

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
Escuela Profesional de Derecho

TESIS

**“LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN
TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA
LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE,
2019”**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

PRESENTADO POR:

Bach. LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA

ASESORES:

DRA. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO

DR. GODOFREDO JORGE CALLA COLANA

LIMA - PERÚ

2021

Dedicatoria

A Vicente C. Suyo Chumpitaz, por sus grandes valores, consejos y enseñanzas en el ámbito de mi profesión, lo cual estaré eternamente agradecido.

Agradecimiento

A mi familia, compañeros y amigos.

Reconocimientos

A mis docentes UAP, quienes en su espíritu de enseñanza, transmitieron la deontología jurídica a cada uno de sus alumnos.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
RESUMEN.....	viii
INTRODUCCIÓN	x
CAPÍTULO I.....	13
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	22
1.1 Descripción de la realidad problemática	22
1.2. Delimitaciones del problema.....	24
a) Espacial.....	24
b) Social	24
c) Temporal	24
d) Definición conceptual	24
1.3 Definición operacional de problema	28
1.3.1 Problema general.....	28
1.3.2. Problemas específicos	28
1.4. Objetivos de la investigación	29
1.4.1. Objetivo general.....	29
1.4.2. Objetivos específicos	29
1.5 Hipótesis de la investigación	30
1.5.1 Hipótesis general.....	30
1.5.2 Hipótesis específicas.....	30
1.5.3 Variables, dimensiones e indicadores	31
1.5.4 Operacionalización de variables y dimensiones e indicadores	34
1.6 Metodología de la investigación.....	36
1.6.4 Tipo y nivel de investigación.	36
a) Tipo.....	36
b) Nivel.....	36

1.6.2 Método y diseño de investigación.	37
a) Método.....	37
b) Diseño.....	38
1.6.5 Población y muestra.....	40
a) Población	40
b) Muestra	41
Criterio de inclusión y exclusión:	42
1.6.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.	43
a) Técnicas.....	43
b) Instrumentos.....	44
1.7 Justificación importancia y limitaciones.....	45
a. Justificación.....	45
b. Importancia.....	47
c. Limitaciones	48
CAPÍTULO II:.....	49
MARCO TEÓRICO.....	49
2.1 Antecedentes de investigación.....	49
Internacionales:.....	49
Nacionales:	51
2.2 Bases legales	53
Nacionales:	53
Internacionales:.....	57
2.3 Bases teóricas	58
2.3.1. Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles. 58	
2.3.1.1. Registro y proceso de la independización predial	58
2.3.2. La adecuada formalización de predios urbanos.....	76
2.3.2.1. Transferencia de Acciones y Derechos Prediales.	76
2.3.2.2. Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos.....	82

CAPITULO III.....	94
ANÁLISIS, PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS.....	94
3.1 Criterios de validación del cuestionario	94
3.2 Análisis de tablas y gráficos	96
3.3 Discusión de resultados	112
Referencias bibliográficas	117
ANEXOS.....	126
ANEXO 1 - A: Matriz de consistencia	127
Anexo1-C: Matriz de operacionalización variables	130
Anexo 2: Instrumentos.....	131
Cuestionario sobre variable independiente:.....	131
Cuestionario sobre variable dependiente:	134
Anexo 3: Anteproyecto de Ley	137

RESUMEN

La presente investigación se denominó: *Limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019*, su problema general fue: ¿Cómo influye la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019? Su objetivo general fue Determinar la influencia de la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019. Y su hipótesis general fue: Existe una influencia positiva jurídica y social acerca de la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019. Su enfoque fue cuantitativo, su diseño fue no experimental, su método fue deductivo hipotético, su nivel fue descriptivo, su tipo fue básico, se aplicó a una muestra de 35 abogados una encuesta. Llegándose a la conclusión entre otras: Se confirma la hipótesis general porque, al relacionar los resultados totales de las variables Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles y La adecuada formalización de predios urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,866; lo que indica que existe una relación positiva alta.

PALABRAS CLAVE: cláusulas de futura independización, compra venta de predios y derechos, independización de inmuebles.

ABSTRACT

This research was called: Limitation of clauses of future independence in real estate transfers by shares and rights for the adequate formalization of urban properties, Cañete, 2019, its general problem was: How does the limitation of clauses of future independence influence real estate transfers for shares and rights for the adequate formalization of urban properties, Cañete, 2019? Its general objective was to determine the influence of the limitation of clauses of future independence in real estate transfers by shares and rights for the adequate formalization of urban properties, Cañete, 2019. And its general hypothesis was: There is a positive legal and social influence on the limitation of clauses of future independence in real estate transfers by shares and rights for the adequate formalization of urban properties, Cañete, 2019. Its approach was quantitative, its design was non-experimental, its method was hypothetical deductive, its level was descriptive, its type was basic, a survey was applied to a sample of 35 lawyers. Reaching the conclusion among others: The general hypothesis is confirmed because, when relating the total results of the variables Clauses of future independence in the sale of real estate and The adequate formalization of urban properties, a value of Spearman's Rho = 0.866 is obtained; indicating that there is a high positive relationship.

KEY WORDS: future independence clauses, purchase and sale of properties and rights, real estate independence.

INTRODUCCIÓN

Este estudio desarrollado tiene como título: La Limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019; está basado en el menester de normativizar la exigibilidad de independizar un predio llegando a responsabilizar a las empresas inmobiliarias o a fines, para soslayar que en el contrato de transferencia inmobiliaria se realice mediante la cesión de acciones y derechos del área que se piensa adquirir.

Se dirige la investigación a la protección y reconocimiento del interés del comprador en la transferencia de un bien inmueble dirigido a una formalización e independización de dicho predio transferido ha vendido, previniendo así una evasión o elusión de responsabilidad por parte de la inmobiliaria de independizar previamente el área del terreno que está siendo vendida.

En el desarrollo investigativo se detectó que los predios urbanos eran transferidos por las inmobiliarias y/o personas entes vendedores usando una compra de acciones y derechos de una parte de la totalidad del área que es propiedad de la inmobiliaria; se ha identificado la necesidad de que exista una normativa que exija a las inmobiliarias que realicen los tramites de independización de los terrenos o predios que venden; es por ello que se realizará una propuesta de ley para la regulación de la problemática descrita, para ello se hace uso del método deductivo e hipotético. Se llegarán a presentar ciertas limitaciones que fueron económicas y el poco material informativo acerca de las variables a estudiar en el presente trabajo.

La investigación parte de tres capítulos:

En el Capítulo I, contiene la problemática que se desarrolla es la siguiente: La influencia jurídica social respecto a la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y

derechos para la adecuada formalización de predios urbanos a fin de asegurar la responsabilidad de las empresas inmobiliarias de la independización de dichos predios.

Se trabaja relativa a una hipótesis, generando que el investigador pruebe la relación causal existente en relación con las variables y sus respectivas dimensiones; siendo necesario establecer indicadores que especifiquen las partes, bases y características del tema necesitando un posterior análisis en el medio que se desarrolla, direccionándolo a una posterior fundamentación de la Hipótesis.

La Hipótesis que se disgrega en las variables y la operacionalización a la que es expuesta debe ser desenvuelta en base a la doctrina y leyes relacionadas a la transacción de un inmueble urbano con la correcta formalización y la previa independización del mismo.

La metodología que se usa en este trabajo es desarrollada bajo la validez que se demuestra en el transcurrir de este estudio correspondiente a un diseño no experimental explicativo, en la cual se aplicará una técnica conocida como la encuesta, con el objeto de obtener opiniones jurídicas expresadas por expertos en las mismas garantizando así el aporte y resultados de la investigación.

En el Capítulo II, se consigna el marco teórico, en el desarrollo de este capítulo se ejecuta un análisis de las variables en las cuales se basan este estudio por lo cual se han generado dos ejes de importancia como primer eje, nos basamos en las cláusulas de independización futura en la transferencia de inmuebles, que son mal empleadas, produciendo una responsabilidad a futuro al comprador. Evitando así la identidad del responsable que son las empresas inmobiliarias con las que transan el bien.

El segundo eje se basa en la adecuada formalización de los predios urbanos, los cuales deberán ser inscritos ante la SUNARP teniendo que ser

inscritos en el registro de propiedad inmueble antes de la compra y venta del inmueble.

En el Capítulo III, se encuentran los respectivos cuadros y gráficos según el enfoque cuantitativo, aplicando el programa SPSS 24 con la técnica inferencial de Rho de Spearman, lo cual validan las hipótesis como en el presente caso según la estructuración y cronograma que contiene las etapas del presente proceso de investigación.

Por último, se encuentran los anexos que contiene la matriz, instrumentos, juicio de expertos y el anteproyecto de ley entre otros.

El autor.

RESOLUCIÓN N° 1076-2020-FDYCP-UAP

Lima, 08 de julio de 2020

VISTO:

La resolución No. 22652-2020-R-UAP del 27 de abril de 2020 que, dejara en estado de pendiente con cargo a regularizar algunos documentos de tramitación, se presenta el Bachiller **CAYCHO FRANCIA LUIS RICARDO**, para solicitar se le designe asesor temático y metodólogo, para ejecutar la tesis titulada: **"LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE, 2019"**.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley No. 30220 Ley Universitaria, en su artículo 45.2 establece que para obtener el Título Profesional se requiere el Grado de Bachiller y la aprobación de una Tesis o trabajo de suficiencia profesional.

Que, el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Alas Peruanas, en sus artículos 19° y siguientes, establece los procedimientos para el desarrollo de la Tesis y las funciones de un asesor temático y metodológico, respectivamente.

Que, con la solicitud de visto, el interesado pide que se le designe un asesor temático y metodológico, para levantar las observaciones formuladas por la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, para ello, deberá cancelar el pago por derecho de asesoramiento en las cuentas corrientes de esta Casa Superior de Estudios.

Estando a lo recomendado y en virtud a las atribuciones de las que está investido el Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política conferidas en la Resolución Rectoral N° 1529-2003-R-UAP, del 31 Marzo 2003.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO UNICO.- Habiéndose constatado que el Bachiller **CAYCHO FRANCIA LUIS RICARDO** ha cancelado el costo por derecho de asesoramiento, se DISPONE designar a los siguientes docentes como su asesor metodológico y temático, para que asuman las funciones precisadas en la presente resolución.

Asesor Metodólogo : DR. CALLA COLANA GODOFREDO JORGE
Asesor Temático : DRA. HERMOZA CALERO JESSICA PILAR

Regístrese, comuníquese y archívese.


Facultad de Derecho y Ciencia Política
DR. JESUS MANUEL GALARZA ORRILLA
DECANO (e)

INFORME N°21-2020 JPHC-TC

AL : **Dr. Jesús Manuel Galarza Orrilla.**
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : **Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero.**
Docente Asesor
Código N° 054156

REFERENCIA: Resolución Decanal N° 1076-2019-FDYCP-UAP.

