorio, ya que el edificio no puede existir sin el terreno, y viceversa: el terreno no puede existir sin el edificio.

Pothier dice: "*Si el que tiene la cosa cede la acción contra mí, de modo que me veo obligado a desprenderme de ella o a restituirla, el juez, sobre todo si la cosa ha sido cedida de buena fe, debe reconocer en esa acción las promesas que hice de pagarle el precio, y en consecuencia debe liberarme de la acción*".

De todo lo dicho cabe concluir que el planteamiento de Pothier constituye un terreno abonado para toda la doctrina posterior, así como un punto de partida para la futura legislación que, de un modo u otro, regulará la edificación en suelo ajeno.

Construcción en el suelo ajeno

De acuerdo con el artículo 941 de nuestro Código Civil (en adelante CC):

Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.

a) *La accesión industrial*

Resulta de la unión o confusión de objetos pertenecientes a diferentes propietarios o de la aplicación de trabajo propio al material de otra persona. Se subdivide en *accesión mobiliaria* y *accesión inmobiliaria*, dependiendo de la naturaleza mueble o inmueble de las cosas que se han incorporado o a las que se aplica el trabajo. (Soares, Crispim, Fernandes y Alves, 2017, p. 132)

b) *La accesión inmobiliaria*

Ocurre cuando se realizan trabajos de siembra o plantaciones en el terreno propio con materiales ajenos, y cuando se edifica en terreno ajeno.

c) *Superficies solo cedit: lo construido en un terreno ajeno se presume del dueño de este*

Autorizada doctrina brasileña advierte que el principio capital se establece a través de una presunción: cualquier construcción o plantación existente en un terreno se presume hecha por el propietario y a su cargo.

De ahí el corolario según el cual: se presume del dueño del terreno cualquier construcción o plantación en ella existente. Sin embargo, al no ser una *praesumptio iuris et de iure*, admite la prueba en contrario y, por lo tanto, es necesario desarrollar las hipótesis en las que se derrota la presunción. (Da Silva Pereira, 2014, p. 129)

La construcción en terreno ajeno de buena fe

El artículo 941 (edificación de buena fe) le ofrece al propietario una doble posibilidad o hace lo suyo lo edificado o, por el contrario, obliga al invasor a pagarle el terreno. En una y otra hipótesis existe una obligación de pago.

En efecto, si el dueño del suelo hace suyo lo edificado debe pagar su valor a un precio promedio entre lo que costó y su valor actual. Y si dicho dueño no hace uso de su opción será entonces el invasor quien deberá pagarle el valor comercial actualizado del terreno. (Arias Schreiber Pezet, 2011, p. 245)

El fundamento de esta regla es irrefutable. En efecto, no solo resulta coherente con enunciados de orden jurídico, como es el principio de la accesoriedad y de las partes integrantes, sino que también responde a razones económicas y de equidad.

Con la incorporación de lo edificado se acrecienta el valor del conjunto y conviene por lo tanto mantenerlo en vez de destruirlo. Y de equidad, desde como señala Salvat “no se comprendería que la ley autorizase esta reivindicación (se refiere a la reivindicación de los materiales hecha por su dueño) cuando pagándolo al propietario de ellos su valor, este quedaba en condiciones de reemplazarlos con otros artículos de igual o mejor calidad. (Ídem)

Por tanto, entendemos por construcción en terreno ajeno de buena fe, a aquel modo de adquirir la propiedad originario e industrial (ya que en este último caso interviene la acción humana de un tercero) que tiene lugar cuando un tercero de buena fe levanta, construye o edifica un inmueble (accesorio) en un suelo ajeno (principal) convirtiéndose ambos bienes en uno solo y adquiriendo este un mayor valor del que tenía antes de la accesión.

Teniendo el dueño del suelo una doble posibilidad:

- De hacer suyo lo levantado, construido, edificado pagando un monto promedio entre el costo y el valor actual de la obra.
- Obligar al invasor a que le pague el valor comercial actual del terreno.

La construcción en terreno ajeno de mala fe

En el caso del artículo 943 (edificación de mala fe) nuestro legislador toma partida por la fórmula italiana de la responsabilidad objetiva, por considerar que el

constructor de mala fe, pierde derecho a toda clase de indemnización, debiendo en cambio ser sancionado por su mal comportamiento. (Vásquez Torres, 2003, p. 97)

En otras palabras, quien hubiese edificado de mala fe en terreno ajeno puede verse obligado a restaurar todo al estado anterior, es decir, retirar la planta o demoler el edificio; o dejar que permanezca, en beneficio del propietario y sin indemnización, ya que no sería razonable ni jurídico que el plantador o el constructor, procediendo de mala fe, encuentren protección del ordenamiento jurídico y obtengan una compensación por su comportamiento irregular. (Da Silva Pereira, 2014, p. 130)

En suma, entendemos por edificación o construcción en terreno ajeno de mala fe, a aquel modo de adquirir la propiedad originario e industrial (ya que en este último caso interviene la acción humana de un tercero) que tiene lugar cuando un tercero de mala fe levanta, construye o edifica un inmueble (accesorio) en un suelo ajeno (principal) convirtiéndose ambos bienes en uno solo y adquiriendo este un mayor valor del que tenía antes de la accesión.

Teniendo el dueño del suelo una doble posibilidad:

- De hacer suyo lo levantado, construido o edificado sin pagar su valor.
- Exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente.

Principio o razonamiento de doble efecto

La filosofía moral, que comenzó en la filosofía escolástica y continuó durante al menos 700 años en la ética analítica filosófica desde el siglo XX, ha desarrollado cuidadosa y gradualmente principios prácticos para justificar las acciones humanas intencionadas que tienen dos o más consecuencias, de las cuales al menos una es mala. Por defecto, un comportamiento malvado está absolutamente prohibido y, por tanto, se denomina "absoluto moral"; por ejemplo, está prohibido matar directamente a un inocente o mentir, pero podemos optar por realizar una acción que indirectamente produzca el mismo resultado -un resultado malvado que sería absolutamente ilegal si se pretendiera directamente-, pero que no forma parte del comportamiento prohibido. Ejemplos típicos son los actos de guerra que son intrínsecamente legales, como cuando el bombardeo de un objetivo militar tiene como consecuencia indirecta la muerte de civiles inocentes, o cuando se hace una declaración ambigua para proteger un secreto comercial y se engaña al oyente.

La importancia de esta cuestión radica en que las opciones actuales son demasiado estrictas o demasiado laxas a la hora de prohibir o autorizar el daño a las personas. La ética moderna está dominada por la opción laxa. La llamada "ética deontológica" decide esencialmente si está bien o mal hacer o no hacer algo comparando las consecuencias futuras buenas y malas de cada acción, sin restringir el mal comportamiento. Esto puede llegar a justificar la tortura o el asesinato de inocentes, pero sólo en casos extremos (y desde luego no en el caso de otros comportamientos menos ofensivos): los moralistas anteriores señalaron que tal exigencia complicaría considerablemente la vida social, ya que las buenas acciones tienen a veces malas consecuencias a largo plazo. Además, en muchos casos puede ser imposible evitar otros daños causados por otras personas o por causas naturales absteniéndose de realizar acciones que puedan causar indirectamente un daño no intencionado.

Tales consideraciones son comunes en la ética y la filosofía jurídica, y ciertamente en las disciplinas jurídicas que se ocupan de las consecuencias negativas de la conducta humana, como el derecho penal y el derecho de daños. De hecho, ninguna de estas disciplinas expresa una posición similar a la exigencia absoluta de evitar las consecuencias negativas de todo tipo, por indirectas, involuntarias o remotas que sean. En esta cuestión, como en otras, el derecho positivista se alinea con una ética del sentido común y, por tanto, suele encontrar la manera de limitar la responsabilidad penal o civil por las consecuencias negativas de actos inevitables. Sin embargo, en ninguna jurisdicción el derecho positivo ha concedido nunca una amplia licencia para causar intencionadamente un daño que pueda justificarse calculando todas las consecuencias futuras (buenas y malas). Al igual que en la ética clásica, la licencia para calcular las consecuencias siempre se limita estrictamente a contextos en los que se ha descartado por completo la comisión de un acto intrínsecamente malo. Así, puede justificarse el daño deliberado a objetos no sujetos a prohibición absoluta, como la propiedad, o pueden justificarse o no castigarse actos deliberados de maldad, aunque no estén jurídicamente justificados, por razones muy diversas. Otra cuestión, que no discutiremos aquí, es si existen principios injustos de derecho positivo que, desgraciadamente, no reconocen como dignos de protección determinados bienes humanos básicos (por ejemplo, leyes que traducen en derechos jurídicos determinadas opciones directas contra la vida humana en su estado más vulnerable). Nuestra opinión es que, incluso en estos casos de grave injusticia del Derecho

positivo, las normas no permiten un cálculo ilimitado de las consecuencias, ni siquiera en las más vagas formulaciones de justificación o exclusión basadas en la necesidad.

Sin ahondar en estos ámbitos del Derecho, podría argumentarse que, en el campo de la ética filosófica, el razonamiento a través del doble efecto es una forma de encontrar un equilibrio entre la laxitud del proporcionalismo y el rigor de la parálisis. De este modo, la formulación del principio del doble efecto puede arrojar luz sobre el ámbito de la ciencia jurídica, a saber, la dogmática constitucional, en el que ha surgido recientemente el espectro de la proporcionalidad o coherencia ética.

Entre varias formulaciones más o menos equivalentes, Alejandro Miranda adopta la terminología tradicional.

Es legítimo realizar un acto que tiene dos efectos, uno bueno y otro malo, si se cumplen simultáneamente cuatro condiciones.

1. el acto no es malo en sí mismo.
2. el fin del actor es bueno.
3. el efecto malo no es un medio para conseguir el efecto bueno.
4. existe una razón proporcionalmente válida para realizar el acto a pesar del efecto malo.

Esta formulación resume muy brevemente las cuatro condiciones clásicas del principio del doble efecto, que Miranda analiza en detalle a continuación. Cuando el autor ha considerado los requisitos de cada condición, nos proporciona una formulación más compleja que describe la situación del acto y las cinco condiciones. Por su interés y novedad, la transcribimos literalmente.

Si la acción de uno produce dos efectos, uno bueno y otro malo, y no se permite intentar este último, dicha acción sólo está justificada si se cumplen además las siguientes condiciones:

- el efecto malo no se elige como medio para obtener el efecto bueno
- no existe un medio menos perjudicial para obtener el efecto bueno
- la obligación del agente de evitar el efecto malo no es mayor que la obligación de obtener el efecto bueno mayor.

Teoría del título y el modo para la transferencia de los bienes muebles

En el plano de la doctrina comparada, la teoría del título y de la modalidad explica desde hace mucho tiempo de forma muy clara el proceso de constitución y transmisión de los derechos reales, ya que es la primera manifestación del principio de la unidad del contrato.

El título jurídico es la causa o razón que justifica la constitución o transmisión de un derecho real. Esta causa, también llamada causa remota, puede ser un acto jurídico en sentido amplio u otra fuente de obligación, como la ley (ciertamente el título es la realización de la fuente del vínculo).

El modo, por su parte, es la causa próxima de la adquisición y transmisión de un derecho real y consiste en los actos jurídicos pertinentes o apropiados que permiten la constitución y transmisión del título. Generalmente, se trata de actos exteriorizados o de efecto inmediato que conciben la creación de derechos subjetivos sobre la cosa.

Según esta teoría, la constitución de un derecho real sobre una cosa ajena, como un usufructo o una superficie, requeriría, además de la causa jurídica que lo origina (contrato o ley), un segundo paso consistente en un acto externo que complete el proceso de creación del nuevo derecho real.

Por otro lado, la transmisión de derechos reales, como la propiedad o los derechos ya constituidos sobre la propiedad de otras personas, como el derecho de uso antes mencionado, requeriría también las dos etapas antes mencionadas, la causa jurídica de adquisición (contrato o ley) y la segunda etapa, que en los tiempos modernos no se limita a la tradición, sino también al registro.

La doctrina clásica nacional, defendiendo el efecto obligacional en nuestro sistema contractual, defendía claramente la existencia de título y modo en la constitución y transmisión de los derechos reales. Así, Manuel de la Puente dice:

“Para la adquisición de los derechos reales, nuestro Código Civil adoptó la teoría del título y del modo, según la cual, cuando se celebra un contrato para la adquisición de un derecho real (por ejemplo, para la adquisición de una cosa mueble), no hay adquisición por el simple efecto del contrato, sin que sea necesaria también la tradición de la cosa”.

En los años noventa, sin embargo, nuevas y respetadas voces calificaron esta teoría de innecesaria, especialmente en el caso de la transmisión de la propiedad de un bien inmueble. En efecto, la ambigüedad teórica contenida en el artículo 949 del Código Civil (la mera obligación de disponer convierte al acreedor en propietario del bien) y su evidente contraste con las reglas del contrato de compraventa, que sólo "obliga" al vendedor a disponer del bien (pero no transmite directamente la propiedad), dio lugar a un fructífero debate sobre la conveniencia o no de consagrar en el Perú los denominados contratos con efectos reales, es decir, aquellos actos

jurídicos que no transmiten directamente la propiedad en el caso de un contrato de compraventa, como prevé, por ejemplo, el Código Civil italiano.

La prenda, cuyo nombre se basa en la propia ley, otorga al acreedor el derecho a retener los bienes del deudor si el crédito no se paga o no está suficientemente garantizado. La forma de su constitución se establece positivamente en la propia ley en dos casos. En efecto, en los casos previstos por la ley o cuando existe una conexión entre el crédito impagado y los bienes embargados, el derecho de retención se establece cuando: a) extrajudicialmente, el acreedor se niega a entregar los bienes exigidos por el deudor hasta que la deuda haya sido pagada y b) judicialmente, salvo en una acción de restitución de los bienes.

En el caso de la anticresis, la cuestión debatida se considera análoga al derecho de usufructo, ya que la situación jurídica en cuestión no es otra cosa que una forma de usufructo oneroso por el que el acreedor cobra la deuda utilizando el bien afectado. En el caso del derecho de usufructo a título oneroso, la posesión del bien es necesaria para su explotación, por lo que la forma en que se constituye es claramente tradicional.