ASUNTO : Asesoría Temática: Tesis

BACHILLER : LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA

Título: TESIS
"LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN
TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA
LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE, 2019"

FECHA : 14 de Agosto de 2020

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título: "**LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE, 2019**". Si está bien planteado el título, ya que cumple con los requisitos establecidos, para un trabajo de investigación a nivel de pregrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas.

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con referencia a este punto, metodológicamente se consideramos trascendental, ya que de este se deriva todo el desarrollo del trabajo de investigación, en consecuencia, describimos los puntos más resaltantes:

- Descripción de la realidad problemática

En cuanto se refiere a este aspecto, el bachiller **LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA**, plantea de forma correcta el problema, y como se desarrolla en la sociedad en el marco jurídico del contexto actual, cuenta con los requisitos y naturaleza de un estudio coherente.

- Delimitación de la Investigación
Delimitación de la investigación, se hizo de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.
- Problemas de la Investigación
Respecto a este punto fundamental, el bachiller **LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA**, ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, de acuerdo a una adecuada operacionalización de las categorías, observándose una correcta relación lógica entre el problema general y el título de la investigación.
- Objetivos de la Investigación
Se observa un planteamiento adecuado de los mismos, tanto del objetivo general, como de los específicos, además fueron redactados con verbo infinitivo, tal como advierte la teoría.
- Hipótesis y variables de la investigación
La hipótesis está bien planteada en forma afirmativa.
- Metodología de la investigación
En cuanto a la metodología se explica los pasos de una verdadera investigación y los enfoques respectivos.
- Justificación e importancia de la investigación
Se señala la importancia y por qué se desarrolla esta investigación, considera su justificación de acuerdo a los criterios establecidos por la teoría de la investigación científica

EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

- Antecedentes de la Investigación
Si se consignan los antecedentes respectivos, sean internacionales o nacionales.
- Bases teóricas
Se desarrolla teoría científica con el problema planteado.
- Bases Legales
Empezando por la Constitución Política y demás normas legales que tienen relación con el problema planteado.
- Definición de Términos Básicos
Consignan los respectivos términos científicos básicos.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

- Análisis de Tablas y Gráficos
Las tablas y gráficos están correctamente interpretadas.
- Discusión de Resultados

La discusión está bien encaminada al hacer un resumen general y contrastar con los antecedentes y con las teorías planteadas.

- Conclusiones
Si están bien planteadas y guardan relación directa con los objetivos de la investigación.
- Recomendaciones
Dichas recomendaciones están bien planteadas con las necesidades que la investigación plantea.
- Fuentes de información
Existe una correcta aplicación de las técnicas APA.

ANEXOS

Matriz de Consistencia

En cuanto se refiere a la matriz de consistencia si se consigna.

Instrumentos

Se consignan los instrumentos respectivos, con la respectiva validación por expertos.

LENGUAJE UTILIZADO EN EL TRABAJO

Se ha identificado las normas legales aplicables al tema de investigación, sustento legal para resolver las preguntas planteadas en el problema y respondidas en la discusión, arribando sus propias conclusiones y recomendaciones. Se ha empleado Fuente Bibliográfica, tanto de legislación nacional como derecho comparado, existiendo coherencia en la redacción del tema de investigación

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al Aspecto Temático de la tesis titulada: " **LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE, 2019**" considero que el Bachiller **LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA**, ha realizado el trabajo de investigación modalidad de Tesis, conforme a las exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero
Asesora temática

INFORME N° 013 G.J.C.C -TC – 2021

AL : **Mg. Mario Carlos Aníbal Nugent Negrillo**
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : **Dr. Godofredo Jorge Calla Colana**
Docente Asesor
Código N° 054077

REFERENCIA: Resolución Decanal N°1076-2020-FDYCP-UAP

ASUNTO : Asesoría metodológica: Tesis

BACHILLER : LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA

TÍTULO: LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE, 2019

FECHA: 20 de febrero 2021

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas de APA**.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO DEL TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título:

LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE, 2019

Desde el enfoque cuantitativo dicho título está bien planteado, ya que cumple con los requisitos establecidos de plantear las dos variables de un título de la tesis para medir y relacionar dichas variables.

DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

– Descripción de la realidad problemática

En cuanto se refiere a este aspecto, el bachiller LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA, si desarrolló dicho problema en su investigación y sobre todo plantea muy bien el problema de acuerdo al fenómeno planteado que es sobre la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

Delimitación de la investigación

En este tópico se ha delimitado la investigación para no caer en lo indeterminado, consignándose con mucha claridad los límites de esta investigación en cuanto se refiere a lo espacial, social, temporal y a la definición conceptual.

– **Problemas de la investigación**

Están consignados los problemas sea general o específico, en forma de preguntas de tal manera que el problema general y específicos, también tienen una relación lógica con la hipótesis, teniendo una relación lógica con el desarrollo de la investigación y con el tema planteado que es sobre la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

Objetivos de la investigación

Los objetivos, general y específicos son enunciados que están correctamente planteados en verbo infinitivo y tienen relación lógica con el problema y con el fenómeno planteado que es sobre la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

Hipótesis

Existe una influencia positiva jurídica y social acerca de la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019.

Variables

Si se encuentran las variables que se midieron.

Metodología de la investigación

En cuanto a la metodología de la investigación, en este estudio, si se explican los pasos de una verdadera investigación, como el enfoque, tipo, diseño, nivel, método, población muestra, técnica y los respectivos instrumentos de un enfoque cuantitativo, de acuerdo al tema planteado, que es sobre: la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

– **Justificación e importancia de la investigación**

Se señala y se consigna la justificación e importancia de acuerdo al tema que es sobre: la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

– Antecedentes de la investigación

Si se consignan los antecedentes respectivos, sean internacionales o nacionales de acuerdo a la investigación denominada: la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

– Bases teóricas

Se desarrolló la teoría científica del problema planteado acudiendo a diversos autores de acuerdo a la investigación que es sobre: la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

- Bases Legales

Si están correctamente consignados:

Internacionales

- a) Código Civil Español Artículo 348 "El derecho de Gozar y Disponer de una cosa"
- b) Constitución Española de 1978 "El Reconocimiento del derecho, vertientes que ofrece y Función Social"
- c) Código Civil Chileno Artículo 686 "La tradición del Dominio y de otros Derechos Reales sobre Inmuebles".
- d) Código Civil Chileno Artículo 924
Procedencia de la acción reivindicatoria cuando se acredita el dominio de inmuebles inscritos a través de la prueba de la inscripción.
- e) Constitución Política de Colombia 1991 Art. 58 Parágrafo 2° "El derecho a la propiedad, así como sus implicancias, y la interrelación con de titular del predio sobre el cual pesa el derecho de dominio"

Nacionales

- Constitución Política del Perú (1993)
- Código Civil
- Principios Registrales en el Código Civil
- Principios en el Título Preliminar del reglamento general de los Registros Públicos
- RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 097-2013-SUNARP/SN
- REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS
- RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 0019-2018-MINAGRI
- DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA

Definición de términos básicos

Se consignan los respectivos términos científicos básicos.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

– Análisis de tablas y figuras

Si se encuentran las tablas y figuras en forma ordenada con su respectiva interpretación del investigador de acuerdo a la investigación que es sobre: la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

– Discusión de resultados

La discusión está bien encaminada al hacer un resumen general y contrastar con los antecedentes y con las teorías planteadas, de tal manera que hay una legitimización de la tesis cuantitativa sobre la investigación que es sobre: la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

– Conclusiones

Si están bien planteadas, de acuerdo a una investigación cualitativa que analiza las características del problema planteado que es sobre: la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

Recomendaciones

Dichas recomendaciones si están bien planteadas de acuerdo a las conclusiones que la tesis se plantea, en el marco de la limitación de cláusulas de futura independización en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos.

– Fuentes de información

Existe una correcta aplicación de las técnicas APA.

ANEXOS

Matriz de Consistencia

En cuanto se refiere a la matriz de consistencia si se consigna y se encuentra en la parte final: Anexo 1.

Instrumento(s)

Se consignan los instrumentos respectivos, con la respectiva validación de expertos.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al **aspecto metodológico** considero que el bachiller LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA, ha realizado **la tesis** conforme las exigencias establecidas por la Facultad, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Dr. Godofredo Jorge Calla Colana

DNI 25413288 Cel: 950909327

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

En la actualidad Cañete ha crecido en su potencial para la compra y venta de predios, la venta de condominios se ha vuelto masiva y los terrenos han comenzado a escasear poco a poco, produciendo que los costos vayan posteriormente a elevarse esta situación ha sido aprovechada por las mafias que compran grandes extensiones de terrenos y que las venden a precios sumamente elevados. Dado que Cañete es una provincia alejada de la capital, si ha buscado simplificar las formalidades para conseguir la titulación la cual debe realizarse en registros públicos; además el saneamiento legal de los inmuebles se ha convertido en un proceso rápido, al igual que con la habilitación Urbana.

En estas circunstancias las inmobiliarias y empresas similares que se dedican a la venta de terrenos vienen optando por que las formalidades necesarias del perímetro que van a comprender el predio a vender sea independizado por el comprador con posteridad a la venta de dicha área, usando un modelo de contrato de transferencia mediante la compra de derechos y acciones; lo cual lamentablemente es permitido por las normativas que rigen las compra y ventas de inmuebles y sus formalidades respectivas, causando un perjuicio en el comprador, ya que los costos que comprende el independizar esos predios recaerá en estos, es por ello que esta investigación está dirigida para crear una normativa que agregue el parámetro de obligar a las empresas hacer una independización previa a la venta de bienes inmuebles y que el costo de ella sea responsabilidad del vendedor, quien sería en este caso las empresas inmobiliarias.

La dificultad que con frecuencia afronta el comprador sobre un terreno adquirido mediante acciones y derechos (compra y venta) se refleja en la obtención del título, puesto que esto solo es posible hasta que todos los sectores del terreno sean vendidos. Dado que estos terrenos no poseen documentación que establezcan una división y no son otorgados a título propio, así que el comprador no se establece como copropietario; ellos tan solo adquieren un porcentaje y ubicación de la totalidad del perímetro del terreno de propiedad del vendedor; mediante su contrato su contrato se reconocen los derechos sobre las acciones vendidas. En la tramitación si es posible llegar a obtener el título de este bien inmueble, pero es dificultoso, a razón de que no está independizado.

La ley exige que todo terreno vendido y quiera ser considerado independiente, esta debe ser titular de su propia partida registral. En el estudio realizado en la presente investigación, solo podría existir una partida registral que abarca la totalidad del terreno que está siendo vendido de sector a sector mediante acciones y derechos, pero estos perímetros, de manera individual, no poseen la partida registral necesaria para la obtención del título y cabe recalcar que solo es posible comenzar los trámites para la independización de un solo sector de este terreno, una vez que todos los perímetros hayan sido vendidos.

“El proceso de formalización de propiedades informales representa una importante herramienta de apoyo social [...]” (COFOPRI, 2016)

Al respecto, el comprador tiene llega a poseer más de un perjuicio, dado que no solo deberá afrontar los costos de la futura independización, sino que también tendrán dificultad y demora en poder obtener un título de su propiedad predial.

1.2. Delimitaciones del problema

a) Espacial

Se desarrolló la investigación dentro del área geográfica ubicado en la provincia de Cañete, a 80 km de Lima.

b) Social

La realidad social que se estudió en esta investigación se compone por los compradores y vendedores de un predio o terreno que pasan por la problemática de enfrentarse a una cláusula de independización futura. Por lo que se aplicó una encuesta a 35 abogados especialistas en el ámbito Civil y/o Registral, con conocimiento respecto a la compra y venta de Predios Urbanos

c) Temporal

La investigación se desarrolló en el año 2019 hasta enero de 2020, por lo cual se constituyen en un estudio transversal por construirse en una sola línea temporal.

d) Definición conceptual

Variable independiente: Cláusulas de futura independización en la venta de Inmuebles.

“[...] la inscripción de la compraventa de unos inmuebles en Registros públicos se realizó sobre la base de una copropiedad, en el porcentaje del cincuenta por ciento para cada uno de los compradores” (De la Fuente, 2016, pág. 3)

Un contrato de compra y venta es el medio mediante el cual se genera una transferencia de una cosa o derecho, en este caso, a una propiedad inmueble dentro del cual se establecen cláusulas para dictaminar los comportamientos y especificaciones de dicho acto jurídico, dentro de ello relativo a la realidad problemática, se generan las cláusulas de futura

independización por las cuales se establece que la acción de independizar y generar una partida registral se podrá realizar una vez transcurrido la compra y venta, además generando que la responsabilidad en asumir los costos llegue a ser del comprador, y a su vez las demás consecuencias que conlleve.

Esta cláusula posibilita que las personas sean dueños del porcentaje, pero no del área física dado que esa existencia no estaría reconocida hasta que se cree dicha partida registral.

Contratos de compra y venta

“[...] una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y éstas obligue a recibirla ya pagar por ella un precio cierto en dinero.” (Shippritt, 2011, pág. 3)

El derecho de propiedad de un predio es transferible mediante el acto jurídico del contrato de compra y venta en el cual el primero de los contratantes se obliga y compromete a la entrega, o transferencia del bien, por ello se genera una contraprestación pecuniaria relativa al precio valor de dicho bien; consecuencia de ello se genera la trasmisión de los derechos de un bien operando por defecto que se actúa en un tiempo determinado para la satisfacción de las obligaciones contractuales de ambas partes.

Independización de predios

“[...] la independización es un derecho que yo ejerzo sobre mi propiedad, entonces ese derecho tiene una directa relación con el derecho registral. [...] Y antes de la independización se hace la inmatriculación, cuando por primera vez se abre una partida registral. [...]” (Campos, 2018, pág. 2)

Independizar un inmueble conlleva al accionar de dividir el área total del Predio generándose una numeración y nomenclatura única para este espacio propio determinado, es por ello que se genera este proceso ante registros públicos con la finalidad de que se puede establecer la titularidad sobre dicha área independizada; estos espacios propios deberán contar con una formalización relativa al uso que se le desea dar, pudiendo ser de índole comercial, casa vivienda, departamento u cochera.

Variable dependiente: La adecuada formalización de predios urbanos.

Acciones y derechos prediales

“Los derechos y acciones referidos a un inmueble sirven cuando se encuentran formalizados, previo acuerdo entre [...] titulares, [...] (contrato) [...] inscrito en los Registros Públicos, de esta manera se tomará conocimiento de los titulares y los porcentajes de propiedad que les corresponde [...]” (Asesorías Perú, 2018)

En el presente trabajo se trata la materia de la formalización de predios que fueron vendidos por acciones y derechos los cuales otorgan a una o más personas la propiedad del inmueble que aún no ha sido dividido de manera física, por lo que se adquiere una parte de su total. Llegando a ser definido como “la cuota ideal de un bien”, además de esta forma se está estableciendo una situación jurídica de copropiedad, es decir que sobre el total del mismo inmueble se resalta la existencia del derecho de propiedad de varios compradores que carecen de identidad registral, a razón de que su predio no tiene una división formal.

Formalización

“Se encuentra contenido en el libro IX, del Código Civil, el cual ve el tema de las zonas registrales, este registro tiene como objetivo la inscripción de los bienes inmuebles que son registrables.” (Reyna & Morales, 2019, pág. 17)

La formalización es un proceso mediante el cual se cumplen los requisitos para constituir en este caso una única unidad predial, en el desarrollo de la investigación dicha formalización se dirige bajo el reglamento de

formalización de la propiedad de COFOPRI, puesto que llega a ser la totalidad del accionar jurídico y legal adentrándonos a la rama del saneamiento físico legal del derecho y que hacen reconocer el derecho y limitaciones de la propiedad urbana individual, mediante la formalización e individualización.

Predio urbano

“La adquisición de la propiedad y formalización de titularidad de un bien inmueble [...] el derecho de propiedad otorga a su titular un derecho de exclusividad respecto a un bien sea mueble o inmueble.” (Reyna & Morales, 2019, pág. 5)

Es todo aquella propiedad o posesión inmobiliaria de ciertas delimitaciones en la superficie terrestre. Llegando a comprender de esta manera como una superficie cerrada y continua, siendo divididas de dos maneras urbanas o rústicas. Siendo una característica de la presente investigación las urbanas que poséela connotación por su ubicación en áreas pobladas. Podemos caer en el ejemplo de que un terreno que está ubicada en una parte de la selva no podría ser considerado Urbano por estar alejado de los centros humanos de viviendas. En cambio, todo terreno en la ciudad es considerado urbano por la extensión de población.

1.3 Definición operacional de problema

1.3.1 Problema general

¿Cómo influye la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019?

1.3.2. Problemas específicos

- a) ¿Cuál es el grado de afectación acerca de las cláusulas de futura independización y adecuada formalización de los bienes inmuebles?
- b) ¿Cuál es el nivel de afectación de la compra y venta de Inmuebles con respecto a la falta de una adecuada formalización de los bienes inmuebles?
- c) ¿Cuál el grado de afectación social que generan las cláusulas de futura independización con referencia a los Predios Urbanos?
- d) ¿Cuál es el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la compra y venta de inmuebles con respecto a la formalización futura de los predios urbanos?

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

Determinar la influencia de la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019.

1.4.2. Objetivos específicos

- a.** Establecer el grado de afectación acerca de las cláusulas de futura independización y adecuada formalización de los bienes inmuebles.
- b.** Establecer el nivel de afectación de la compra y venta de Inmuebles con respecto a la falta de una adecuada formalización de los bienes inmuebles.
- c.** Determinar el grado de afectación social generada por las cláusulas de futura independización con referencia a los Predios Urbanos.
- d.** Determinar el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la compra y venta de inmuebles con respecto a la formalización futura de los predios urbanos.

1.5 Hipótesis de la investigación

1.5.1 Hipótesis general

Existe una influencia positiva jurídica y social acerca de la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019.

1.5.2 Hipótesis específicas

- a)** Existe una significativa necesidad social de establecer el grado de afectación que generan las cláusulas de futura independización para una adecuada formalización de los bienes inmuebles.

- b)** Existe una necesidad jurídica de establecer el nivel de afectación de la Compra y venta de Inmuebles con respecto a la falta de una adecuada formalización de los bienes inmuebles.

- c)** Existe una necesidad jurídica determinar el grado de afectación social generada por las Cláusulas de futura independización con referencia a los Predios Urbanos.

- d)** Existe una necesidad jurídica social de determinar el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la compra y venta de inmuebles para la formalización futura de los predios urbanos.

1.5.3 variables, dimensiones e indicadores

Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles.

Definición conceptual

La necesidad de las personas de transferir un bien origino que apareciera el contrato como medio para plasmar la voluntad de las partes vendedora y compradora, estableciendo mediante este las condiciones, las cuales se realizará el negocio o transferencia a título oneroso, integrando estas voluntades en clausulas dentro del contrato. En el contrato de compra y venta de un predio es necesario establecer en una de dichas clausulas el estado de saneamiento del predio, pero en este caso el ente vendedor de la propiedad por acciones y derechos busca que los costos y la responsabilidad de realizar la independización sea del comprador, y lo plasma en una cláusula especial denominada “cláusula de futura independización” donde expresa que si es posible que realice este acto de registrar la existencia de dicho predio posterior a la transferencia.

“La multipropiedad es [...] un derecho real mediante el cual se tiene un derecho de propiedad sui géneris que confiere un derecho temporal y periódico sobre un bien inmueble [...], la propiedad es sobre derechos y acciones, más que sobre un bien.” (Moreno D. , 2014, pág. 39)

Pero esta cláusula es permitida y amparada por la ley, a pesar de que el comprador, encuentra imposibilitado de iniciar los procesos para sanear e independizar el predio que le corresponde por porcentaje de su alícuota, hasta que cada fracción de acciones y derechos sea vendido, lo cual puede demorar años; y mientras tanto el propietario no puede gozar de todos los derechos y frutos de su propiedad, por ejemplo dado que tiene la calidad de copropietario, si es que se tomara la decisión de arrendar dicho bien, legalmente necesitaría el consentimiento expreso de

cada copropietario; o en otra situación si se tuviera la intención de hipotecar dicho predio, caería en la situación de no poder realizar dicha acción, ya que el poseer una parte de acciones y derechos de un predio te hace dueño de todo y de nada al mismo tiempo por ende, las entidades bancarias otorgan hipotecas en esa situación de dominio.

Condición importante [...] resulta preciso y obligatorio que, para efectos de la compra venta a realizar se individualice el bien, pero si el bien materia de transferencia no existe en el mundo real, [...] se deberá individualizar la fuente del derecho, los plazos para su existencia real y legal, así como las condiciones mediante las cuales se concretará su futura transferencia.” (Mendizabal, 2017, pág. 15)

La condición dentro de un contrato es parte de su existencia, inclinada a favorecer de alguna u otra manera a alguna de las parte, pero queda en total exposición cuando entra a tallar en la vulneración de un derecho constitucional, siendo el caso del saneamiento a futuro en el cual al momento de que el comprador suscribe su voluntad queda en una exposición a futura en cuantos a una futura independización puesto que el total de las acciones y derechos de dicho predio está supeditado a voluntades externas y en otros casos a ninguna por lo que se encontraría condicionado a acciones u omisiones a futuro para generar titularidad a través de una partida registral sobre su predio.

La adecuada formalización de predios urbanos.

En la realidad los predios se subdividen de dos formas los urbanos y los rústicos, en este caso los inmuebles urbanos son aquellos que están ubicados en los centros poblacionales debidamente lotizados, con los planos generados por COFOPRI para su habilitación urbana. En este caso diversas personas tanto naturales como jurídicas generan una actividad social y económica diariamente que consiste en transferir de manera onerosa un bien inmueble, y un gran porcentaje de estas transferencias es por medio de la compra y venta de acciones y derechos.