Por último, en cuanto a la garantía real, resulta sumamente difícil determinar la forma en que se constituye, dadas las contradicciones conceptuales en que se regula dicha institución. Con la existencia de la prenda revocada, la cuestión ha quedado claramente resuelta, ya que la prenda originaria se constituía por entrega y, en el caso de la prenda por inscripción, la inscripción era un derecho real. Hoy, por el contrario, nos encontramos con una normativa que establece expresamente que la prenda se constituye por un acto jurídico, pero que es necesaria la inscripción para que sea oponible a terceros. El primer planteamiento nos llevaría a pensar que sólo en el caso de prenda por entrega podríamos distinguir entre un derecho real y un régimen. Sin embargo, consideramos que este tipo de transmisión requiere un estudio especial y mucho más extenso que el de una sociedad por su especial complejidad.

2.3. Marco conceptual

Edificación en terreno: se refiere al número de metros cuadrados de techo que pueden utilizarse para urbanizar un determinado número de metros cuadrados de terreno. En otras palabras, el concepto describe el número total de metros cuadrados que pueden construirse en un terreno determinado.

La buena fe del edificador: el artículo 941 (construcción de buena fe) da al propietario una doble elección, si se ocupa de la edificación o, por el contrario, obliga al intruso a pagarle por el terreno. En ambos casos, existe una obligación de pago.

Accesión: modo de adquirir el dominio según el cual el propietario de una cosa hace suyo no solamente lo que ella produce, sino también lo que se le une o incorpora por obra humana o de la naturaleza, o por ambos medios a la vez, siguiendo lo accesorio a lo principal.

Transferencia: Es un acto jurídico bilateral, con el cual las partes, haciendo concesiones mutuas, previenen el surgimiento de una disputa o eliminan una disputa que ya ha comenzado. En el primer caso, evitan acudir a los tribunales o al arbitraje y se enfrentan a la derrota en cualquiera de los lugares mencionados. En segundo lugar, reducen los "costos de transacción" potenciales (tiempo y dinero) en los que incurren o en los que incurren. Las concesiones mutuas significan que las partes no consideran cumplidos al 100% sus intereses en ningún caso.

CAPITULO III

HIPÓTESIS

3.1. Hipótesis general

La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la adquisición y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021.

3.2. Hipótesis específicas

La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la adquisición del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021.

La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2021.

3.3. Variables

Variable 1: La buena fe del edificador.

La buena fe del edificador: el artículo 941 (construcción de buena fe) da al propietario una doble elección, si se ocupa de la edificación o, por el contrario, obliga al intruso a pagarle por el terreno. En ambos casos, existe una obligación de pago.

Variable 2: Adquisición y transferencia.

La adquisición es el modo de adquirir el dominio según el cual el propietario de una cosa hace suyo no solamente lo que ella produce, sino también lo que se le une o incorpora por obra humana o de la naturaleza, o por ambos medios a la vez, siguiendo lo accesorio a lo principal.

Es un acto jurídico bilateral, con el cual las partes, haciendo concesiones mutuas, previenen el surgimiento de una disputa o eliminan una disputa que ya ha

comenzado. En el primer caso, evitan acudir a los tribunales o al arbitraje y se enfrentan a la derrota en cualquiera de los lugares mencionados. En segundo lugar, reducen los "costos de transacción" potenciales (tiempo y dinero) en los que incurren o en los que incurren. Las concesiones mutuas significan que las partes no consideran cumplidos al 100% sus intereses en ningún caso.

Variable	Dimensiones	Indicador
La buena fe del edificador	Buena fe objetiva	Comportamiento de la persona con un estándar legal
		Contexto social en el que actúa el sujeto.
		Ignorancia de un interés ajeno tutelado por el derecho
		Lealtad durante la negociación del contrato
	Buena fe subjetiva	Convicción personal
		Contenido ético
		Comportamiento del sujeto en función de sus creencias.
		Correspondencia absoluta entre su creencia y sus acciones
Accesión y transferencia	Accesión	Préstamo
		Alquiler
		Renta
	Transferencia	Tradicción a su acreedor
		Enajenar un inmueble

CAPÍTULO VI METODOLOGÍA

4.1. Método de investigación

El presente trabajo de investigación tuvo como método general el método científico, ya que es un proceso de indagación para tratar un conjunto de problemas desconocidos, además de ser la manera más sistematizada de hacer uso del pensamiento reflexivo. (Sánchez y Reyes, 2006)

Como métodos específicos se trabajó con los siguientes:

Método inductivo; “utiliza el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos particulares aceptados como válidos, para llegar a conclusiones, cuya aplicación sea de carácter general” (Bernal, 2006, p.56).

Método deductivo; “se inicia con el análisis de los postulados, teoremas, leyes, principios, etcétera, de aplicación universal y de comprobada validez, para aplicarlos a soluciones o hechos particulares” (Bernal, 2006, p.56).

4.2. Tipo de investigación

El tipo la investigación es aplicada, en así que para Mertens (2015), la investigación aplicada es aquella que se enfoca en la solución de problemas concretos y que busca producir conocimientos aplicados a la práctica y útiles para la toma de decisiones.

4.3. Nivel de investigación

La investigación es de nivel explicativo, en ese sentido Hernández et al. (2014): refiere lo siguiente "El nivel explicativo busca explicar las relaciones causales entre variables, lo que implica la realización de estudios experimentales y cuasiexperimentales".

4.4. Diseño de la investigación

El diseño es no experimental de corte transversal o transeccional, porque son estudios que se realizan sin la manipulación deliberada de variables y solo se observan los fenómenos en su ambiente natural; y transversal porque la investigación se recopila en un momento único. (Hernández et al. 2014)

4.5. Población y muestra

4.5.1. Población

La población estuvo conformada por 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021.

4.5.2. Muestra

No se presenta muestra puesto que se trabajó con el total de la población, 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021.

4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

4.6.1. Técnicas de recolección de datos.

La encuesta: es una de las técnicas de recolección de información más usadas, a pesar de que cada vez pierde mayor credibilidad por el sesgo de las personas encuestadas. (Bernal, 2006, p.177)

4.6.2. Instrumentos de recolección de datos.

El cuestionario: es el instrumento de la encuesta, que permite acceder a información de la población en estudio, ello mediante interrogantes sobre el tema en cuestión.

4.6.3. Confiabilidad del instrumento de investigación.

Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	23	100,0
	Excluido	0	,0
	Total	23	100,0

. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Los datos fueron obtenidos a través de una encuesta aplicada a hogares del Chongos Bajo que estuvieron involucrados en un proceso legal sobre la edificación en terreno ajeno contra quien levanto de buena fe en el inmueble

Para realizar el procesamiento de datos, se usó de programas estadísticos como el SPS versión 26, a fin de obtener los resultados confiables y precisos en base a la base de datos como producto de la aplicación de la encuesta.

4.8.Aspectos éticos de la investigación

El estudio de investigación cuenta con el consentimiento informado de los hogares del Chongos Bajo quienes decidieron participar en brindándonos información sobre su caso, asimismo que se sustenta en el Reglamento de Grados y Títulos de la Escuela Profesional de Derecho.

CAPITULO V RESULTADOS

5.1. Descripción de resultados

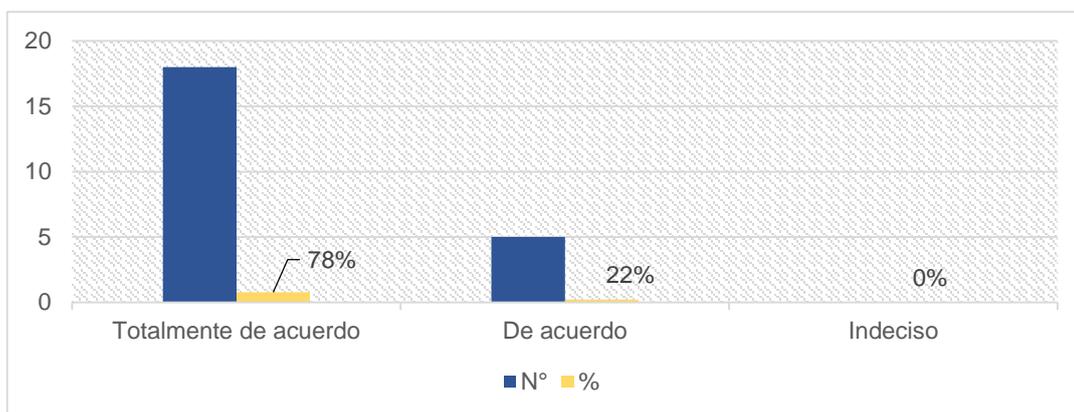
Variable 1: La buena fe del edificador

Tabla 1. Estándar legal

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	18	78%	78.3%	78.3%
De acuerdo	5	22%	21.7%	100%
Indeciso	0	0%	0.0%	100%
Total	23	100.0	100.0	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 1. Estándar legal



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

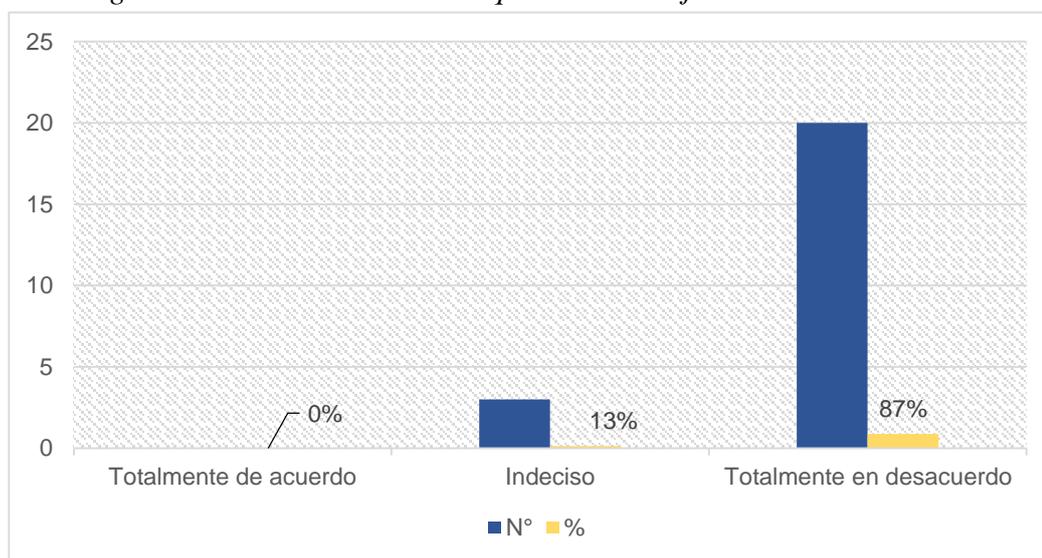
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si refiere que en el proceso presento con los documentos requeridos (actas, etc.); para el 78% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 22% indica estar indeciso con esta pregunta. y con la afirmación señalada.

Tabla 2. Contexto social en el que actúa el sujeto.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	0	0%	0.0%	0.0%
Indeciso		3	13%	13.0%	13%
Totalmente en desacuerdo	en	20	87%	87.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 2. Contexto social en el que actúa el sujeto.



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

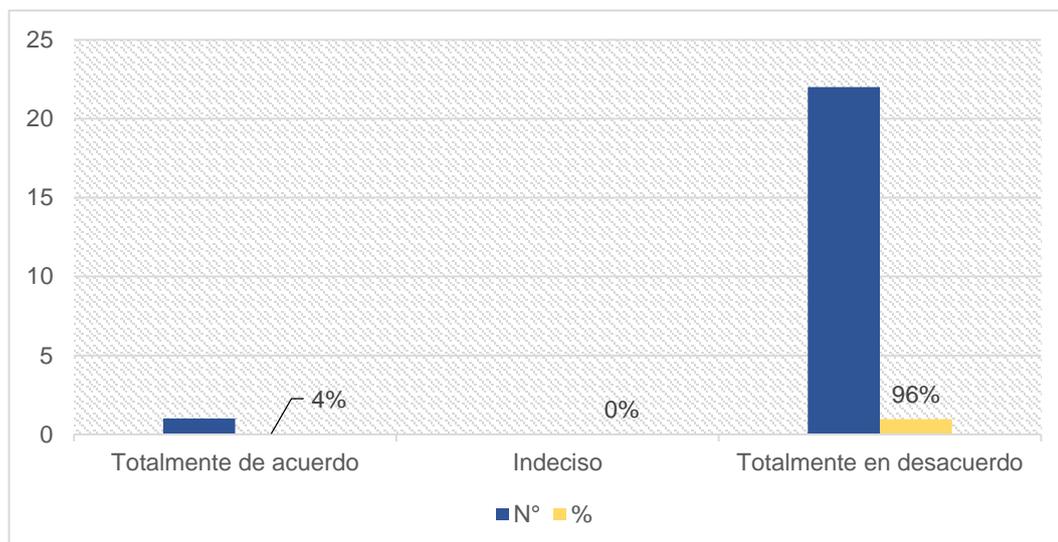
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si en alguna ocasión sus vecinos lo han acusado de deshonra; el 87% indica estar totalmente en desacuerdo y el 13% se muestra indeciso.

Tabla 3. Antecedentes civiles o penales

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	1	4%	4.3%	4.3%
Indeciso		0	0%	0.0%	4%
Totalmente en desacuerdo	en	22	96%	95.7%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 3. Antecedentes civiles o penales



Interpretación

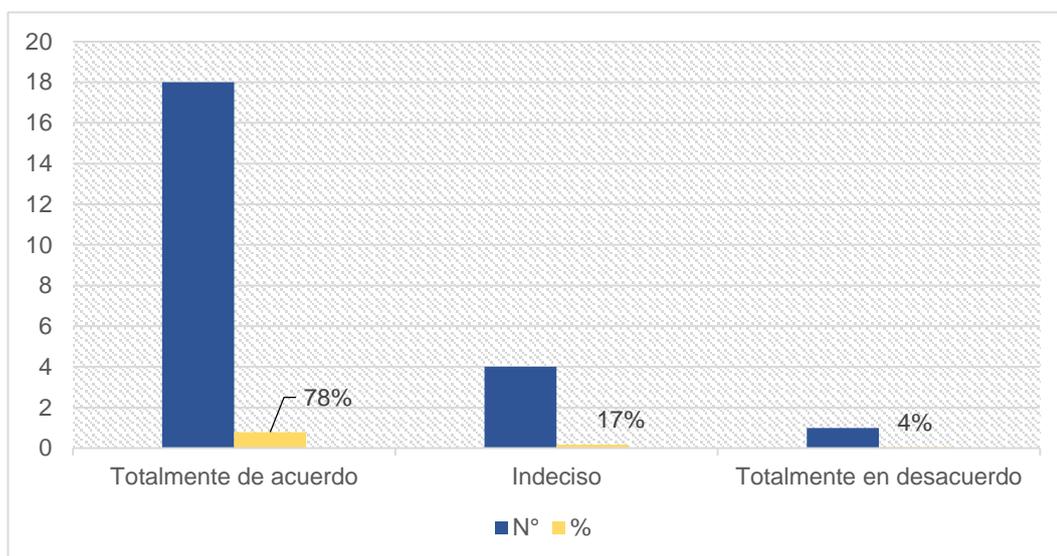
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 usuarios de un centro de conciliación extrajudicial de la Provincia de Chupaca – Junín, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si tiene antecedentes civiles o penales por apropiación de un inmueble (aparte del proceso que llevo); para el 4% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 96% señala estar totalmente en desacuerdo.