“[...] el saneamiento se refiere al saneamiento físico legal que debe tramitarse ante las respectivas municipalidades (distrital y provincial) y, posteriormente ante los Registros Públicos [...]” (Moreno D. , 2014, pág. 43)

En cañete nos enfrentamos a la realidad en que se está realizando ventas de unidades inmobiliarias no independizadas mediante las transferencias de acciones y derechos lo cual genera un perjuicio para el comprador dado que será este el que al fin al cabo asumirá la responsabilidad de realizar el debido tramite de inmatricularlo, registrar, generar el título de dicha fracción predial de la cual posee derecho de dominio.

“Las políticas estatales destinadas a incentivar la formalización y acceso a la vivienda propia a nivel nacional, sumado a la creciente demanda de unidades inmobiliarias [...] la norma no fue de la mano con la necesidad de regular tal situación” (Mendizabal, 2017, pág. 5)

Se debería establecer una formalización en la cual se den facilidades económicas y relativas a la celeridad del proceso; primero a los predios ya fueron comprados mediante esta modalidad de alícuotas se les debería generar a título gratuito un plazo de tiempo no mayor de cinco años según el criterio del investigador para que se pueda generar su independización y su posterior obtención del título de propiedad, así como su partida registral.

En el caso que se pretende vender en forma de cuota ideal o acciones y derechos la ley les permite a los vendedores que la formalización sea responsabilidad del comprador, pero según criterio del investigador esta obligación debe ser únicamente del vendedor evitándose así el aprovechamiento de las mafias de trafico de terrenos o de las empresas inmobiliarias aprovechadoras de derechos, situación que se genera en el campo de estudio (Cañete).

1.5.4 Operacionalización de variables y dimensiones e indicadores

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	RANGO	PREGUNTAS
<p>Variable Independiente</p> <p>X = Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles.</p>	<p>X1: Registro y proceso de la independización predial.</p>	Partida Registral	<p>SI</p> <p>NO</p>	<p>Transferencias de Bienes Inmuebles</p> <p>1) ¿Considera usted que nuestros legisladores debería contemplar una mayor filtro en las transferencias de bienes Inmuebles?</p> <p>2) ¿Cree usted que un mayor filtro en las transferencias de bienes inmuebles garantizada una mayor protección a la propiedad privada?</p> <p>Transferencia de Acciones y Derechos</p> <p>3) ¿Cree que la transferencia de acciones y derechos dentro de un Predio Urbano llegue a ser suficiente para el respeto y participación activa con respecto al bien inmueble?</p> <p>4) ¿Es suficiente un porcentaje de acciones y derechos para la participación activa del bien inmueble?</p> <p>Principio Registral</p> <p>5) ¿Considera importante los principios registrales para la transferencia de en un bien inmueble?</p> <p>6) ¿Será suficiente la invocación de los principios registrales para asegurar el correcto registro de un bien inmueble?</p> <p>Condición Onerosa</p> <p>7) ¿Considera usted que la condición onerosa por la cual se adquirió el bien es siempre necesaria para constituir un contrato de compra venta?</p> <p>8) ¿Cree usted que la condición onerosa es obligatoria en los contratos de compra y venta de acciones y derechos de inmuebles?</p> <p>Procedimiento de formalización</p> <p>9) ¿Considera usted que se afecta de manera social la falta de un adecuado Procedimiento de formalización del bien inmueble adquirido por acciones y derechos?</p> <p>10) ¿Considera usted la formalización de los bienes inmuebles adquiridos mediante acciones y derechos perjudica al comprador?</p> <p>Requisitos para Independización</p>
		Proceso de Inscripción		
		Fraccionamiento de la Unidad Predial		
		Inscripción Municipal del Predio		
	<p>X2: Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles</p>	Clausulas especiales		
		Contrato de Compra y venta		
		Principios de transferencias		
		<i>Bienes Inmuebles</i>		
<p>Variable Dependiente</p> <p>Y1= Transferencia de Acciones y</p>	Y1= Transferencia de Acciones y	Transferencias de Bines Inmuebles	<p>SI</p>	

Y= La adecuada formalización de predios urbanos.	Derechos Prediales.	Transferencia de Acciones y Derechos	NO	<p>11) ¿Considera usted indispensable el requisito de que todas las fracciones del predio sean vendidas, para poder independizar un bien inmueble?</p> <p>12) ¿Considera usted que es necesario cambiar los requisitos de independización de un bien inmueble en Perú?</p> <p>Formas de Obtención de título predial</p> <p>13) ¿Cree necesario la integración de nuevas formas de obtención el título de un predio?</p> <p>14) ¿Considera que la formas de obtención los títulos prediales son limitados?</p> <p>Formalización en base a las acciones y derechos Prediales</p> <p>15) ¿Considera usted, que la formalización en base a las acciones y derechos prediales son suficientes para garantizar la protección a la propiedad privada?</p> <p>16) ¿Cree que es necesario garantizar la protección a la propiedad privada en base a la formalización de las acciones y derechos de determinado predio?</p>
		Principios Registrales		
		Condición Onerosa		
	Y2= Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos	Procedimiento de formalización		
		Requisitos para Independización		
		Formas de Obtención de título predial		
		Formalización en base a las acciones y derechos Prediales		

1.6 Metodología de la investigación

1.6.1 Tipo y nivel de investigación

a) Tipo

El estudio realizado se realizó con un modelo básico, dirigiendo esta investigación en la rama del derecho registral y del derecho civil. Dado que la realidad problemática nos ubica en una situación de una laguna legal creada para permitir que se puedan realizar transferencias onerosas de compra y venta de la alícuota de un predio teniendo como consecuencia que se origine la necesidad de independizar un bien es por ello que se necesita la modificación en la ley registral obligando al vendedor a realizar la independización de las alícuotas o en su defecto otorgarle un plazo razonable de tiempo al comprador –propietario pueda realizar esta independización de manera gratuita y célere, con un periodo limitado de tiempo, fomentando la inscripción de los predios informales tanto en las municipalidades como en registros públicos..

b) Nivel

Descriptivo-causal con relación causa efecto entre sus variables. Como principal deber de esta investigación, se establece el describir los acontecimientos relativos a esta problemática de la evasión de la adecuada formalización e independización de los predios urbanos transferidos por la venta de alícuotas por ende esta sería una investigación descriptiva, conllevando un análisis respaldado en la doctrina, el empirismo y la legislación.

“Afirma los estudios descriptivos caracteriza conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; es decir, están dirigidos a responder por el cómo suceden los eventos y fenómenos físicos o sociales”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, pág. 108)

Por el tipo de investigación es necesario entrar a una explicación de lo que se llega a escribir buscándole la causa al fenómeno y disgregando sus consecuencias en base de las variables interconectadas en sus diversas dimensiones.

1.6.2 Método y diseño de investigación

a) Método

El estudio realizado por el presente ha usado diversos métodos para el desarrollo investigativo, los cuales serían:

Es deductivo hipotético:

El Método deductivo se basa en analizar los acontecimientos que componen la realidad estudiada. Mediante el uso de la deducción se generan supuestos con el afán de explicar y resolver las controversias que surgen en este contexto estudiado. Dichos supuestos son experimentados mediante el uso de instrumentos para poder llegar a las hipótesis más probables de demostrar su veracidad.

“[...] cuando se detalla los supuestos de hecho modo, tiempo y lugar, los supuestos de derecho de forma precisa [...] con fundados elementos de convicción [...] el estudio se basa en la línea de hipótesis”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014)

El Analítico:

Todos los supuestos o hipótesis deben ser comprobados mediante la experimentación, dándose mediante el empleo de instrumentos y técnicas; aplicados sobre una muestra de la población, todo resultado obtenido de ello debe ser debidamente procesado y analizado; como es un proceso analítico descompone cada parte y

fragmento del estudio para analizar la información de manera individual y de manera general, ocasionando así que se genere un conclusión mediante el desarrollo analítico de los resultados obtenidos.

“Las operaciones no existen independientes unas de las otras, el análisis de una de las variables se da en relación a las otras, que conforman dicho objeto como un todo y posteriormente a ello se deducen la síntesis [...]”. (Tamayo & Tamayo, 2002, pág. 143)

El Sintético:

Relativa a las hipótesis que son planteadas en este estudio, es necesario el demostrar que son ciertas o viables para ello hay una forma de análisis que interrelacionándose entre el área legal-normativa y la casuística en base al empirismo. En un razonamiento unificado se usa como medio demostrativo de dichos supuestos.

“[...] es un proceso mediante el cual se relacionan hechos aparentemente aislados y se formula una teoría que unifica los diversos elementos. [...] la reunión racional de varios elementos dispersos en una nueva totalidad [...]”. (Tamayo & Tamayo, 2002, pág. 144)

b) Diseño

“Podría definirse como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. [...] no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables [...]” (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, pág. 205)

La investigación se desarrolla dentro del año 2019 en una sola línea de tiempo, por ello el diseño sería transversal, por qué el

instrumento usado se aplica en un solo periodo de tiempo se aplica el instrumento, es por ello que en la experimentación se realiza sin alterar las variables.

Además, la investigación es un diseño no experimental. “[...] es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para después analizarlos”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, pág. 206).

“En la investigación no experimental las variables independientes ocurren y no es posible manipularlas, no se tiene control directo sobre dichas variables ni se puede influir en ellas, porque ya sucedieron, al igual que sus efectos”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, pág. 324)

En el presente estudio se trabaja con dos variables las cuales se subdividen en sus respectivas dimensiones con el cual se desarrolla el contenido y se analizan los efectos de las controversias y problemáticas que se explican y se intentan dar mediante el uso de una hipótesis siendo necesario la elaboración de un proyecto ley que modifique la ley registral para alcanzar la evasión del daño que produce la informalidad de los predios, los cuales el derecho a la propiedad fue adquirido por la compra de alícuotas intentando generar una facilidad y mayor control para fomentar la independización de dichos predios.

El presente estudio, tiene una índole no experimental, siendo utilizado como base para la investigación la observación de un vacío legal que vulnera el derecho de propiedad con referencia a la compra y venta de Predios Urbanos, por lo que es una obligación tomada por mi persona el iniciar una investigación científica con posterioridad a la proposición de un Proyecto ley que modifique la actitud desinteresada e irresponsable de la inmobiliarias y entes vendedoras.

“Es necesario vincular las variables a este fenómeno, porque el propósito de los estudios correlacionales es conocer cómo se puede dar o comportar un concepto o variable en función al comportamiento de las variables que se hallan vinculadas o relacionadas”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, pág. 329).

Se establece un análisis de índole conceptual relativa a las variables y las dimensiones que se disgregan de estas, con la finalidad de dar a conocer la importancia del contenido y efectos que poseen en la interrelación de sus variables.

Transversal

En este estudio existe una recolección de las fuentes informativas en un solo momento y así mismo la aplicación de instrumentos con la finalidad de probar la hipótesis también se da en un momento específico y único del tiempo.