Tabla 4. Desconocimiento del inmueble

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		18	78%	78.3%	78.3%
Indeciso		4	17%	17.4%	96%
Totalmente en desacuerdo		1	4%	4.3%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 4. Desconocimiento del inmueble



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

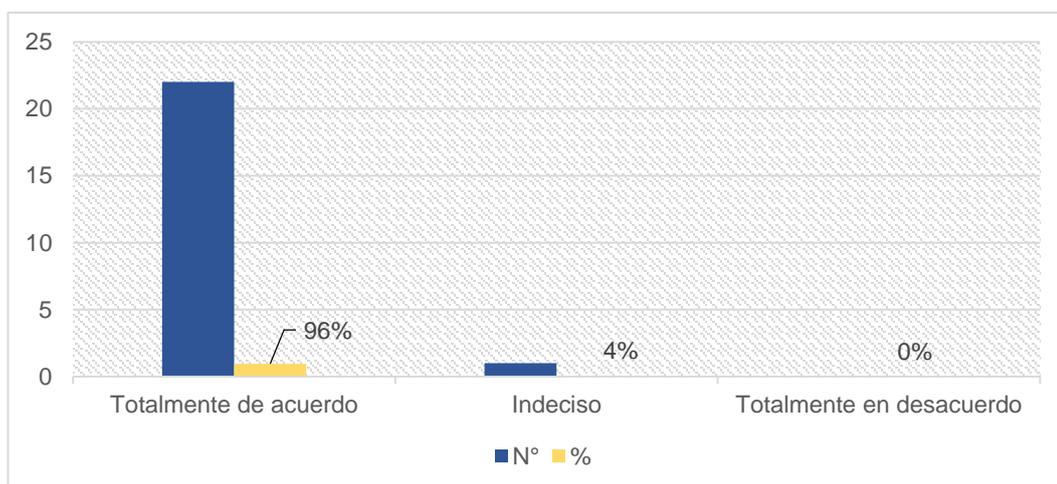
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si tenía desconocimiento que este bien le pertenecía a otra persona; para el 52% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 48% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 5. El inmueble que posee invade la propiedad de otra persona

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	22	96%	95.7%	95.7%
Indeciso		1	4%	4.3%	100%
Totalmente en desacuerdo	en	0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 5. El inmueble que posee invade la propiedad de otra persona



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

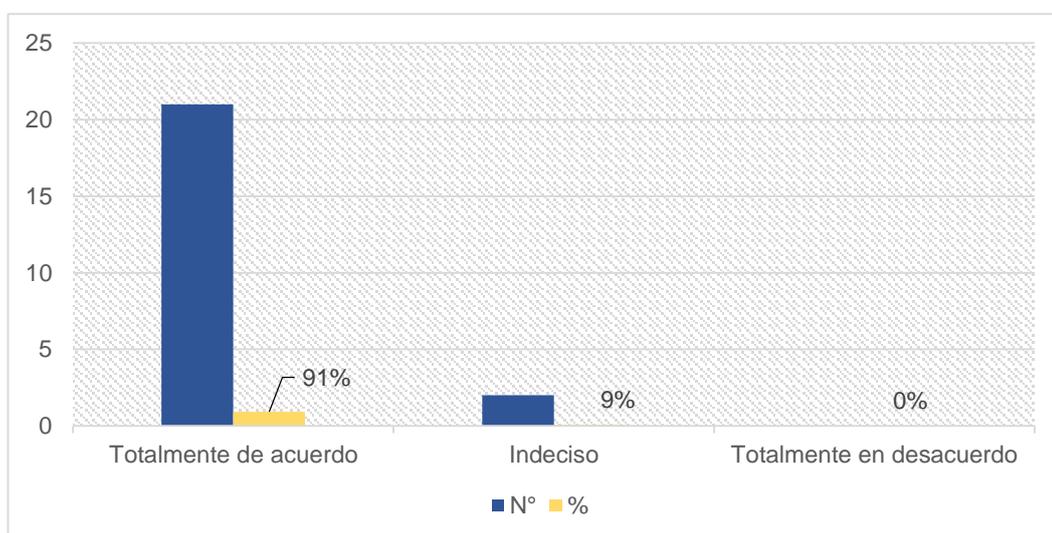
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si el inmueble que posee invade la propiedad de otra persona, lo hizo con los documentos requeridos (actas, etc.); para el 96% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 4% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 6. Resolución del problema de forma pacífica

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		21	91%	91.3%	91.3%
Indeciso		2	9%	8.7%	100%
Totalmente en desacuerdo		0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 6. Resolución del problema de forma pacífica



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

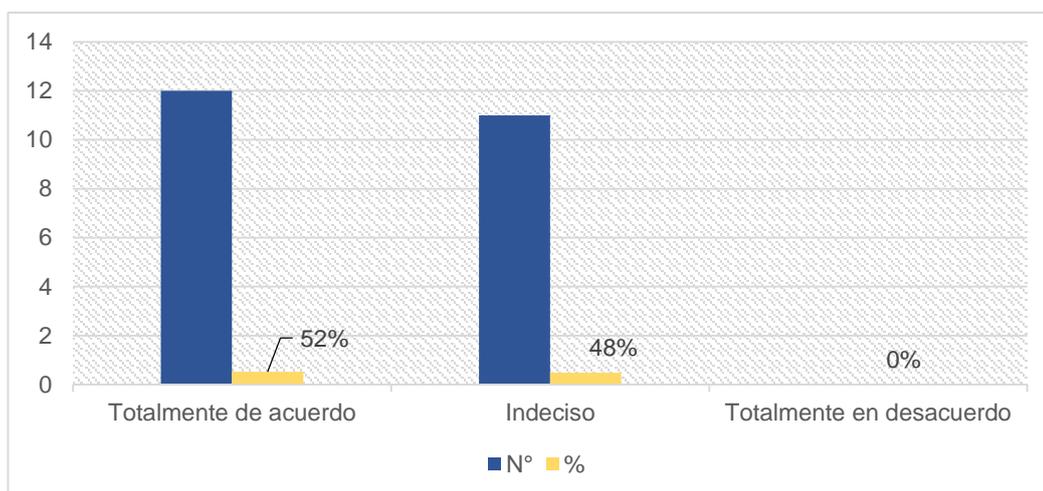
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si durante el proceso de negociación, su único interés era resolver la situación de forma pacífica; para el 91% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 9% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 7. Beneficio para ambos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		12	52%	52.2%	52.2%
Indeciso		11	48%	47.8%	100%
Totalmente en desacuerdo		0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 7. Beneficio para ambos



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

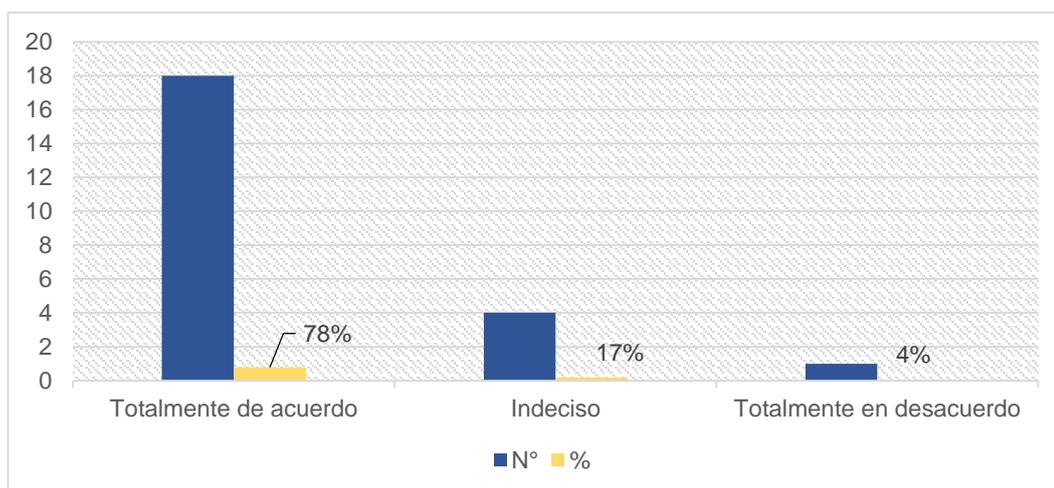
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si en su único interés al momento de la negociación fue que ambas partes sean beneficiadas; para el 52% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 48% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 8. Convicción personal

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		14	29.2	29.2	29.2
Indeciso		8	16.7	16.7	45.8
Totalmente en desacuerdo		10	20.8	20.8	66.7
Total		48	100.0	100.0	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 8. Convicción personal



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

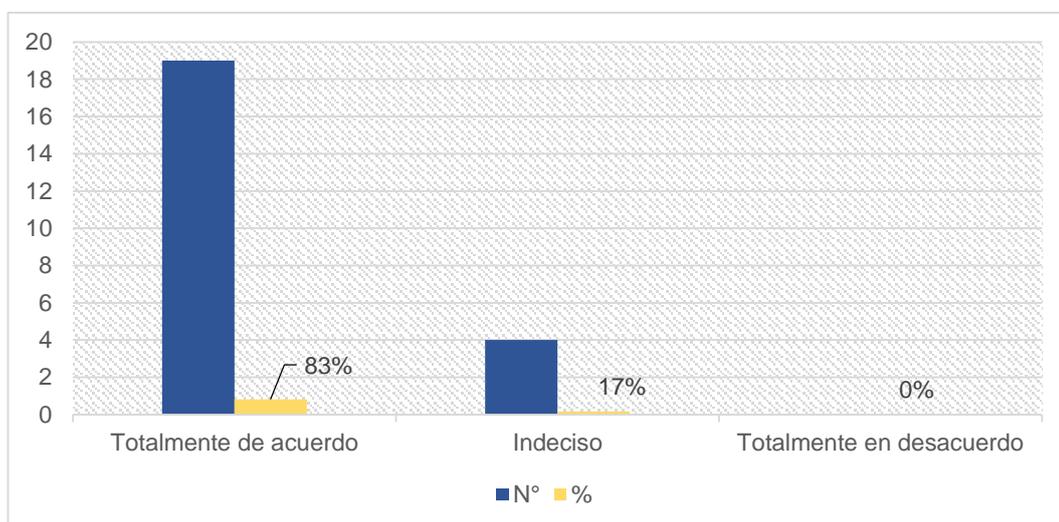
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si considera que el juez fallará a su favor ya que su caso presenta convicción necesaria que prueban su actuación de buena fe; para el 78% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 17% indica estar indeciso con esta pregunta y un 4% señala que nunca.

Tabla 9. Contenido ético

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		19	83%	82.6%	82.6%
Indeciso		4	17%	17.4%	100%
Totalmente en desacuerdo		0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 9. Contenido ético



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

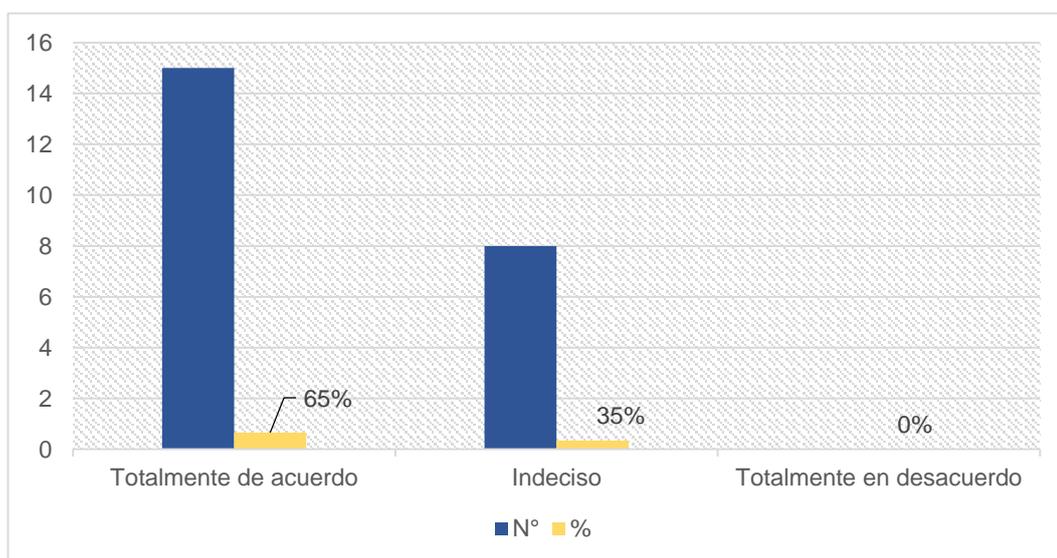
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si durante el proceso de juicio, su versión de los hechos nunca cambia, asimismo estos se ven reflejado en los documentos presentados; para el 83% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 17% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 10. Comportamiento del sujeto en función de sus creencias

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	15	65%	65.2%	65.2%
Indeciso		8	35%	34.8%	100%
Totalmente en desacuerdo	en	0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 10. Comportamiento del sujeto en función de sus creencias