“[...] está centrada en analizar cuál es el nivel o estado de una o diversas variables en un momento dado o bien cuál es la relación entre un conjunto de variables en un punto del tiempo [...]”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, pág. 330)

1.6.3 Población y muestra

a) Población

La presente investigación ha establecido como una unidad para analizar a la población la cual está integrada por 3500 abogados; se busca garantizar una eficiencia y un porcentaje demostrativo en la emisión de los resultados favorable para las hipótesis planteadas; pero la población resulta demasiado grande e inaccesible para poder emitir un resultado en base a la aplicación de un instrumento, es por ello que se aplicó dichos

instrumentos a los abogados con conocimientos Civiles y Registrales para la presente investigación.

“Población es un conjunto definido, limitado y accesible del universo que forma el referente para la elección de la muestra. Es el grupo al que se intenta generalizar los resultados”. (Buendía, L., Colás, P. y Hernández, F, 1997, p. 28).

Tabla: Población

LUGAR	POBLACIÓN
Distrito judicial de Cañete	3 500 abogados hábiles del colegio de abogados de Cañete

Fuente: Colegio de Abogados de Cañete

b) Muestra

La muestra sobre la cual se aplicó la técnica e instrumento fue la encuesta o cuestionario estuvo compuesta por 35 abogados quienes con sus conocimientos empíricos y doctrinarios junto con su razonamiento jurídico legal del área registral y civil del derecho ahondan en las transferencias de inmuebles mediante acciones y derechos en base a la inscripción Inmobiliaria, a ellos se les aplico un cuestionario con preguntas abiertas.

Entonces, la muestra es en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, pág. 277).

Se ha usado para dirimir la muestra, una especie de muestreo no probabilístico por ello no se aplican formular para determinar la cantidad y características de lo que integra la muestra; este muestreo es intencionado y accidental.

Tabla: Muestra

LUGAR	Muestra no probabilística, intencionada, accidental
Provincia de Cañete	35 abogados

Criterio de inclusión y exclusión:

“La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población [...] (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, pág. 235)

Para el criterio de inclusión especificamos que son las razones por las cuales incluimos a los integrantes de la muestra, en este caso estamos incluyendo a abogados titulados que tengan conocimiento en base a su experiencia o especialidad académica del Derecho Civil y el Derecho Registral, relativo a las transacciones de bienes inmuebles comprado por acciones y derechos, y su posterior formalización e independización.

“[...] en las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra. [...] las muestras seleccionadas obedecen a otros criterios de

investigación”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, pág. 236)

Como criterio de exclusión es decir las razones por las cuales no se están incluyendo una determinada porción de la población, es a causa de la falta del grado de titulación en algunos abogados, que no posean ningún tipo de experiencia en casos relativos a la investigación desarrollada, que residan en lugar diferente al área a estudiar.

1.6.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La presente recolección de datos se realizó en base a un cuestionario de preguntas cerradas dubitativas obteniendo la muestra de ello.

a) Técnicas

La investigación desarrollada se ha empleado la técnica del muestreo intencionado accidental, haciendo uso de la doctrina, jurisprudencia, la normativa y el empirismo legando a ser sometidos a un análisis, considerando:

- **Recopilación de información:** fue necesario que en el transcurrir investigativo se tuvo que consultar entre libro, como fuentes bibliográficas y otras hemerográficas. Intentando establecer un antecedente en base a las fuentes recopiladas para la obtención de la información necesaria para la realización de este trabajo.

- **Técnicas de Muestreo:** Como se mencionó se ha utilizado una técnica de muestreo intencionado accidental o causal, ello quiere decir que se ha hecho la selección de la muestra de por discreción y voluntad del investigador, y se realiza sobre personas que se encuentren a la disposición espacial y temporal para poder aplicar el instrumento. “Toda medición o instrumento de recolección de datos

debe reunir los requisitos esenciales: confiabilidad [...] y validez [...]” (Alfaro Rodríguez, 2012, pág. 55)

- **La técnica de recolección de datos:** El Investigador ha seleccionado la entrevista como medio ideal para juntar los datos necesarios para poder dirimir la veracidad de las hipótesis planteadas, así como identificar medios de solución óptimos para la problemática estudiada.

- **Técnica de tabulación:** Es el accionar de ingresar los datos recolectados aun cuadro que posibilite el orden y mejor asimilación de los datos que han sido recabados mediante las entrevistas posibilitando llegar a una conclusión.

- **Arribo de conclusiones:** Las conclusiones a las que se desean llegar tienen base en la interpretación y análisis de la información y datos recabados mediante el marco teórico y las entrevistas.

b) Instrumentos

El estudio está dividido en dos pilares denominados variables las cuales deben ser desmenuzadas para su entendimiento y asimilación, usando la interconexión de sus dimensiones, así es como el instrumento fue creado como un cuestionario con preguntas cerradas dubitativas estructurado en base a estas dos variables y asignándoles dos Items por cada dimensión para poder identificar las características relevantes del conflicto situacional materia de estudio. Respetando así los ejes abarcados en el marco teórico y demás aspectos de esta investigación.

1.7 Justificación importancia y limitaciones

a. Justificación

Justificación teórica:

El estudio realizado se basa en la realidad de la compra y venta de predios en Cañete, centrándonos en los terrenos, los cuales son transferidos por las inmobiliarias cediendo onerosamente los derechos y acciones de un perímetro, pero este se establece como copropiedad, por ende, no están independizados, llegando a recaer el deber y la obligación el comprador, además del obvio interés del comprador ya que es su propiedad, y siendo permitida por la ley. Entonces surge dos líneas teóricas la primera que dirigida al interés de las inmobiliarias que defiende esta situación: y la segunda que refleja el interés jurídico del comprador que rechaza la situación descrita ya que las inmobiliarias deberían tener el deber de vender con la debida formalización e independización del predio y tener subsanado dichas formalizaciones, siendo aquel deber de asumir los gastos de este trámite debería ser obligatoriamente del vendedor.

“[...] se refiere a la inquietud que surge 39 en el investigador por profundizar en uno o varios enfoques teóricos que tratan el problema que se explica” (Valderrama, 2010, pág. 140)

Justificación práctica

En esta investigación nos encontramos ante una realidad en donde se pueden aplicar las hipótesis planteadas como resultado de este estudio; es decir en Cañete se vive la problemática de que la inmobiliarias estén vendiendo los terrenos mediante la sesión onerosa de acciones y derechos, lo cual no solamente causa un perjuicio económico al comprador, sino que también causa un perjuicio documentarios y circunstancial, dado que se le presentara diversas

dificultades para ejercer su derecho a la propiedad sobre el porcentaje que compro, debido a que no existe una delimitación física del perímetro que le correspondería cayendo en un estado de copropiedad.

“Se manifiesta el interés del investigador por acrecentar sus conocimientos, obtener el título académico, [...] para contribuir a la solución de problemas concretos [...], públicas o privadas” (Valderrama, 2010, pág. 142)

La aplicación de este proyecto de Ley elaborada mediante la investigación del presente trabajo, es necesaria e indispensable para la protección de los derechos e intereses de los adquirientes inmobiliarios. Con el fin de proteger la compra de este bien inmueble evitando así perjuicios a futuro al próximo titular, generados a causa de la negligencia del vendedor.

Justificación metodológica

Se dirige a una contribución a nivel social y legal a raíz de la defensa de los intereses del comprador de una propiedad predial relativa a la cláusula de futura independización así como a la adquisición predial mediante acciones y derechos; para poder llegar a una demostración de una hipótesis se usa en un primer momento la experimentación donde se desarrolla mediante una interrelación de las variables considerando una muestra predeterminada en donde aplicar el instrumento que ayudara a dilucidar la veracidad y viabilidad de la hipótesis, obteniendo de esta forma un resultado.

“[...] hace alusión al uso de metodologías y técnicas específicas que han de servir de aporte para el estudio de problemas similares al investigado” (Valderrama, 2010, pág. 141)

Justificación legal

La base legal empleada es diversa, ya que se ha tenido que aplicar diversas ramas del derecho para poder dilucidar el conflicto de intereses y el

conflicto legal que se genera ante un contrato de compra y venta predial por acciones y derechos que contengan una cláusula de independización futura, analizándose de esta manera una comunicación que existen entre ramas del derecho tales como el Derecho Civil con el acto jurídico, el Derecho Registral por la debida formalización del bien adquirido.

Con la investigación, se llenará algún vacío de conocimiento [...] ¿la información que se obtenga puede servir para revisar, desarrollar o apoyar una teoría? [...] ¿se pueden sugerir ideas, recomendaciones o hipótesis para futuros estudios? (Hernández, 2005, pág. 52)

b. Importancia

La relevancia de este estudio se da para poder expandir la ley y crear, mediante esta, la obligación de la parte vendedora de regularizar la delimitación del perímetro conforme a una independización y debida formalización del predio que pretenden vender, así asegurando los intereses de la parte compradora y evitando el abuso, que la ley consiente, por las complicaciones que con lleva el tener una propiedad en donde se posee los derechos de un porcentaje de la totalidad predial, sin tener especificado en el contrato el perímetro exacto que le corresponde ya que entran en una especie de copropiedad del todo, incluyendo las dificultades de poseer un título propio del perímetro que supuestamente la corresponde a su terreno.

“[...] se puede decir que la finalidad de la investigación social en su conjunto, es el conocimiento de la estructura e infraestructura de los fenómenos sociales, que permita explicar su funcionamiento [...] con el propósito de poder llegar a su control, reforma y transformación.” (Sierra Bravo, 1994, pág. 12).

c. Limitaciones

Presupuestal

Existieron limitaciones presupuestales dado que se requirió un gasto para la realización de la investigación, con el fin de recolectar la información, por ello se hace uso de la entrevista lo cual conlleva otro costo adicional por requerirse el conocimiento empírico y doctrinario de letrados en la materia.