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

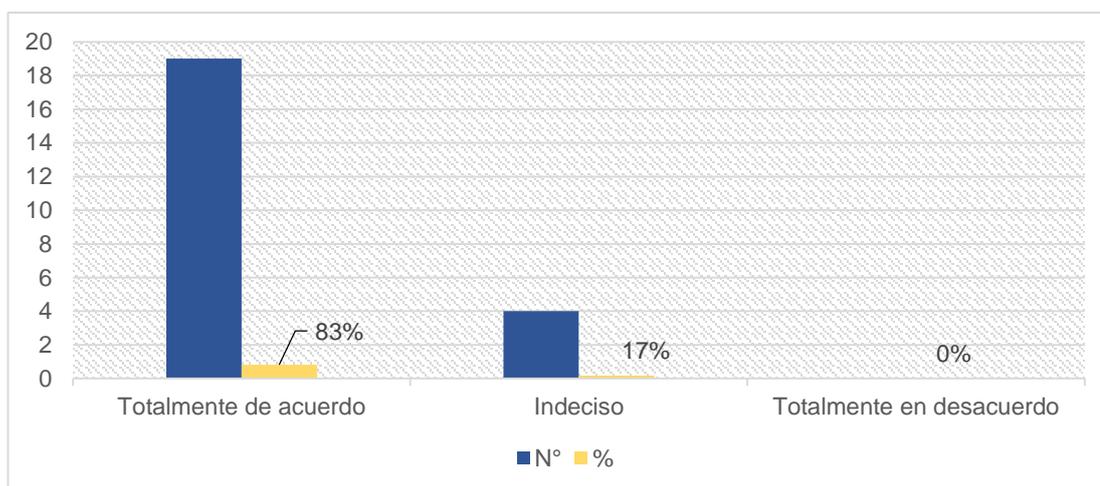
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si considera que su forma de actuar se basa en sus principios de honradez y sinceridad de por medio; para el 65% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 35% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 11. Correspondencia absoluta entre su creencia y sus acciones

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		19	83%	82.6%	82.6%
Indeciso		4	17%	17.4%	100%
Totalmente en desacuerdo		0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 11. Correspondencia absoluta entre su creencia y sus acciones



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si considera que actúa de forma ilegal o deshonrosa, siente es lo correcto y debe actuar de acuerdo con sus valores; para el 83% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 17% indica estar indeciso con esta pregunta.

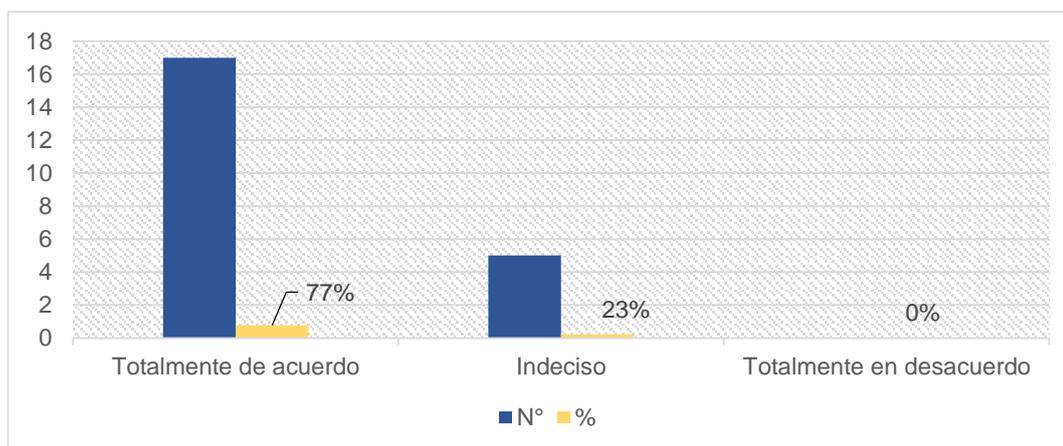
Variable 2: Acceso y transferencia

Tabla 12. Préstamo de edificación

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	17	77%	77.3%	77.3%
Indeciso		5	23%	22.7%	100%
Totalmente en desacuerdo	en	0	0%	0.0%	100%
Total		22	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 12. Préstamo de edificación



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

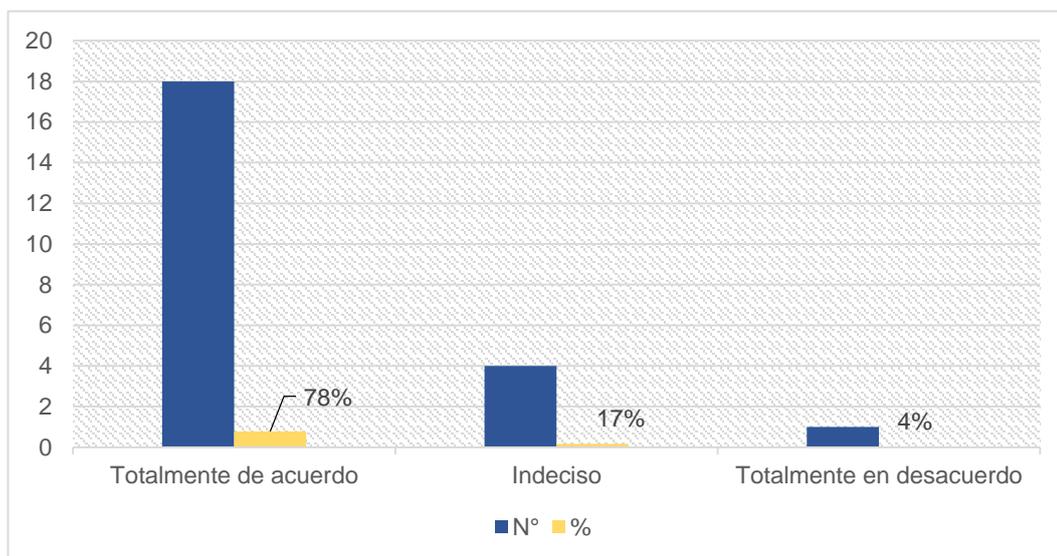
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si puedo prestar la edificación mediante un acuerdo legalizado; para el 77% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 23% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 13. Potestad de prestar

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		18	78%	78.3%	78.3%
Indeciso		4	17%	17.4%	96%
Totalmente en desacuerdo		1	4%	4.3%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 13. Potestad de prestar



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

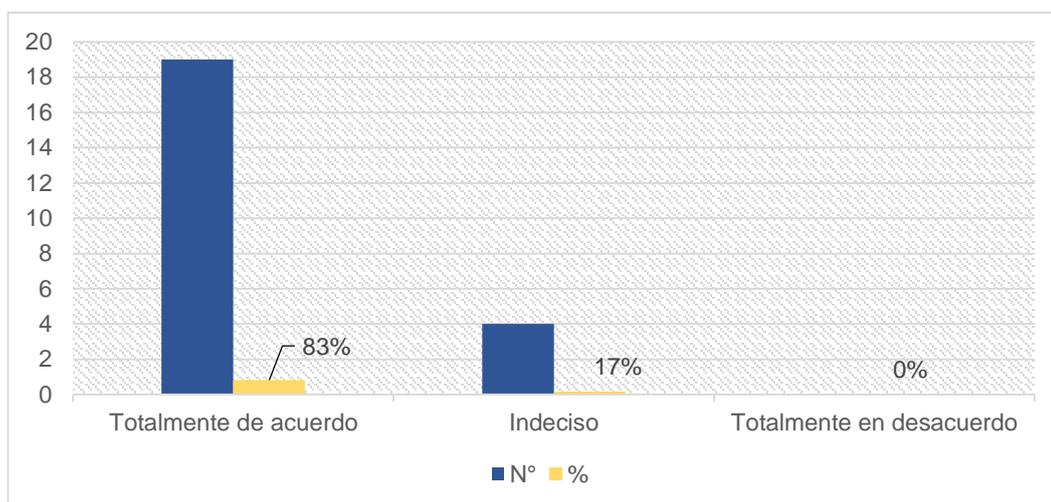
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si tengo la potestad de prestar la edificación a quien yo considere (si así lo quiero), para el 78% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 17% indica estar indeciso con esta pregunta y un 4% señala que nunca.

Tabla 14. Alquiler

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		19	83%	82.6%	82.6%
Indeciso		4	17%	17.4%	100%
Totalmente en desacuerdo		0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 14. Alquiler



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

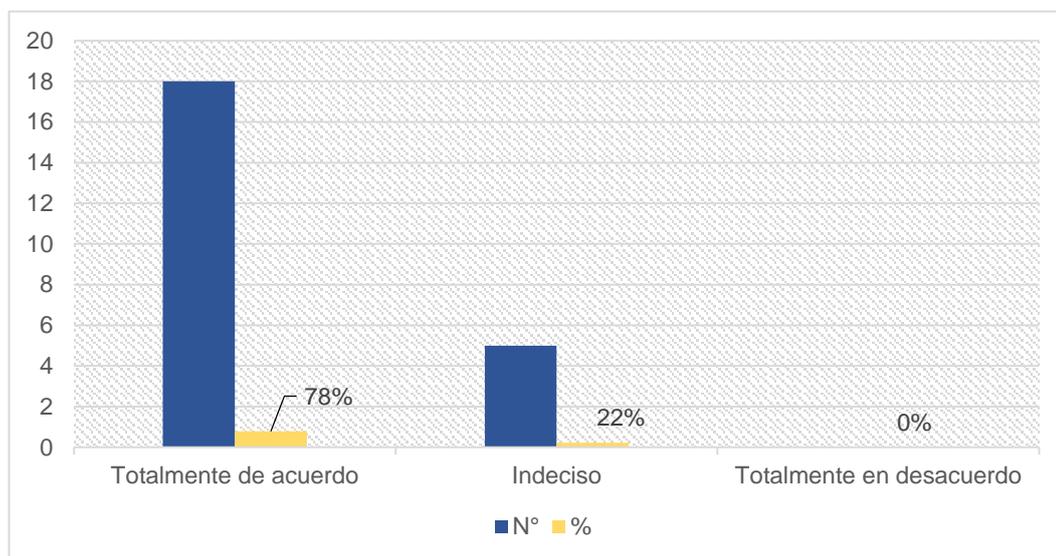
Interpretación

Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si la condición que tengo sobre el predio me permite alquilar la edificación a cambio de un pago, para el 83% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 17% indica estar indeciso con esta pregunta y con la afirmación señalada.

Tabla 15. *Potestad para acordar los tiempos de alquiler*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	18	78%	78.3%	78.3%
Indeciso		5	22%	21.7%	100%
Totalmente en desacuerdo	en	0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 15. *Potestad para acordar los tiempos de alquiler*

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

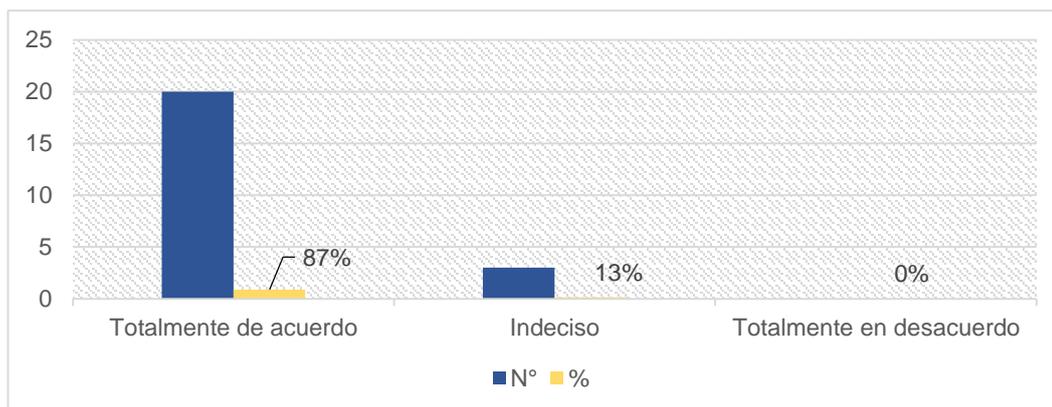
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si mi posesión sobre la edificación me permite la plena libertad y voluntad para acordar el tiempo de alquiler; para el 78% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 22% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 16. Montos del arriendo

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	20	87%	87.0%	87.0%
Indeciso		3	13%	13.0%	100%
Totalmente en desacuerdo	en	0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 16. Montos del arriendo



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

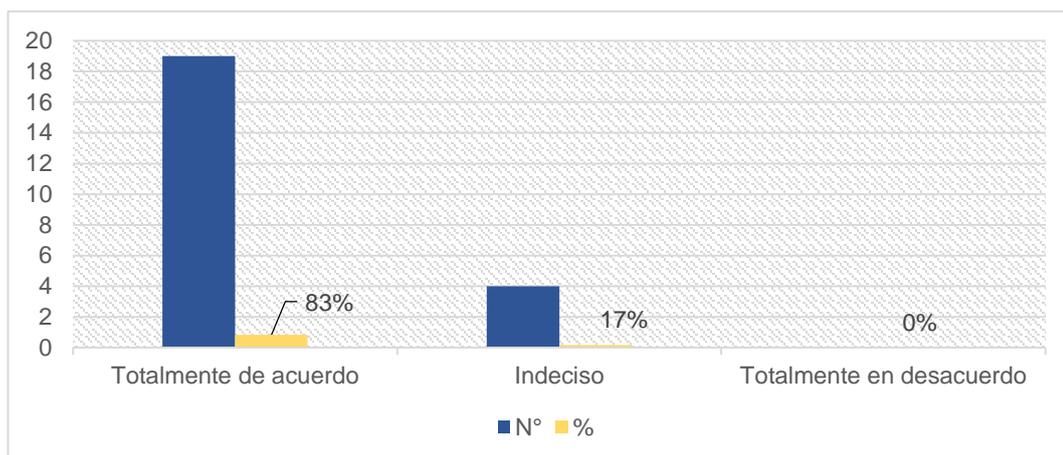
Interpretación

Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si mi calidad de arrendador me permite establecer la cantidad de dinero que deseo recibir por la edificación; para el 87% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 13% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 17. *Obligatoriedad de pago de arrendado*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	19	83%	82.6%	82.6%
Indeciso		4	17%	17.4%	100%
Totalmente en desacuerdo	en	0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 17. *Obligatoriedad de pago de arrendado*

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

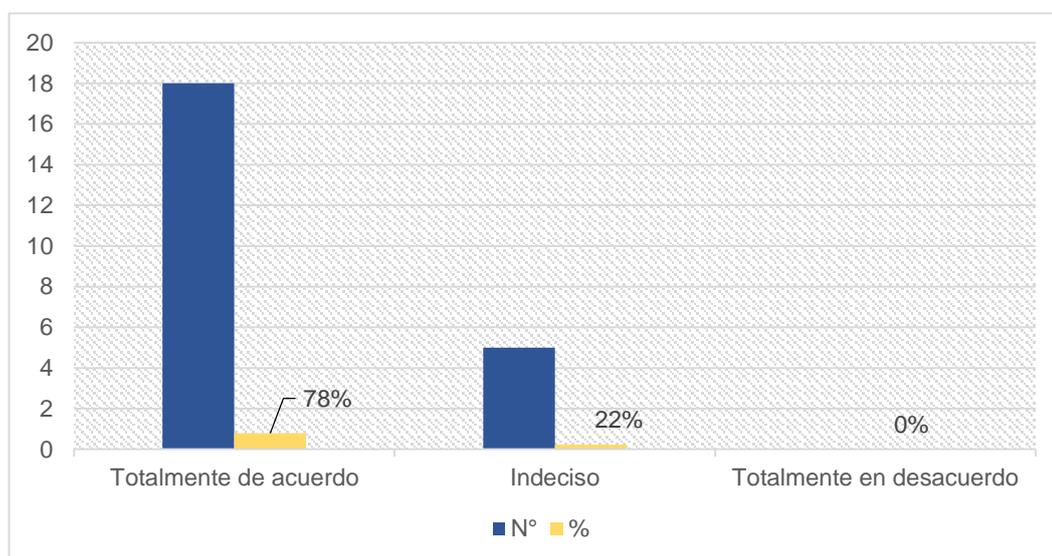
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si mi calidad de arrendador me permite obligar a la otra parte cumplir con el contrato de renta; para el 83% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 17% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 18. Posesión más de 10 años

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		18	78%	78.3%	78.3%
Indeciso		5	22%	21.7%	100%
Totalmente en desacuerdo		0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 18. Posesión más de 10 años



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

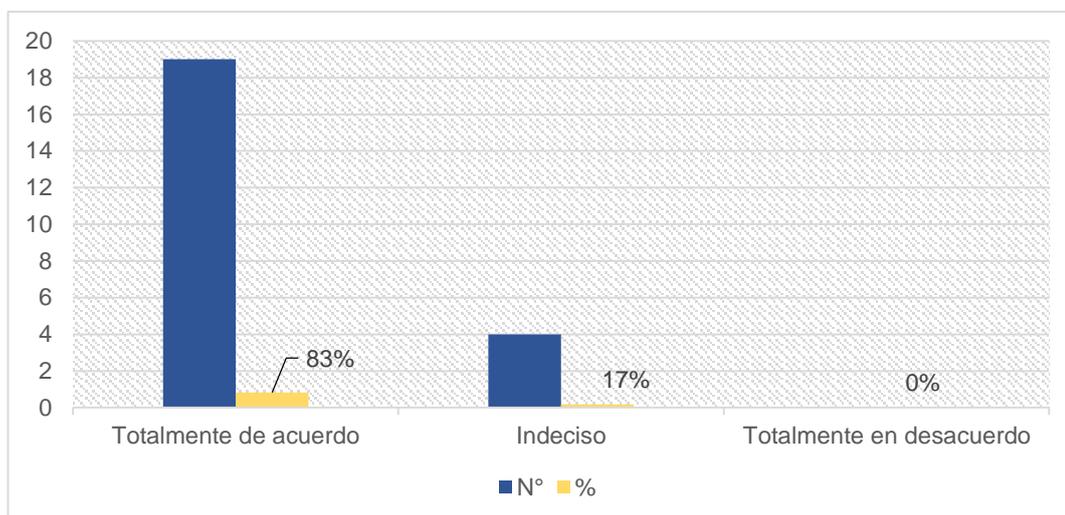
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si la edificación que posee cuenta con más de 10 años de ser construida; para el 78% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 22% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 19. Ausencia del dueño del terreno

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		19	83%	82.6%	82.6%
Indeciso		4	17%	17.4%	100%
Totalmente en desacuerdo		0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 19. Ausencia del dueño del terreno



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

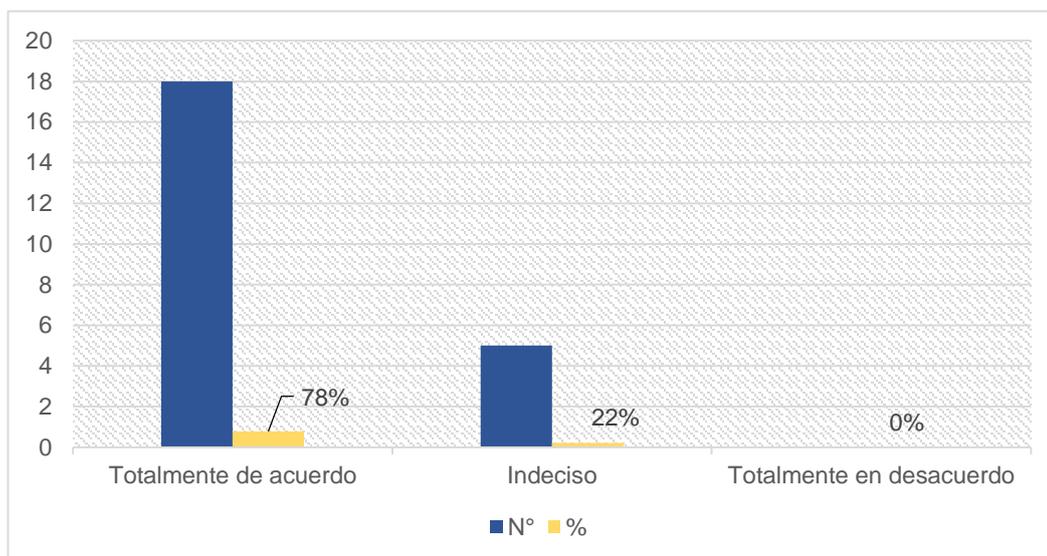
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si ha transcurrido mucho tiempo sin que el dueño del terreno se manifieste sobre la edificación; para el 83% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 17% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 20. Edificación es suya

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	18	78%	78.3%	78.3%
Indeciso		5	22%	21.7%	100%
Totalmente en desacuerdo	en	0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 20. Edificación es suya



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

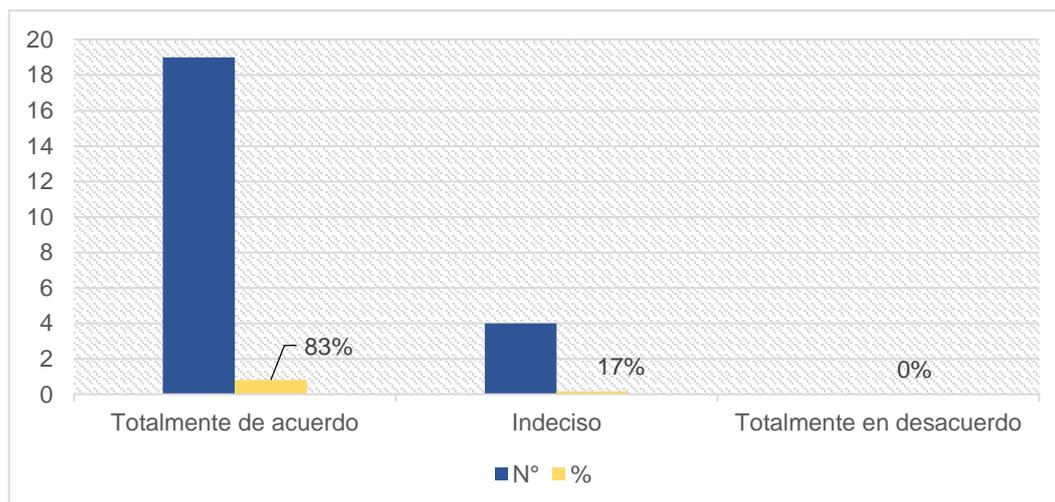
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si la documentación (actas o título) que presenta indica que la edificación es suya (o); para el 78% indica estar totalmente de acuerdo, para el 22% refiere que está a veces.

Tabla 21. Enajenación del inmueble

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	19	83%	82.6%	82.6%
Indeciso		4	17%	17.4%	100%
Totalmente en desacuerdo	en	0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 21. Enajenación del inmueble



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

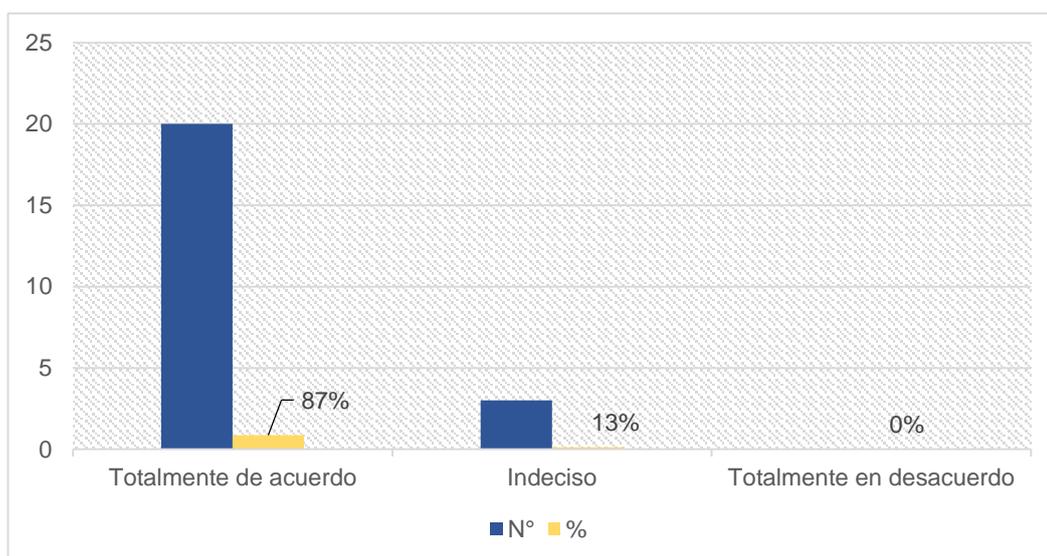
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si considero que la edificación y lo que se encuentre dentro de ella me pertenece; para el 83% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 17% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 22. Dueño del terreno sin pronunciarse

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	de	20	87%	87.0%	87.0%
Indeciso		3	13%	13.0%	100%
Totalmente en desacuerdo	en	0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 22. Dueño del terreno sin pronunciarse



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

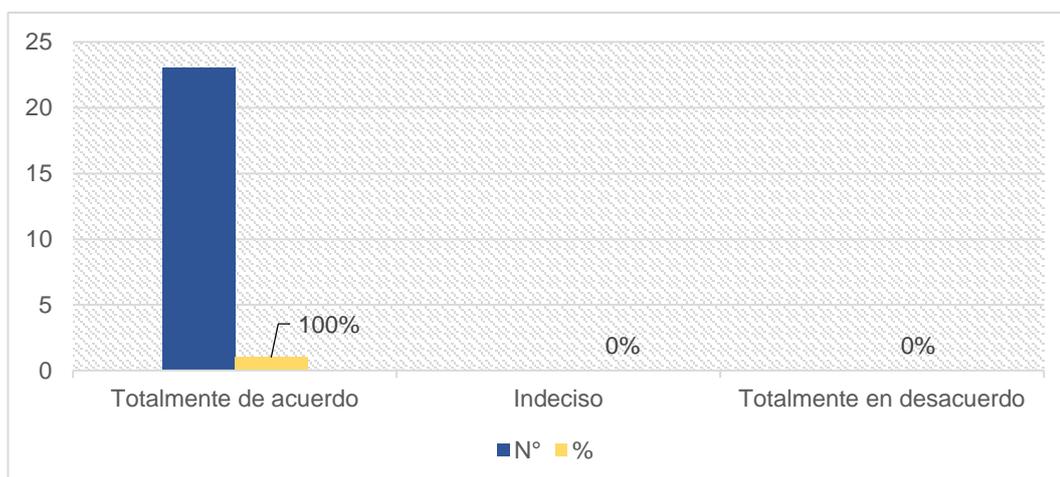
Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si considero que si el dueño no se pronuncio es porque asumía que a edificación me pertenecía; para el 78% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 22% indica estar indeciso con esta pregunta.

Tabla 23. Formalidades legales

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo		23	100%	100.0%	100.0%
Indeciso		0	0%	0.0%	100%
Totalmente en desacuerdo		0	0%	0.0%	100%
Total		23	100%	100%	

Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Figura 23. Formalidades legales



Nota. Datos procesados en el programa Spss 25 (2023)

Interpretación

Los resultados del cuestionario aplicado a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021, muestran lo siguiente respecto a la afirmación sobre si en el caso el juez llegue a un buen trato, tengo plena voluntad de traspasar el derecho al bien, siempre y cuando se respeten las formalidades legales; para el 83% indica estar totalmente de acuerdo, por su parte el 17% indica estar indeciso con esta pregunta.

5.2. Contratación de Hipótesis

Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	23	100,0
	Excluido ^a	0	0
	Total	23	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,984	23

Escala de correlación

R	Interpretación
± 1	Correlación perfecta (+) 0 (-)
± 0.85 a ± 0.99	Correlación alta y fuerte (+) 0 (-)
± 0.60 a ± 0.84	Correlación alta (+) 0 (-)
± 0.40 a ± 0.59	Correlación moderada (+) 0 (-)
± 0.15 a ± 0.39	Correlación baja (+) 0 (-)
± 0.01 a ± 0.14	Correlación baja y débil (+) 0 (-)
0	Correlación nula (+) 0 (-)

5.2.1. Hipótesis general.

La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano.

Correlaciones

	La buena fe del edificador	Accesión y transferencia
La buena fe del edificador	Correlación de 1	0,872**
	Pearson	
	Sig. (bilateral)	,000
	N	23
Accesión y transferencia	Correlación de 0,872**	1
	Pearson	
	Sig. (bilateral)	,000
	N	23

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

Hipótesis nula: H₀ La buena fe del edificador **NO** influye de manera directa y significativa en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano.