“[...] las limitaciones de los recursos, se refiere a la disponibilidad de los recursos financieros básicos para la realización del estudio de investigación.” (Galan, 2008)

Temporal

Transcurre la investigación en el año 2019, siguiendo una sola línea temporal, por eso se estableció como un estudio transversal, así mismo se desarrolla dentro de un espacio limitado ubicando a la investigación en la provincia de Cañete. Es por ello que el instrumento será aplicado dentro de esta línea temporal y espacial; es necesario para que los resultados de la experimentación será direccionada en este parámetro de la rigurosidad científica.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de investigación

Internacionales

Pacheco, J. (2013). Investigación Titulada *Análisis jurisprudencial sobre las teorías de la inscripción ficción e inscripción garantía* durante la década del 2000. Tendencias y proyecciones, siendo una investigación Cuantitativa, cuya población comprende “la jurisprudencia sobre la acción de prescripción adquisitiva” teniendo como técnica el análisis documental e instrumentos la recolección de datos, concluyendo que: “La jurisprudencia ha establecido que la inscripción no es prueba absoluta, exclusiva y excluyente de la posesión de inmuebles inscritos, pues ha introducido el concepto de posesión material como requisito para acreditar la posesión de tales bienes, reduciendo el valor probatorio de la inscripción a una garantía de la realidad que significa la posesión (TIG)”. (Pacheco, 2013)

Molina, M. (2012). Investigación Titulada *Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles análisis en el derecho Colombiano*, siendo una investigación Cuantitativa, cuya población comprende “Las sentencias proferidas por el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá del 2004”, teniendo como técnica el análisis documental e instrumentos la recolección de datos, concluyendo que: “La obligatoriedad del registro de los actos que implican traslado de dominio para los inmuebles en el sistema jurídico colombiano tiene su fundamento en el perfeccionamiento de la figura de la tradición, por esto es imprescindible que todo acto donde se transfiera o se afecte el dominio de un inmueble sea inscrito de manera oportuna en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria de la oficina 176 de Registro de Instrumentos públicos del lugar en el cual se encuentra ubicado el inmueble”. (Molina, 2012)

Quezada, D. (2011). Investigación Titulada *Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos.*, siendo una investigación cuantitativa, cuya población comprende “los abogados en libre ejercicio” y muestra “notarios y registradores”, teniendo como técnica la encuesta, la recopilación bibliográfica y como instrumento el cuestionario y la ficha de recolección de información, concluyendo que: “La propiedad, especialmente la referida a bienes inmuebles, objeto de estudio, tanto en la legislación interna como internacional está considerada como uno de los principales derechos sociales, Civiles y económicos, sujeta a ciertas restricciones que impone la sociedad. En virtud de alcanzar un equilibrio dentro de la misma, por lo tanto, debe ser respetuosa del derecho ajeno, filosofía que debe ser acogida por todos los países suscriptores de pactos y convenios internacionales quienes están obligados a realizar los cambios y reformas necesarias inclusive por vía legislativa a fin de que cumpla con este principio básico”. (Quezada, 2011)

López, A. (2014). Investigación Titulada *La Propiedad Privada Inmobiliaria Base Constitucionales y Régimen Estatutario de la Propiedad Urbana y la Propiedad Rústica*, siendo una investigación Cualitativa, cuya población comprende “Los Predios Urbanos y Rústicos de la ciudad de Murcia y la muestra comprenden “Los predios adquiridos en los años 1989 al 2000” usando como técnica la encuesta y como instrumento el cuestionario, concluyendo que: “La propiedad, especialmente la referida a bienes inmuebles, objeto de estudio, tanto en la legislación interna como internacional está considerada como uno de los principales derechos sociales, Civiles y económicos, sujeta a ciertas restricciones que impone la sociedad. En virtud de alcanzar un equilibrio dentro de la misma, por lo tanto, debe ser respetuosa del derecho ajeno, filosofía que debe ser acogida por todos los países suscriptores de pactos y convenios internacionales quienes están obligados a realizar los cambios y reformas necesarias inclusive por vía legislativa a fin de que cumpla con este principio básico”. (López Á. , 2014)

Nacionales:

Delgado, J. (2017). Investigación Titulada *Las Limitaciones del Saneamiento Registral en la Compra Venta en Porcentajes Ideales de Predios sin Habilitación Urbana ni Subdivisión en el Distrito de Santa Ana La Convención*, desarrollándose como una investigación Cuantitativo, cuya población comprenden “los conflictos y casos de copropiedad registrados en SUNARP en el distrito de Santa Ana Provincia de la Convención” y como muestra “Las copropiedades inscritas por porcentajes ideales en la súper intendencia de los registros públicos de Santa Ana – La convención”, teniendo como técnica la recolección bibliográfica y como instrumento la ficha de recolección de Información, concluyendo que: “Estas limitaciones en el saneamiento registral de predios es importante pues nos permite como sociedad civilizada examinar el origen del problema el cual no debe dirigirse al fenómeno o ver las consecuencias externas que se producen sino abarcar el porqué de su acaecimiento en tal sentido es importante que recapitemos debates anteriores para solucionar problemas actuales también es importante distinguir las limitaciones que estas ocasionan en el trabajo del notario, quien es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico, pues el notario debe verifica en cuanto a la transferencia de predios rústicos la formalidad de una habilitación urbana y sud división como requisitos primordiales para su transferencia y no llegar al facilismos de compra venta por porcentajes y que esto conlleva a la copropiedad y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica y a la luz de las evidencias prácticas y teóricas es evidente que el aprovechamiento, eficiencia y conservación se da en la propiedad privada más la copropiedad es la excepción en razón a ley en tal sentido su detrimento es en manifiesto en atención a su titularidad difusa”. (Delgado, 2017).

Morales, N. (2018). Investigación titulada. *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del*

adquiriente, siendo una investigación cuantitativa, cuya población se comprender “abogados titulados en las universidades: Autónoma del Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú, San Martín de Porres y Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, con colegiatura en el Colegio de Abogados de Lima, con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector 71 privado, se puede indicar a 400 profesionales de las características indicadas previamente” y teniendo como muestra “El no probabilístico dado que los elementos de la población no tienen la misma probabilidad de ser elegidos”, usando como técnica la encuesta e instrumento la recolección de datos; concluyendo que “La transferencia de la propiedad en el contrato de compraventa genera inseguridad jurídica al adquiriente ya que este no puede oponer el derecho adquirido ante todos, y es que el modo de transferencia de la propiedad no le permite gozar del carácter erga omnes del derecho real, en tanto no se le de notoriedad o publicidad al acto jurídico celebrado”. (Morales, 2018)

Marchena, B. (2016). Investigación Titulada *Modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el registro numerado sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas*, siendo una investigación cualitativa, cuya población y muestra se comprende por “aquellas normas nacionales y operadores del derecho”, usando como técnica el análisis documental e instrumentos la recolección de datos; concluyendo que: “ Se evidenciaron Empirismos normativos por parte de la comunidad jurídica debido a la discordancia e incumplimiento de las normas nacionales e internacionales como de la jurisprudencia al no adecuarse para un buen control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos”. (Marchena, 2016)

López, J. (2017). Investigación Titulada *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*, siendo una investigación Cualitativa, cuya población comprende “Abogados colegiados” y como muestra “Abogados especialistas en derechos Reales y Registrales”, usando como técnica el análisis bibliográfico y la entrevista e instrumento “la ficha de

comparación normativa y el diario de debates del poder legislativo”: concluyendo que: “- Habiendo realizado el análisis referente al sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano, se ha determinado que la regulación de esta figura no otorga seguridad jurídica al comprador por haber adoptado un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto no es eficiente con su relación del registro viendo claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores”. (López J. , 2017)

2.2 Bases legales

Nacionales:

- ❖ **Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC.**

Es la normativa que rige y establece los pasos a seguir para poder formalizar una propiedad en Perú, además de dar a conocer los requisitos para ello.

- ❖ **Código Civil**

- Artículo 2018

Regula relativa al derecho de dominio su primera inscripción.

- Artículo 2019

Está dirigido por los actos y derechos que se pueden inscribir en registros públicos.

- Artículo 1529

Este señala las obligaciones del comprador y vendedor de una propiedad.

- Artículo 1547

Señala que el vendedor es el responsable en hacer que la transferencia del bien sea idónea.

- Artículo 923

Este articulado menciona los poderes jurídicos que deben estar en la transferencia de una propiedad.

- Artículo 1583

Estipula los pactos dentro del contrato de transferencia predial.

- Artículo 1495

Explica conceptos relativos al saneamiento predial.

- Artículo 969

Aquí establece lo relativo a la copropiedad y respecto a las cuotas ideales.

- Artículo 993

Este articulado toca el plazo de indivisión y la división de la unidad del predio.

- Artículo 983

Explica lo relativo a la cesión de derechos y a la partición por copropiedad.

❖ **Principios Registrales en el Código Civil:**

- Artículo 2011 (Da mención al Principio de Rogación)
- Artículo 2012 (Principio de Publicidad)
- Artículo 2013 (Principio de Legitimación)
- Artículo 2014 (Principio de Buena Fe Registral)
- Artículo 2015 (Principio de Tracto Sucesivo)
- Artículo 2016 (Principio de Prioridad)
- Artículo 2017 (Principio de Impenetrabilidad)

❖ **Principios en el Título Preliminar del reglamento general de los Registros Públicos**

- Artículo III (Principio de Rogación y Titulación Auténtica)
- Artículo IV (Principio de Especialidad)
- Artículo V (Principio de Legalidad)
- Artículo VI (Trato Sucesivo)
- Artículo VII (Legitimación)
- Artículo VIII (Fe Pública Registral)
- Artículo IX (Prioridad Preferente)
- Artículo X (Prioridad Excluyente)

❖ RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 097-2013-SUNARP/SN

Es el reglamento que rige los procesos ante la SUNARP para registrar bienes en dicha institución y crear partidas registrales de las mismas.

❖ REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

- Artículo 16

Define la inmatriculación de los derechos de dominio de un inmueble, como primer paso para la formalización de un predio, lo cual se genera por única vez.

- Artículo 38

Regula la pre-independización, mencionando los pasos y requisitos para poder pre-independizar un bien inmueble

- Artículo 47

Este articulado regula que haya un saneamiento e independización de las habilitaciones urbanas con posterior ejecución.

- Artículo 58

Se encarga de definir que es el acto de independizar un inmueble, así como la forma correcta de hacerlo, incluyendo los pasos a seguir y las condiciones que se deben cumplir para poder realizar dicho acto.

- Artículo 59

Menciona los requisitos indispensables para poder proceder con una independización.

- Artículo 63

Especifica el proceso de independización directamente para unidades prediales de propiedad, exclusiva, común y/o copropiedad.

- Artículo 82

Este artículo trata de la titularidad nominal y de la previa independización, describiendo el contexto situacional en la cual podrá aplicarse esta normativa.

- Artículo 96

En esta normativa se describe el proceso registral en el caso de transferir una cuota ideal de un inmueble.

- Artículo 115

Dentro de la ley se menciona la pre-independización, y el condicionamiento especial para aplicarlo.

❖ **RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 0019-2018-MINAGRI**

Se señala las normas para diagnóstico físico legal del proceso de formalización de Predios Rurales, indicando los principales requisitos para poder realizar dicha inscripción registral de los predios que se ubican en zonas rurales y poder así formalizarlos.

❖ **DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA**

La presente ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, especifica las características de las situaciones y requisitos para formalizar una habilitación urbana, así como realizar la inscripción de una edificación y demás procedimientos afines.