Hipótesis alterna: H_a La buena fe del edificador **SI** influye de manera directa y significativa en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano.

$$t_c = \frac{0,872\sqrt{23-2}}{\sqrt{1-(0,872)^2}} = 8.16$$

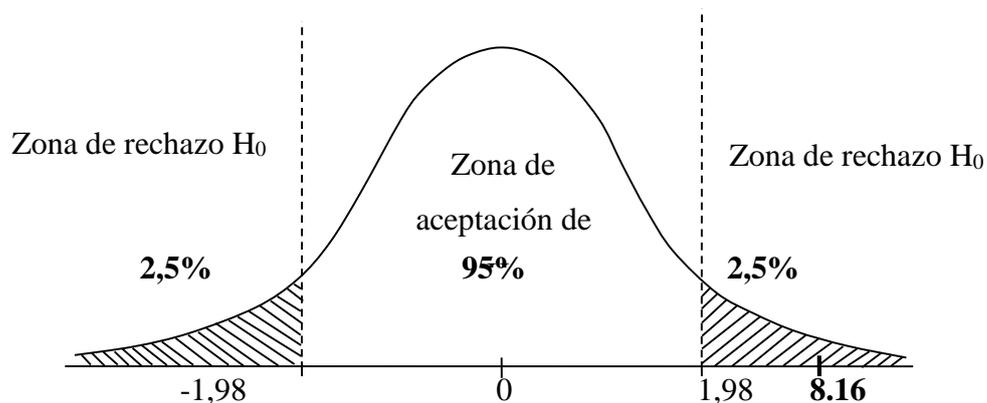
Regla de decisión:

Se rechaza H₀ si ocurre que:

$$-1,98 \geq t_c \geq 1,98$$

$$-1,98 \geq 8.16 \geq 1,98$$

Prueba t de student de la hipótesis general



Conclusión estadística

Se concluye que, la buena fe del edificador **SI** influye de manera directa y significativa en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano, con un nivel de significancia de $0,872$ y t calculada es mayor que la t teórica ($8.16 > 1,98$).

5.2.2. Hipótesis específicas

1.-La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la accesión del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano

Correlaciones

	La buena fe del edificador	Accesión
La buena fe del edificador	Correlación de Pearson 1	878^{**}
	Sig. (bilateral)	,000
	N	23
Accesión	Correlación de Pearson 878^{**}	1
	Sig. (bilateral)	,000
	N	23

Hipótesis nula: H_0 La buena fe del edificador **NO** influye de manera directa y significativa en la accesión del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano

Hipótesis alterna: H_a La buena fe del edificador **SI** influye de manera directa y significativa en la accesión del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano

$$t_c = \frac{0,878\sqrt{-23-2}}{\sqrt{1-(0,878)^2}} = 8.41$$

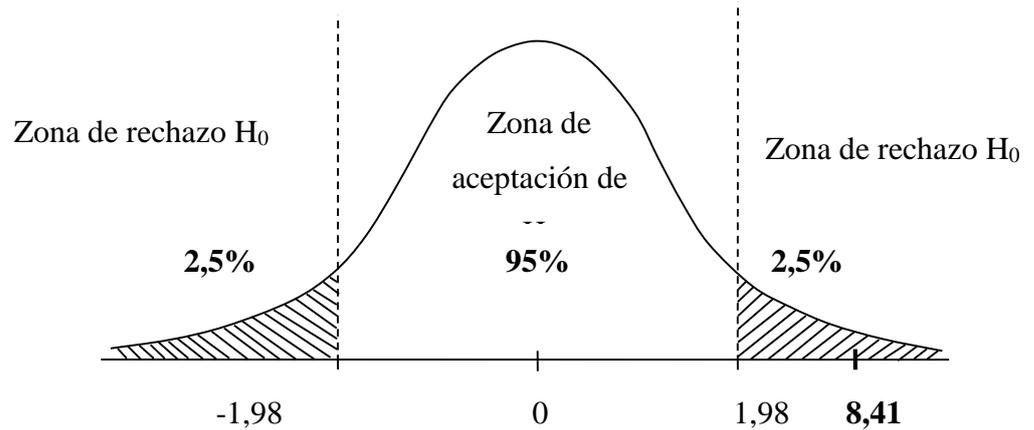
Regla de decisión:

Se rechaza H_0 si ocurre que:

$$-1,98 \geq t_c \geq 1,98$$

$$-1,98 \geq 8,41 \geq 1,98$$

Prueba t de student de la hipótesis específica 1



Regla de decisión:

Se rechaza H_0 si ocurre que:

$$-1,98 \geq t_c \geq 1,98$$

$$-1,98 \geq 8,41 \geq 1,98$$

Conclusión estadística

La buena fe del edificador **SI** influye de manera directa y significativa en la adquisición del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano, con un nivel de significancia de 0,878 y t calculada es mayor que la t teórica ($8,41 > 1,98$).

2.- La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano

Correlaciones

		La buena fe del edificador	Transferencia
La buena fe del edificador	Correlación de Pearson	1	0,866**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	23	23
Transferencia	Correlación de Pearson	0,866**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	23	23

Hipótesis nula: H0 La buena fe del edificador **NO** influye de manera directa y significativa en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano

Hipótesis alterna: Ha La buena fe del edificador **SI** influye de manera directa y significativa en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano

$$t_c = \frac{0,866\sqrt{23-2}}{\sqrt{1-(0,866)^2}} = 7.94$$

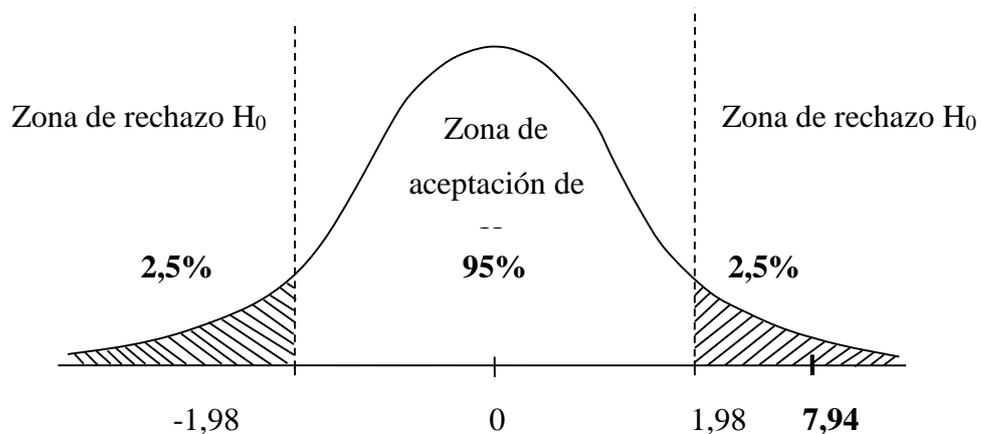
Regla de decisión:

Se rechaza H0 si ocurre que:

$$-1,98 \geq t_c \geq 1,98$$

$$-1,98 \geq 7,94 \geq 1,98$$

Prueba t de student de la hipótesis específica 2



Regla de decisión:

Se rechaza H₀ si ocurre que:

$$-1,98 \geq t_c \geq 1,98$$

$$-1,98 \geq 7,94 \geq 1,98$$

Conclusión estadística

La buena fe del edificador **SI** influye de manera directa y significativa en la adquisición del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano, con un nivel de significancia de 0,866 y t calculada es mayor que la t teórica ($7,94 > 1,98$).

5.3. Discusión de resultados

Hipótesis Específica 1: La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la adquisición del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano.

Los resultados obtenidos de la encuesta que consta de 23 ítems, dirigido a 23 hogares del Chongos Bajo que se encuentran involucrados en procesos legales sobre la edificación en terreno ajeno, hace evidente con respecto a la afirmación que si puedo prestar la edificación mediante un acuerdo legalizado; para el 77% indica estar totalmente de acuerdo, asimismo sobre si tiene la potestad de prestar la edificación a quien yo considere (si así lo quiero), para el 78% indica estar totalmente de acuerdo; de acuerdo a si la condición que tiene sobre el predio le permite alquilar la edificación a cambio de un pago, un 83% indica estar totalmente de acuerdo; sobre si la edificación le permite la plena libertad y voluntad para acordar el tiempo de alquiler; un 78% indica estar totalmente de acuerdo, respecto a la afirmación sobre si su calidad de arrendador le permite establecer la cantidad de dinero que deseo recibir por la edificación; para el 87% indica estar totalmente de acuerdo; Finalmente de acuerdo a la pregunta si su calidad de arrendador le permite obligar a la otra parte cumplir con el contrato de renta; para el 83% indica estar totalmente de acuerdo.

En ese sentido, según el derecho romano, la adquisición es la combinación permanente y orgánica de dos cosas con distintos propietarios para convertirse en el propietario principal. El término "adquisición" deriva del latín "accedere", que significa "añadir", "aumentar" o "engrandecer", y se refiere a la unión de dos cosas que aumenta el tamaño de la cosa y, por tanto, la titularidad del propietario de la cosa principal. En este caso, es importante determinar cuál es la cosa secundaria y cuál es la principal, ya que la cosa secundaria siempre está subordinada a la principal y, por tanto, es propiedad del dueño de la principal. Sin embargo, no existe una regla que pueda aplicarse en todos los casos para determinar los objetos principal y secundario; en algunos casos, lo que ya existe es el objeto principal, mientras que, en otros, lo que confiere al objeto un mayor valor económico es el objeto secundario. A pesar de estos argumentos, se ha confirmado que se considera

objeto principal lo que determina el funcionamiento económico de la sociedad en su conjunto.

Para los hallazgos de Redondo (2019) explica como la solución legal que cabe aplicarse en estos casos, pues cuando acudimos a las normas que recoge nuestro Código Civil, observamos que, para el caso de las construcciones extralimitadas, las alternativas no son para nada económicamente interesantes, como la generación de una copropiedad, solución ya rechazada por la jurisprudencia, o bien en la demolición de dicha porción del edificio que podría ser también sumamente antieconómico. Es por ello por lo que la jurisprudencia, ya desde el año 1949, ha venido incorporando como solución la figura de la Accesión Invertida. Mientras que, en los supuestos de accesión ordinaria, se va a seguir siempre el principio de que lo accesorio sigue a lo principal, y por tanto el dueño de lo principal va a adquirir la propiedad de lo accesorio, mediando las oportunas indemnizaciones cuando éstas quepan.

Por su parte Barrientos y Condezo (2021) refiere que la buena fe del edificador es un factor clave en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano. Esto significa que, si el edificador ha actuado de buena fe al construir en un terreno que no le pertenece, el ordenamiento jurídico peruano reconoce la posibilidad de que se le transfiera el dominio del inmueble a través del instituto de la accesión.

En ese sentido se pudo explicar que la buena fe del edificador es un elemento fundamental en la adquisición del derecho de propiedad por accesión. En efecto, la buena fe del edificador es determinante para que se cumplan los requisitos establecidos por el Código Civil peruano para la adquisición del dominio por accesión. En particular, el artículo 923 del Código Civil establece que el edificador debe haber actuado de buena fe y sin conocimiento de que su construcción se encuentra en un terreno ajeno.

Además, se ha evidenciado que la buena fe del edificador es importante permite garantizar la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad. En este sentido, la buena fe del edificador permite que se respeten los derechos de terceros que puedan tener intereses en el inmueble en cuestión, y garantiza la estabilidad de las transacciones inmobiliarias.

En conclusión, la investigación ha demostrado que la buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la adquisición del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano. Por lo tanto, se recomienda que se fomente la importancia de la buena fe en la edificación en terreno ajeno, a fin de garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad de las transacciones inmobiliarias en el país.

Hipótesis Específica 2: La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano

Los resultados obtenidos de la encuesta que consta de 23 ítems, dirigido a 23 hogares del Chongos Bajo que se enfocaron involucrados en procesos legales sobre la edificación en terreno ajeno, afirman lo siguiente, respecto a si la edificación que posee cuenta con más de 10 años de ser construida; para el 78% indica estar totalmente de acuerdo; así también de acuerdo a la afirmación sobre si ha transcurrido mucho tiempo sin que el dueño del terreno se manifieste sobre la edificación, el 83% indica estar totalmente de acuerdo; de acuerdo a la documentación (actas o título) que presenta indica que la edificación es suya (o); por su parte un 83% indica estar totalmente de acuerdo, así también un 83% señala que está totalmente de acuerdo que la edificación y lo que se encuentre dentro de ella le pertenece; para el 78% indica estar totalmente de acuerdo que si el dueño no se pronuncio es porque asumía que la edificación le pertenecía; un 83% indica estar totalmente de acuerdo si en el caso el juez llegue a un buen trato, el (la) tiene la plena voluntad de traspasar el derecho al bien, siempre y cuando se respeten las formalidades legales.

De acuerdo a los hallazgos de Para (2017) en su estudio sobre “Transferencia de la propiedad en los contratos de compra-venta internacional de bienes muebles determinados” refiere que a la forma como varios códigos, incluido el nuestro, pertenecientes al sistema romano germánico, contemplan los efectos que se reconozca al contrato de compra-venta ya que, sobre el particular, existen dos posiciones: la primera, que le reconoce efectos reales (que sostienen que el contrato es suficiente) y, otra, que solo le reconoce efectos obligacionales (que requiere además de la celebración del contrato un acto adicional). Todo ello para buscar identificar en la práctica comercial internacional de dichas operaciones, el momento

preciso en que se produce la traslación de la titularidad del derecho de propiedad de los bienes muebles determinados, saliendo del ámbito de dominio del exportador-vendedor (antiguo dueño) y simultáneamente, ingresando al ámbito de propiedad del importador-comprador (nuevo dueño), concluyéndose que el momento en el que se produce el perfeccionamiento de la propiedad es cuando se da “la puesta a disposición de la mercancía” (entrega ficta), que dependerá si la transacción se pactó con el transporte de las mercancías o sin éste.

En ese sentido, la buena fe del edificador es un aspecto crucial en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano. En este sentido, se entiende que una persona que ha construido sobre un terreno ajeno de buena fe, es decir, sin tener conocimiento del error en la propiedad, tiene ciertos derechos sobre la propiedad.

La buena fe del edificador es importante ya que, de acuerdo con la ley, el dueño de un terreno tiene derecho a reivindicar su propiedad y recuperar la posesión de la misma en cualquier momento. Sin embargo, si el edificador actuó de buena fe, la ley prevé ciertas excepciones que podrían permitirle mantener la propiedad.

En la legislación peruana, la buena fe del edificador es un factor relevante para determinar quién tiene derecho a la propiedad ya que la buena fe se presume en favor del edificador, lo que significa que se le otorga cierta protección jurídica. Esto se debe a que, en muchos casos, la construcción en un terreno ajeno puede haber sido motivada por un error o por una interpretación errónea de los títulos de propiedad.

Sin embargo, para que se le conceda la propiedad al edificador, deben cumplirse ciertos requisitos legales, como el tiempo mínimo de posesión y la falta de oposición del dueño real del terreno. Además, la ley establece que la buena fe del edificador no puede ser invocada en casos los que el error en la propiedad se haya producido por negligencia o mala fe.

En conclusión, la buena fe del edificador es un elemento clave en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano. Aunque la ley ofrece cierta protección jurídica al edificador de buena fe, esto no significa que automáticamente tenga derecho a la propiedad. La ley establece ciertos requisitos que deben cumplirse antes de que se le conceda la propiedad, y la

buena fe del edificador no puede ser invocada en caso de negligencia o mala fe. Por lo tanto, es importante que cualquier persona que desee construir sobre un terreno ajeno tenga conocimiento de la legislación pertinente y tome las medidas necesarias para evitar conflictos futuros.

Hipótesis General: La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano.

Los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a 48 (100%) usuarios de un centro de conciliación extrajudicial en la provincia de Chupaca - Junín, hace evidente a través de lo manifestado y mediante la contratación de hipótesis demuestra que la buena fe del edificador SI influye de manera directa y significativa en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano, con un nivel de significancia de 0,872 y t calculada es mayor que la t teórica ($8.16 > 1,98$).

También se concuerda con lo referido por Carlos (2015) en su estudio de investigación sobre “Consecuencias jurídicas de la edificación de buena fe en terreno ajeno, en relación a la posesión precaria derecho de propiedad y libertad contractual. Huancayo 2014”, quien concluye que jurídicamente existen ciertos inconvenientes y/o aspectos negativos entorno a la buena fe dentro del campo de las construcciones en terreno ajeno, la cual lesiona derechos de propiedad y de libertad contractual dentro de la sociedad en general, no contribuyendo al fin del derecho que es la justicia y paz social

Por su parte Castillo (2016) en su investigación sobre “La edificación en terreno ajeno y sus distintos efectos jurídico-obligacionales: a propósito de una interpretación sistemática e histórica de los Arts. 941, 942 y 943 del Código Civil Peruano” refieren que cuando existe buena fe, se genera una obligación de naturaleza indemnizatoria destinada a compensar el valor de la construcción accedida y/o en su defecto a compensar el valor del inmueble accedido vía la figura de la accesión invertida. Mientras que, cuando existe mala fe, el efecto jurídico obligatorio que genera la conducta ilícita del constructor, obedece al resarcimiento del daño como función de la responsabilidad civil, pudiendo también generarse un resarcimiento in natura mediante la demolición de lo construido.

Tras el análisis de los resultados y el marco referencial, el cual considera investigaciones anteriores y bases teóricas relacionadas a las variables de estudio, permiten explicar como la buena fe del edificador SI influye de manera directa y significativa en la adquisición y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano.

CONCLUSIONES

La buena fe del edificador juega un papel crucial en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano. Los resultados obtenidos respaldan esta afirmación, demostrando que la influencia de la buena fe es directa y significativa, con un nivel de significancia de 0,872. Además, se ha calculado que el valor t es mayor que el valor teórico ($8,16 > 1,98$), lo que refuerza aún más la importancia de la buena fe en este proceso. Estos hallazgos fundamentan la relevancia de la buena fe del edificador en el contexto legal peruano.

La buena fe del edificador desempeña un papel fundamental en la accesión del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano. Los resultados obtenidos respaldan de manera contundente esta afirmación, demostrando que la influencia de la buena fe es directa y significativa. Se ha establecido un nivel de significancia de 0,878, que refuerza aún más la importancia de este factor. Además, al comparar la t calculada con la t teórica ($8,41 > 1,98$), se confirma que la buena fe del edificador tiene un impacto significativo en el proceso de accesión. Estos hallazgos sólidamente fundamentan la relevancia de la buena fe del edificador en el contexto legal peruano.

La buena fe del edificador tiene un impacto directo y significativo en la accesión del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano. Esto se respalda con un nivel de significancia de 0,866, lo que confirma la importancia de este factor. Además, al comparar la t calculada con la t teórica ($7,94 > 1,98$), se evidencia que la buena fe del edificador juega un papel relevante en este proceso. Estos resultados fundamentan de manera sólida la influencia de la buena fe del edificador en el contexto legal peruano.

RECOMENDACIONES

A la investigación:

Se recomienda profundizar en la línea de investigación propuesta en el estudio, de tal forma que se puedan medir los alcances conceptuales de la teoría expuesta, así como validar el respaldo teórico para las dimensiones de accesión y transferencia.

Se recomienda, estimar un mayor contraste del instrumento asumido para el estudio, donde se verifique la pertinencia, claridad y objetividad de los componentes del instrumento de investigación, ya que, se hace imprescindible validar y mejorar los métodos de estudio de las variables de estudio.

Se recomienda, tomar esta investigación como información y antecedente con el fin de incentivar la realización de investigaciones respecto al tema posteriormente, de esta manera tener mayor conocimiento sobre Edificación en terreno ajeno contra quien levanto de buena fe en el inmueble.

A los implicados:

Que antes de construir un predio hace una investigación exhaustiva, para evitar cualquier problema en el futuro. Asimismo, solicitar una revisión legal del terreno antes de la compra para garantizar que no exista ninguna restricción o conflicto sobre el mismo.

Comunicarse con los vecinos del terreno y verificar las líneas de propiedad para asegurarse de que se esté construyendo en el lugar correcto. También, si existe alguna duda sobre los límites de propiedad, busque la ayuda de un profesional en topografía para realizar una revisión y confirmar la ubicación exacta del terreno.

En caso de que se detecte un conflicto o se sospeche de la posibilidad de que exista, es recomendable buscar la ayuda de un abogado especializado en propiedad inmueble para resolver el problema de la manera más adecuada.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Arias Schreiber Pezet, Max (2011). Exégesis Del Código Civil Peruano De 1984. Derechos Reales. Tomo III. Lima: Normas Legales.
- Barrientos, M. y Condezo, J. (2021). *Edificación en terreno ajeno y la buena fe del constructor*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio Digital Institucional UPLA. <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3362/TESIS%20EDIFICACION%20EN%20TERRENO%20AJENO%20Y%20LA%20BUENA%20FE%20DEL%20CONSTRUCTOR-convertido%20%281%29%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Brito, A. G. (2004). LA DOCTRINA DE JEAN DOMAT SOBRE LA INTERPRETACIÓN DE LAS LEYES. *Revista chilena de derecho*, 31(1), 39–68. <http://www.jstor.org/stable/41613999>
- Carlos, P. (2015). Consecuencias jurídicas de la edificación de buena fe en terreno ajeno, en relación a la posesión precaria derecho de propiedad y libertad contractual. Huancayo 2014. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. UNHEVAL-Institucional. https://www.lareferencia.info/vufind/Record/PE_5fe47a5bef3faf97d43903aa7b89922b
- Castillo, R. (2016). La edificación en terreno ajeno y sus distintos efectos jurídico-obligacionales: a propósito de una interpretación sistemática e histórica de los Arts. 941, 942 y 943 del Código Civil Peruano. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica el Perú]. Repositorio Institucional PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/6598>
- Chuma, L. (2016). Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador. [Tesis de pregrado, Universidad de Cueca]. Repositorio Digital Institucional UC. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf>
- Da Silva Pereira, Cario Mário (2014). *Instituições de Direito Civil. Direitos Reais. Volúmen IV*, Rio de Janeiro: Forense.

- GARCÍA, A. B. Z. (2004). La propiedad superficiaria en el derecho romano Justiniano. Dialnet.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1309417>
- García, P. (2018). Derecho de propiedad sobre construcciones ubicadas en predio ajeno. [Tesis de pregrado, Universidad Panamericana]. Repositorio Institucional UP. <http://biblio.upmx.mx/tesis/193818.pdf>
- GONZALES BARRON, Gunther. Tratado de derechos reales. Tomo II. Lima: Jurista, 2013, p. 1797.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (6ª ed.). Mc Graw Hill Education.
- López, I. P. (s/f). LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO: ORIGEN Y DESARROLLO. Usal.es. Recuperado el 16 de marzo de 2023, de https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/136867/TFG_PedreL%C3%B3pezI.pdf
- Orrego-Sánchez, C. (2015). PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD Y PRINCIPIO DE DOBLE EFECTO: UNA PROPUESTA DESDE LA FILOSOFIA DEL DERECHO. *Díkaion*, 24(1), 117–143.
<https://doi.org/10.5294/dika.2015.24.1.6>
- Para, R. (2017). Transferencia de la propiedad en los contratos de compra-venta internacional de bienes muebles determinados. *Rev. de Investigación de la Fac. de Ciencias Administrativas, UNMSM, 18-I (35)*, 9- 27.
<file:///C:/Users/Acad%C3%A9mico/Downloads/40818.pdf>
- Pothier, Robert-Joseph, Tratado del derecho de dominio de la propiedad, ob. cit., p. 124.
- Redondo, M. (2019). La Construcción Extralimitada. [Tesis de pregrado, Universidad de Valladolid]. Repositorio Institucional UV.
https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/36682/TFG-D_00780.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ruiz, U. E. (2001). El modelo romano de ciudad en la construcción política del Imperio Romano. Dialnet.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2776090>

- Sánchez, H. y Reyes, C. (2006). *Metodología y Diseños en la Investigación Científica*. Editorial Visión Universitaria Lima.
- Soares, António; CRISPIM, Júlio; FERNANDES, Liberal y ALVES, Tomás (2017). *Lições de Direitos Reais Timor-Leste*. Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Centro de Investigação Jurídico-Económica, Universidade Nacional Timor Lorosae.
- Torres, M. y Varsi, E. (2016). La edificación sobre terreno ajeno en los procesos.. *Rev bepres.* 1(45), 131-148.
file:///C:/Users/Acad%C3%A9mico/Downloads/Enrique%20Varsi%20y%20Marco%20Torres%20-%20Plenos%20civiles%20vinculantes%20de%20las%20Cortes%20Superiores%20_stamped%20(1).pdf
- Vásquez, a. (2003). *Derechos Reales. Propiedad. Copropiedad. Usufructo. Superficie. Servidumbre*. Tomo II. Lima: San Marcos.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

“EDIFICACIÓN EN TERRENO AJENO CONTRA QUIEN LEVANTO DE BUENA FÉ EN EL INMUEBLE”

Problema	Objetivo	Marco Teórico	Hipótesis	VARIABLES	Dimensiones e Indicadores	Metodología de investigación
<p>Problema general ¿De qué manera la buena fe del edificador influye en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022?</p>	<p>Objetivo general Explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Antecedentes del estudio. - Bases Teóricas. - Definición de conceptos 	<p>Hipótesis general La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022.</p>	<p>VARIABLE 1 La buena fe del edificador</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Buena fe objetiva - Buena fe subjetiva 	<ul style="list-style-type: none"> - Método: Método científico, el método deductivo e inductivo. - Tipo de investigación: Aplicada o tecnológica - Nivel de investigación: Explicativa - Diseño de investigación: No Experimental de corte transversal - Población: 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, 2021. - Muestra: La totalidad de la población para a ser la muestra. - Técnica: Encuesta - Instrumento: Cuestionario
<p>Problemas específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ¿De qué manera la buena fe del edificador influye en la accesión del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022? 2. ¿De qué manera la buena fe del edificador influye en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022? 	<p>Objetivos específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la accesión del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022. 2. Explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022. 		<p>Hipótesis específicas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la accesión del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022. 2. La buena fe del edificador influye de manera directa y significativa en la transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano en el año 2022. 	<p>VARIABLE 2 Edificación del terreno</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Accesión - Transferencia 	

Anexo 2: Matriz de operacionalización de variables

Variable	Dimensiones	Indicador
La buena fe del edificador	Buena fe objetiva	Comportamiento de la persona con un estándar legal
		Contexto social en el que actúa el sujeto.
		Ignorancia de un interés ajeno tutelado por el derecho
		Lealtad durante la negociación del contrato
	Buena fe subjetiva	Convicción personal
		Contenido ético
		Comportamiento del sujeto en función de sus creencias.
		Correspondencia absoluta entre su creencia y sus acciones
Accesión y transferencia	Accesión	Préstamo
		Alquiler
		Renta
	Transferencia	Tradicción a su acreedor
		Enajenar un inmueble

Anexo 3: Matriz de operacionalización del instrumento

Variable	Dimensión	Indicadores		Escala de valoración	Instrumento
La buena fe del edificador	Buena fe objetiva	Comportamiento de la persona con un estándar legal	1. ¿Al momento de presentar sus documentos, lo hizo con los documentos requeridos (actas, etc.)?	Ordinal <ul style="list-style-type: none"> • Totalmente en desacuerdo (1) • En desacuerdo (2) • Indeciso (3) • De acuerdo (4) • Totalmente de acuerdo (5) 	Cuestionario
		Contexto social en el que actúa el sujeto.	2. ¿En alguna ocasión sus vecinos lo han acusado de deshonor? 3. ¿Tiene antecedentes civiles o penales por apropiación de un inmueble (aparte del proceso que llevo)?		
		Ignorancia de un interés ajeno tutelado por el derecho	4. ¿Ud. tenía desconocimiento que este bien le pertenecía a otra persona? 5. ¿El inmueble que posee invade la propiedad de otra persona?		
		Lealtad durante la negociación del contrato	6. ¿Durante el proceso de negociación, su único interés era resolver la situación de forma pacífica? 7. ¿Su único interés al momento de la negociación es que ambas partes sean beneficiadas?		
	Buena fe subjetiva	Convicción personal	8. ¿Considera que el juez fallará a su favor ya que su caso presenta convicción necesaria que prueban su actuación de buena fe?		
		Contenido ético	9. ¿Durante el proceso de juicio, su versión de los hechos nunca cambia, asimismo estos se ven reflejado en los documentos presentados?		
		Comportamiento del sujeto en función de sus creencias.	10. ¿Considera que su forma de actuar se basa en sus principios de honradez y sinceridad de por medio?		
		Correspondencia absoluta entre su creencia y sus acciones	11. ¿Si considera que actúa de forma ilegal o deshonorosa, siente es lo correcto y debe actuar de acuerdo con sus valores?		