Internacionales:

a) Código Civil Español Art. 348

“El derecho de Gozar y Disponer de una cosa”

b) Constitución Española de 1978

“El Reconocimiento del derecho, vertientes que ofrece y Función Social”

c) Código Civil Chileno Art. 686

“La tradición del Dominio y de otros Derechos Reales sobre Inmuebles”

d) Código Civil Chileno Art. 924

Procedencia de la acción reivindicatoria cuando se acredita el dominio de inmuebles inscritos a través de la prueba de la inscripción.

e) Constitución Política de Colombia 1991 Art. 58 Parágrafo 2°

“El derecho a la propiedad, así como sus implicancias, y la interrelación con de titular del predio sobre el cual pesa el derecho de dominio”

2.3 Bases teóricas

Variable independiente

2.3.1. Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles

2.3.1.1. Registro y proceso de la independización predial

- Partida registral

Es aquel documento positivado y suscrito por el titular a razón de que existe la necesidad de comprobar y a autenticar que existe la titularidad de manera pública sobre un bien inmueble; por lo que la existencia de la misma garantiza el derecho de propiedad, así como su inviolabilidad. Estos trámites se deben realizar ante Registros Públicos, además la ley exige que exista un inventario e historial de los predios en cada Municipalidad.

“[...] trámites de independización para el caso de terrenos, son inicialmente de incidencia municipal y deben estar aprobados bajo los parámetros de una autorización y posterior certificación. [...] Registros Públicos para que cada inmueble tenga su propia partida [...] numeración y nomenclatura.” (SUNARP, 2017, pág. 2)

La presente cita da pase a enterque la partida registral es en si la expresión concretada de titularidad e independización de un área predial, el cual lo pueden llamar número de partida electrónica o número de partida para identificarlo; este documento debe poseer un asiento registral ante la entidad estatal denominada SUNART así se procede una existencia legal de manera pública del predio ya preexistente físicamente, reconociéndose así su validez.

“La copia literal de la partida registral de un inmueble tiene un costo de S/. 13.00 (Las dos primeras hojas) y puede ser solicitado directamente por el ciudadano.” (REDACCIÓN LP, 2017)

La partida registral es un documento de suma importancia ya que tiene una función preventiva, sin su existencia la realización de una estafa con el bien inmueble es mucho más simple de llevar a cabo por no poseer registro de o antecedente de fecha cierta registral, como la información que allí se suscribe es de la historia del inmueble, ya que relata con fecha cierta, valga la redundancia, la identidad y periodo de quienes fueron sus antiguos propietarios, las características que lo describen con área y linderos.

Pero la partida registral también juega un rol importante en las inversiones de dicho inmueble ya que informa de gravámenes, hipotecas o situaciones financieras que afectan al inmueble, así como todas las transferencias de propietario por las cuales pasó, o si posee alguna orden judicial que perturbe la propiedad entre otros.

“La partida registral es un documento expedido por los Registros Públicos en el cual se detalla el historial de un determinado inmueble [...]” (REDACCIÓN LP, 2017)

Podríamos ponernos en la situación en la cual una persona se decide a adquirir un inmueble un terreno lotizado, y lo realiza comprando las acciones y derechos de este, pero en la realidad registral ese predio per se no existe ya que se le considera parte del total de la extensión del terreno, en ese caso en particular no es posible saber si ese lotizado ha sido vendido o no a otras personas bajo la misma modalidad, práctica que suele darse por las empresas de tráfico de terrenos.

- Proceso de independización

Es conocido como aquel proceso administrativo ante Registros Publico para la generación de una partida registral; la funcionalidad de esta recae en especificar cada cambio que pasa respecto al predio redactandose asi a tiempo real la historia pasada y presente de este inmueble. La ley obliga al titular de la

propiedad inmobiliaria a crear este documento ya que como se menciona hace el seguimiento historico e informativo del bien inmueble.

“Antes de comprar una vivienda, lo primero que debes hacer es asistir al Registro de Predios [...] podrás asegurarte de que la propiedad inmueble que estás a punto de adquirir está debidamente inscrita [...] un documento llamado Partida Registral de la propiedad”. (Grupo Abril Inmobiliario, 2017)

En primer lugar hay que considerar si la partida se genera por primera vez o de manera seguida de una partida ya preexistente; si consideramos que fuera la primer vez que uno inscribe el dominio sobre un predio para poder generar un asiento de inscripción se necesita que esta sea de dominio y que es necesario que la municipalidad allá declarado la habilitación Urbana del perímetro en el cual se encuentra el predio para poder así inscribirlo ante la SUNARP, además de ellos debe haberse acreditado mediante un certificado de zonificación, lo cual también es expedido por la municipalidad a la que corresponde por jurisdicción, así como certificados de parámetros urbanísticos y planos. Todo ellos se presentan con la finalidad de sustentar la condición de Urbano del Bien Inmueble.

Cada inmueble tiene tan solo una partida registral, entonces ¿cómo es que se actualizan los datos para establecer el registro histórico de ese predio?, eso es porque por cada acto que se registre se abre o se genera un asiento registral la cual se agrega a la partida registral, es así como se forma una especie de expediente la cual cuenta correlativamente y ordena por rubros la existencia y acciones de un predio.

“La formalización consiste en tener la propiedad en regla, es decir, que mediante diversos trámites legales cambies la situación informal de tu vivienda a través de las diversas instituciones [...]” (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2009, pág. 4)

En la mayoría de los casos se solicita que ante el municipio que le corresponde por jurisdicción a tu predio se presente primero el título de propiedad si se tuviera posesión de este, si el predio se encuentra construido o se encuentra en construcción inmediata o en el transcurso de la misma también deberá presentarse la licencia de construcción, i bajo esa misma premisa se debe asegurar que la construcción haya seguido las reglas para llevarse a cabo, esto acreditado por el profesional competente de ello y por el propietario mediante la declaratoria de fábrica el cual también deberá presentarse ante la municipalidad.

Como último paso para la formalización se debe inscribir ante registros públicos es decir ante la SUNARP, esto se realiza una vez inscrita la declaratoria de fábrica y además se señala que conjuntamente o previamente debería inscribirse la edificación misma si existiese, este mecanismo no solo protege la propiedad registralmente, sino que también es posible el tener conocimiento del valor real de tu predio, es decir saber cuánto vale tu inmueble.

Pero un detalle importante de esto, es que tu inmueble adquiere una valoración mucho mayor al estar inscrita en la SUNARP, con esto también permite al propietario la facilitación de los accesos financieros, ya que el denominado valor comercial de ese predio formalizado tendrá una condición onerosa mucho mayor y poseerá la seguridad registral que se necesita para realizar transferencias o hipotecas sobre esta.

“[...] el bien objeto de transferencia al formar parte de un predio de mayor área, no tiene existencia registral independiente, [...] se requiere [...] la independización [...] se busca [...] una finca registral debidamente individualizada [...] con partida propia [...]” (Nuñez, 2015, pág. 358)

Es decir que para que haya un reconocimiento de existencia individual se necesita realizar la independización, se tenga o no un documento de reconocimiento fehaciente de propiedad, como la minuta, pero sea en este o en otro documento conexo donde se genere una descripción del predio a nivel de ubicación y límites, aun así no existe legalmente hablando esta porción aun pertenece a la “finca” total, es por ello que se necesita hacer el fraccionamiento

e independización fuera de los acuerdos tácitos o expresos de las partes contratantes.

Es entonces “debidamente individualizada” cuando tiene autonomía del resto del predio, refiriéndonos, al título ya que ahora posea un título propio, con un asiento registral único, ya no como una parte o extensión del predio originario, es más si es que existía un asiento registral del predio original este queda extinto por decirlo de alguna manera ya que al dividirse en sus cuotas ideales partiéndose y generándose una individualidad el inmueble total desaparece para darle paso a la existencia de los predios alicuotas ahora individualizados.

- Fraccionamiento de la Unidad Predial

Cuando se lleva a cabo un fraccionamiento de un predio se da con la intencionalidad de generar de cada fracción perimétrica una unidad de propiedad única e independiente, esta situación se puede generar en un predio construido, un edificio o un terreno, o similares, en la cual existe una situación de copropiedad, causada por diversas razones, por ejemplo, una herencia de predio, en ese caso los copropietarios serían los herederos, puede darse también en una situación de varios propietarios por poseer acciones y derechos de un porcentaje del inmueble, en este caso los copropietarios vendrían a ser los accionistas.

En el artículo 9 de la ley... “Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el plan urbano”. (El Peruano, 2017).

En la realidad a la que nos enfrentamos sucede que los propietarios son los accionistas ya que las empresas o personas naturales venden sus predios por fracciones las cuales son compradas por acciones y derechos, es decir son dueños de algo y a la vez de nada ya que el predio en su totalidad pertenecería a todos y cada uno de los accionistas, imposibilitando una independización, por ello se debe hacer el fraccionamiento de este predio para que cada perímetro

propiedad de un accionista sea considerado independiente del resto, con la finalidad de poder obtener un título de propiedad.

La intención es que se pueda concebir una partida única por cada espacio considerado como propio por parte de sus ocupantes o dueños, permitiendo poder hacer un mayor uso y disfrute de sus beneficios, además se le podrá identificar como partida única por ello se le asigna una numeración y/o nomenclatura.

- Inscripción municipal del predio

Para poder realizar la formalización en la municipalidad lo primero es presentar una solicitud de parte de la persona que ostenta el título de propietario o en su defecto de una persona autorizada con carta poder simple de esta, en donde se debe adjuntar como anexos los documentos pertinentes para demostrar el derecho de dominio de quien se dice titular, primero se exige un documento de fecha cierta y si este predio jamás ha sido inscrito en registros públicos, este documento vendría a ser la minuta de compra y venta, u otro similar que cumpla la función de transferir dicha propiedad.

“Si tu terreno corresponde a una urbanización en propiedad privada, la titulación se realiza obteniendo la habilitación urbana (recepción de obra) ante la municipalidad.” (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2009, pág. 5)

Cabe mencionar que es necesario que en esa solicitud este integrado un croquis que señale la ubicación exacta del predio para los fines de verificación por las autoridades municipales, además todo lo dicho en esa solicitud estará respaldada por una declaración jurada, afirmando la veracidad de lo estipulado en la solicitud todo ello bajo apercibimiento de denuncia penal o infracción administrativa dependiendo de la gravedad de las acciones cometidas.

Es necesario que el inmueble el cual se pretente independizar sea registrado para el reconocimiento de su existencia física ante el estado y ante la sociedad, esto es un paso enteramente obligatorio ante la intención de

generar una partida registral, cabe mencionar que es necesario que se realice la inscripción solo una vez, pero por supuesto los cambios del predio ante el tiempo se registran sobre la base de la inscripción original.

“Al inmatricular un predio, se inicia el historial legal de una determinada propiedad, pues da lugar a la apertura de una partida registral [...]” (SUNARP, 2018)

Se expresa en la citada como la primera inscripción de indole municipal y registral denominandola inmatriculación como el primer paso para poder comenzar el proceso de una adecuada formalización de un predio con la finalidad del reconocimiento de la existencia física y perimetral del inmueble. Todo ello dirige a vincular con una persona natural o jurídica; esta situación procesal se puede dar tanto en predios rurales como en urbanos.