Accesión y transferencia	Accesión	Préstamo	<p>12. ¿Puedo prestar la edificación mediante un acuerdo legalizado?</p> <p>13. ¿Tengo la potestad de prestar la edificación a quien yo considere (si así lo quiero)?</p>		
		Alquiler	<p>14. ¿La condición que tengo sobre el predio me permite alquilar la edificación a cambio de un pago?</p> <p>15. ¿Mi posesión sobre la edificación me permite la plena libertad y voluntad para acordar el tiempo de alquiler?</p>		
		Renta	<p>16. ¿Mi calidad de arrendador me permite establecer la cantidad de dinero que deseo recibir por la edificación?</p> <p>17. ¿Mi calidad de arrendador me permite obligar a la otra parte cumplir con el contrato de renta?</p>		
	Transferencia	Tradición a su acreedor	<p>18. ¿La edificación que poseo cuenta con más de 10 años de ser construida?</p> <p>19. ¿Ha transcurrido mucho tiempo sin que el dueño del terreno se manifieste sobre la edificación?</p> <p>20. ¿La documentación (actas o título) que presenta indica que la edificación es suya?</p>		
		Enajenar un inmueble	<p>21. ¿Considero que la edificación y lo que se encuentre dentro de ella me pertenece?</p> <p>22. ¿Considero que si el dueño no se pronuncio es porque asumía que a edificación me pertenecía?</p> <p>23. ¿En el caso el juez llegue a un buen trato, tengo plena voluntad de traspasar el derecho al bien, siempre y cuando se respeten las formalidades legales?</p>		

Anexo 4: Instrumento(s) de recolección de datos

EDIFICACIÓN EN TERRENO AJENO CONTRA QUIEN LEVANTO DE BUENA FÉ EN EL INMUEBLE						
Objetivo: Explicar de qué manera la buena fe del edificador influye en la accesión y transferencia del dominio del inmueble en el ordenamiento jurídico peruano.						
Instrucciones: Estimado usuario (a): Lea atentamente cada pregunta planteada y marque con un aspa (X) la respuesta que se adhiera más a su criterio, teniendo en cuenta la siguiente escala: Totalmente en desacuerdo (1) En desacuerdo (2) Indeciso (3) De acuerdo (4) Totalmente de acuerdo (5)						
Nº	Ítems	1	2	3	4	5
La buena fe del edificador						
01	¿Al momento de presentar sus documentos, lo hizo con los documentos requeridos (actas, etc.)?					
02	¿En alguna ocasión sus vecinos lo han acusado de deshonra?					
03	¿Tiene antecedentes civiles o penales por apropiación de un inmueble (aparte del proceso que llevo)?					
04	¿Ud. tenía desconocimiento que este bien le pertenecía a otra persona?					
05	¿El inmueble que posee invade la propiedad de otra persona?					
06	¿Durante el proceso de negociación, su único interés era resolver la situación de forma pacífica?					
07	¿Su único interés al momento de la negociación es que ambas partes sean beneficiadas?					
08	¿Considera que el juez fallará a su favor ya que su caso presenta convicción necesaria que prueban su actuación de buena fe?					
09	¿Durante el proceso de juicio, su versión de los hechos nunca cambia, asimismo estos se ven reflejado en los documentos presentados?					
10	¿Considera que su forma de actuar se basa en su principios de honradez y sinceridad de por medio?					
11	¿Si considera que actúa de forma ilegal o deshonrosa, siente es lo correcto y debe actuar de acuerdo con sus valores?					
Accesión y transferencia						
12	¿Puedo prestar la edificación mediante un acuerdo legalizado?					
13	¿Tengo la potestad de prestar la edificación a quien yo considere (si así lo quiero)?					
14	¿La condición que tengo sobre el predio me permite alquilar la edificación a cambio de un pago?					
15	¿Mi posesión sobre la edificación me permite la plena libertad y voluntad para acordar el tiempo de alquiler?					

16	¿Mi calidad de arrendador me permite establecer la cantidad de dinero que deseo recibir por la edificación?					
17	¿Mi calidad de arrendador me permite obligar a la otra parte cumplir con el contrato de renta?					
18	¿La edificación que poseo cuenta con más de 10 años de ser construida?					
19	¿Ha transcurrido mucho tiempo sin que el dueño del terreno se manifieste sobre la edificación?					
20	¿La documentación (actas o título) que presenta indica que la edificación es suya?					
21	¿Considero que la edificación y lo que se encuentre dentro de ella me pertenece?					
22	¿Considero que si el dueño no se pronuncio es porque asumía que a edificación me pertenecía?					
23	¿En el caso el juez llegue a un buen trato, tengo plena voluntad de traspasar el derecho al bien, siempre y cuando se respeten las formalidades legales?					

Anexo 5: Validación de Expertos respecto al instrumento

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO
Informe de opinión de expertos del instrumento de investigación
(Apreciación general por indicador)**

I.- DATOS GENERALES:

Título: Edificación en terreno ajeno contra quien levanto de buena fé en el inmueble

II.- OPINIÓN DEL EXPERTO

INDICADORES	CRITERIO	OPINIÓN DEL EXPERTO (ESCRIBA SU OPINIÓN EN %)				
		Muy malo 0 – 20%	Malo 21 – 40%	Regular 41 – 60%	Bueno 61 – 80%	Muy bueno 81 – 100%
1.- Claridad						✓
2.- Objetividad						✓
3.- Actualidad						✓
4.- Organización						✓
5.- Suficiencia						✓
6.- Adecuación						✓
7.- Consistencia						✓
8.- Coherencia						✓
9.- Metodología						✓
10.- Pertinencia						✓

Nombre y apellido del experto	Aníbal HUACHOS PACHECO	
Grado académico	Magister	
DNI: 19870482	Celular: 964642908	Email: ahuachosp@gmail.com



Mg. Aníbal HUACHOS PACHECO

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO
Informe de opinión de expertos del instrumento de investigación
(Apreciación general por indicador)

I.- DATOS GENERALES:

Título: Edificación en terreno ajeno contra quien levanto de buena fé en el inmueble

II.- OPINIÓN DEL EXPERTO

INDICADORES	CRITERIO	OPINIÓN DEL EXPERTO (ESCRIBA SU OPINIÓN EN %)				
		Muy malo 0 – 20%	Malo 21 – 40%	Regular 41 – 60%	Bueno 61 – 80%	Muy bueno 81 – 100%
1.- Claridad						✓
2.- Objetividad						✓
3.- Actualidad						✓
4.- Organización						✓
5.- Suficiencia						✓
6.- Adecuación						✓
7.- Consistencia						✓
8.- Coherencia						✓
9.- Metodología						✓
10.- Pertinencia						✓

APLICABILIDAD: 1) Deficiente 2) Mala 3) Regular 4) Buena 5) Muy buena

Nombre y apellido del experto	Dr. Wilmer Rojas Carhuamaca	
Grado académico	Dr. Ciencias Ambientales y desarrollo sostenible MSc. Desarrollo Rural Sostenible	
DNI: 41601643	Celular: 951598260	Email: Wilmer_950@hotmail.com



Dr. Wilmer Rojas Carhuamaca

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO
Informe de opinión de expertos del instrumento de investigación
(Apreciación general por indicador)

I.- DATOS GENERALES:

Título: Edificación en terreno ajeno contra quien levanto de buena fé en el inmueble

II.- OPINIÓN DEL EXPERTO

INDICADORES	CRITERIO	OPINIÓN DEL EXPERTO (ESCRIBA SU OPINIÓN EN %)				
		Muy malo 0 – 20%	Malo 21 – 40%	Regular 41 – 60%	Bueno 61 – 80%	Muy bueno 81 – 100%
1.- Claridad						✓
2.- Objetividad						✓
3.- Actualidad						✓
4.- Organización						✓
5.- Suficiencia						✓
6.- Adecuación						✓
7.- Consistencia						✓
8.- Coherencia						✓
9.- Metodología						✓
10.- Pertinencia						✓

APLICABILIDAD: 1) Deficiente 2) Mala 3) Regular 4) Buena 5) Muy buena

Nombre y apellido del experto	Dr. Percy Bastidas Hinostroza	
Grado académico	Doctor	
DNI: 20016579	Celular: 984-652152	Email: percybastidasabogados@hotmail.com



Dr. Percy Bastidas Hinostroza

Anexo 6: Solicitud dirigida a la entidad donde recolectó los datos.

**SOLICITO: LA APLICACIÓN DE UN
CUESTIONARIO SOBRE LA
EDIFICACIÓN EN TERRENO**

SEÑOR

ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHONGOS BAJO

Yo, Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes. Identificada con DNI N°:con domicilio en – San Agustín, provincia de Huancayo y departamento de Junín, Ante usted, me presento con el debido respeto y expongo:

Que habiendo deseando realizar un trabajo de investigación con fines académicos solicito se me permita aplicar un cuestionario a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo.

POR LO EXPUESTO:

Señor director, sirva ordenar a quien corresponda la atención de mi petición por ser de justicia.

Huancayo, 25 de marzo de 2023

Nombres y Apellidos

D.N.I. N°:

Anexo 7: Documento de aceptación por parte de la entidad donde recolectará los datos



CARTA DE ACEPTACIÓN

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHONGOS BAJO

Tengo el agrado de dirigirme Usted, con la finalidad de hacer de su conocimiento que **con D.N.I. Nro.** **y** **con D.N.I. Nro.**, Bachilleres en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes que Usted Representa, ha sido admitida su solicitud de aplicar un cuestionario a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo. Aprovecho la oportunidad para expresarle mi consideración y estima personal.

Atentamente.

Huancayo, 21 de febrero de 2022

Anexo 8: Consentimiento o asentimiento informado de las personas encuestadas o entrevistadas

ASENTIMIENTO INFORMADO

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, recibirá un resumen con los resultados obtenidos y será invitado a una conferencia en la cual serán expuestos los resultados. Si desea, podrá escribir al correo valdezrodriguez@gmail.com para extenderle el artículo completo.

Si está de acuerdo con los puntos anteriores, complete sus datos a continuación:

Apellidos y Nombres :

Fecha :

Correo electrónico :

Firma del participante:	
Firma de los investigadores (o encargado de recoger información):

Yo,, doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este.

	Declarada , es decir, que en la tesis se hará referencia expresa de mi nombre.
	Confidencial , es decir, que en la tesis no se hará ninguna referencia expresa de mi nombre y los tesisistas utilizarán un código de identificación o seudónimo.

Anexo 9: Constancia de que se aplicó el instrumento de recolección de datos por parte de la entidad donde se debía recolectar los datos



CONSTANCIA

QUIEN AL FINAL SUSCRIBE:

Que la señora(ita): Yessica Socualaya Liñan con D.N.I. Nro. 46858121 y la señora(ita): Corina Celia Valdez Rodriguez con D.N.I. Nro. 20111210, han aplicado un cuestionario a 23 edificantes de buena fe en terreno ajeno en el distrito de Chongos Bajo, desempeñándose como **RECOLECTORES DE INFORMACIÓN**, desde el día 28 de febrero del 2022 y como fecha límite 07 de marzo del 2022.

Durante la investigación, las personas mencionadas han demostrado conocimiento, puntualidad, disciplina y colaboración en todo el proceso de recolección de información. Este documento se emite a solicitud verbal del interesado y puede ser utilizado para los fines que este considere apropiados.

Huancayo, 28 de febrero de 2022

Anexo 10: Declaración de autoría

Declaración Jurada de Autoría de la Tesis o Trabajo de Investigación

Yo, Yessica Socualaya Liñan bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, identificado(a) con DNI 46858121.

Declaro bajo juramento que:

1. Somos los autores del trabajo titulado:
“EDIFICACIÓN EN TERRENO AJENO CONTRA QUIEN LEVANTO DE BUENA FÉ EN EL INMUEBLE” El mismo que presento bajo la modalidad de **Trabajo de investigación**¹ para optar el **Título Profesional**² de Abogada
2. El texto de mi trabajo final respeta y no vulnera los derechos de terceros, incluidos los derechos de propiedad intelectual. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para la cual he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.
3. El texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio electrónico o físico.
4. La investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.
5. Declaro que mi trabajo final cumple con todas las normas de la Universidad Peruana Los Andes

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad Peruana Los Andes y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluida el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.



Firma del autor

¹ Indicar si es tesis, trabajo de investigación, trabajo académico o trabajo de suficiencia profesional.

² Grado de Bachiller, Título de profesional, Grado de Maestro o Grado de Doctor

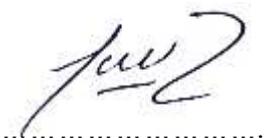
Declaración Jurada de Autoría de la Tesis o Trabajo de Investigación

Yo, Corina Celia Valdez Rodriguez bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, identificado(a) con DNI 20111210.

Declaro bajo juramento que:

1. Somos los autores del trabajo titulado:
“EDIFICACIÓN EN TERRENO AJENO CONTRA QUIEN LEVANTO DE BUENA FÉ EN EL INMUEBLE” El mismo que presento bajo la modalidad de **Trabajo de investigación**³ para optar el **Título Profesional**⁴ de Abogada
2. El texto de mi trabajo final respeta y no vulnera los derechos de terceros, incluidos los derechos de propiedad intelectual. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para la cual he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.
3. El texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio electrónico o físico.
4. La investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.
5. Declaro que mi trabajo final cumple con todas las normas de la Universidad Peruana Los Andes

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad Peruana Los Andes y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluida el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.



.....
Firma del autor

³ Indicar si es tesis, trabajo de investigación, trabajo académico o trabajo de suficiencia profesional.

⁴ Grado de Bachiller, Título de profesional, Grado de Maestro o Grado de Doctor