La investigación se centra en los predios urbanos, siendo este caso, el comprador como futuro titular debe de solicitar esta inscripción del título. Esto se realiza ante la SUNARP como entidad Registral, cabe señalar que es indispensable la firma del titular en la solicitud; si el predio presentara la existencia de una Escritura Pública que sustente el derecho del dominio del Inmueble debe ser presentado igualmente ante la SUNARP, pero poseyendo como requisito la autorización Notarial. Cabe mencionar que dicho documento debe ser 5 años antiguo para ser válido y presentable.

Para poder realizar todo el proceso de Independización es necesario que se le informe a las entidades donde se tramita el proceso de fraccionarlo, la municipalidad del sector, o si es el tramite por generar un asiento registral con la SUNARP, la ubicación exacta, y lo mas precisamente posible del predio a independizar, para asi poder generarle su identidad legal, la ubicación no solo se rige por la direccion si no que tambien se debe tener en cuenta la medidas del inmueble.

INDEPENDIZACION DE AREA DE TERRENO – UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES

Ubicación	Centro Poblado Puerto Pizarro, Jurisdicción del Distrito, Provincia Y Departamento de Tumbes.
Área	30.0000 Has. (30,000 m2.)
Perímetro	2,326.01 ml.
Linderos y Medidas del área de Terreno a Independizar	<p>Por el Norte: Colinda con Terreno de Playa y el Océano Pacifico.</p> <p>Por el Sur: Colinda con Terreno de IMARPE y la Langostera GAMA SA.</p> <p>Por el Este: Colinda con Centro Poblado Puerto Pizarro y la Langostinera GAMA SA.</p> <p>Por el Oeste: Colinda con la Langostinera las DIATOMEAS II Teniendo de por medio el Estero Puerto Rico.</p>

Figura 1. Saneamiento de Inmuebles (Pizarro, Centro Poblado Puerto, 2019)

En este cuadro se divisa perfectamente las características que se deben informar, es decir la medidas del area y perimetro, asi los lugares por donde colinda, como se especifica en la imagen los linderos, cubriendo los cuatro puntos cardinales, esto con el objetivo de evitar la confucion de las fronteras del terreno con sus aledaños, pero si la situacion es el de independizar un predio construido, pues se debe mencionar los diametros y dimensiones dentro de la edificación.

Por supuesto en ese caso la edificacion tambien debe estar registrada para poder hacerle la partición para poder independizarlo, es decir que si no estuviese debidamente formalizada la edificación pues se tendria que realizar en un primer lugar ese tramite, para que se continue con la independización; este problema se suele pasar cuando o se adquiere como acciones y derechos,

o se genera la partición por herencia a varias personas, o situaciones similares, generándose la co-propiedad, la cual se ve extinguida al concretarse la independización.

2.3.1.2. Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles

Cláusulas especiales

En la realidad, nos encontramos a una transferencia de propiedades por acciones y derechos en este caso pueden ser de extensiones de terreno, de bien futuro, de condominios o inclusive de una casa que pretenden ser fraccionada, lotizada o similar. Los contratos han sido moldeados para generar una situación de conveniencia que beneficia a una de las partes, para expresar la voluntad de una de las partes se suele dar las cláusulas cuyo contenido en el acto jurídico regía como reglas obligatorias en cumplir en favor a las partes; normalmente cuando se encargan de inmobiliarias o inclusive de mafias de tráfico de terrenos, el contrato suele ser redactado por la parte vendedora ideando cada cláusula en favor a sus propios beneficios, por ejemplo existe la cláusula adicional en los llamados contratos de transferencia de los bienes futuros donde especifican el tiempo.

“[...] en la compraventa, donde se consideró a los pactos como parte integrante del contrato, ya que los mismos conformaban el consentimiento recíproco [...]” (Álvarez, 2017, pág. 4)

La forma del momento de la entrega del bien inmueble futuro especificando la posibilidad de que posteriormente se pueda adquirir un título para establecer el derecho de propiedad del comprador, pero como se viene mencionando es necesario que todas las fracciones o alícuotas logren ser vendidas y cada alícuota tiene que tener un propietario, para que llegue a existir la posibilidad de poder generar una independización de la parte que le corresponde al propietario del porcentaje del total inmobiliarios. Y así poder generarse la obtención del título; todo ello es autorizado dentro de estas

cláusulas especiales que le dan rigor al contrato sobre el accionar de las partes transferentes.

“[...] cláusula es la determinación final, se establece la relación de todos puntos que se tratan. [...] que se redacta bajo los principios legales correspondientes. [...] puede ser utilizada para denotar un acuerdo de cualquier índole [...]” (Cláusula, 2016)

Las clausulas se dividen entre las especificadoras de las partes del contrato estableciendo los intervinientes mediante estas, otras son las que identifican el objeto o cosa a transferir y su respectivo valor a satisfacer como clausula compensatoria de transferencia del dominio de la cosa, esto específicamente en los contratos de compra y venta de inmuebles; las cláusulas que especifican las características del bien a transferir, como contra parte se debe establecer el precio y la forma de pago, es decir el medio, el tiempo y monto que se entrega como contraprestación. También existen las cláusulas que especifican las condiciones mediante las cuales se van a desarrollar los comportamientos de los deberes entre las partes vendedoras y compradoras. Luego tenemos las cláusulas que establecen los antecedentes de la compra y venta, además existen las cláusulas que especifican la parte de resolución de un contrato, ello conlleva las acciones a tomar en caso de incumplimiento o desistimiento por parte de alguna de las parte intervinientes.

Estos elencos no son taxativos, aplicándose la cláusula general (General Klausel) [...], cuando el consumidor es lesionado en sus intereses por estipulaciones ventajosas para la empresa. (Espinoza, 2005, pág. 147)

En la realidad de la presente investigación tratamos con contratos de compra y venta de inmuebles, en este caso es necesario establecer una cláusula que indique lo realizado post venta, como garantías, obligaciones relativa a los tramites de registro, además de prevenir todo aquello relativo a los daños y perjuicios, deben tener también clausulas relativas a la carga

tributaria, así como con la resolución de controversias que pudiesen llegar a surgir entre otras cláusulas generales.

“Para que ello sea posible debes dividir tu bien en dos o más predios independientes de manera que cada inmueble cuente con su propia partida registral. El trámite se denomina independización [...]” (SUNARP, 2018, pág. 2)

El saneamiento del predio fraccionado suele quedarse estancado porque con lleva un costo muy alto y es adquirido sin la división necesaria para independizar el predio, este accionar es permitido por la ley a razón de ello existen las cláusulas de futura independización de los predios, con lo cual estipulan que es posible registrar una partida registral del predio fraccionado por supuesto una vez se hallan vendidos todas las alícuotas de la extensión de ese terreno o todos los departamentos del condómino, mencionando alguna de las situaciones socio-legales que se originan en la realidad.

- **Contrato de Compra y venta**

Las Personas han adquirido la necesidad de transferir bienes ya sean muebles o inmuebles con el paso del tiempo la sociedad y el derecho han ido perfeccionando una forma de asegurar el cumplimiento y los intereses de quien desea comprar y de quien desea vender. El contrato de compra y venta es un acto jurídico bilateral que expresa el conceso de las voluntades de las partes intervinientes con una finalidad onerosa de satisfacción de una obligación de dar, su función específica recae en traspasar el derecho de dominio de una persona a otra estableciéndose un precio cierto por ello.

“[...] el contrato de compraventa es -respecto de sus efectos- un contrato de eficacia obligacional, es decir, por su celebración surgen o nacen exclusivamente obligaciones entre las partes [...]” (Mosqueira, 1987, pág. 75)

El derecho Civil ha especificado causas y requisitos para que la validez del contrato de compra y venta no se extingan, primero no debe existir vicios ocultos dentro de dicho contrato, por ejemplo, respetándose el principio de

buena fe, el incumplimiento contractual de alguna de las partes es meritorio para que llegue a ser extinguido los efectos; por ejemplo deben cumplirse todos los plazos de entrega onerosa y física del bien, así como el respecto del mutuo acuerdo contractual.

“Compra, [...] es la adquisición de una cosa por precio; venta, es la enajenación de una cosa por precio” (Shippritt, 2011, pág. 3)

En el presente estudio tratamos con un contrato de índole traslativa de dominio y que tiene una característica onerosa, “ya que la entrega de la cosa por parte del enajenante” queda supeditada a la satisfacción del precio.

Las cláusulas son consideradas como una parte esencial del contrato Plasmadas normalmente en un documento positivizado mediante las cuales se fijan condiciones relativa a los pactos determinados de manera contractual, estableciéndose una interrelación entre cada inciso relativa a los acuerdos e intenciones.

Es decir la contratación que se hace en base a los bienes inmobiliarios es una manifestación de voluntad que sigue las normativas para los actos jurídicos, es decir debe crear, regular, modificar o extinguir toda relación interpersonal jurídica basándose en una situación de una realidad con características patrimoniales en el cual se transfieren tanto obligaciones como derechos. Apreciándose una concertación de esta interrelación jurídica cuando se genere la satisfacción de un pago justo previamente acordado a cambio del inmueble.

“[...] el contrato es el acuerdo de dos o más partes que previamente han manifestados sus voluntades [...] y se forma por la perfecta coincidencia entre la propuesta y la aceptación [...]” (casacion civil contrato, 1999)

El contrato en si es documento de fecha cierta sirve para probar el derecho de propiedad del titular la mayoría de contratos se rigen siguiendo el código civil de acto jurídico uno de estos requisitos de validez es la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad, esta se encuentra regulado en el

artículo 140 del ordenamiento jurídico señalado lo cual previene que el contrato tenga todas las formalidades que por ley se exigen para que sus efectos sean válidos y aplicables. Estos son muy importantes dado que en la posterioridad cuando se necesite realizar la formalización e inscripción respectiva del predio generándose un asiento registral no van a incurrir en invalidez o nulidad la minuta y cuando se dé el caso que el propietario solamente tiene la minuta para demostrar su titularidad, es necesario que tenga todas las formalidades y requisitos de validez en orden o cumpliéndose.

“[...] por una serie de elementos de concurrencia obligatoria y que evidentemente no pueden ser perdidos de vista por todo aquel que pretenda [...]” (Abogados Inmobiliarios, 2019)

Los elementos necesarios que juegan un rol muy importante dentro del contrato de compra y venta llegan a ser primero los sujetos considerados así como aquellos titulares tanto de obligaciones y derechos de manera recíproca, segundo el objeto conocido así por ser el bien materia a tratar en la transferencia, tercero la transferencia del bien como aquella principal obligación núcleo del contrato y cuarto el precio mencionada así por ser la acción recíproca de desprendimiento patrimonial para adquirir otro.

El precio en dinero es la condición para la cesión del derecho a la propiedad de un bien inmueble; ello es una característica inherente del contrato de compra y venta, si el precio fuera satisfecho con otro elemento distinto al dinero nos encontraríamos ante una clase de contrato diferente, la permuta.

“La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes, [...] se obliga a transferir [...] la propiedad de una cosa corporal o incorporea [...] mediante un precio en dinero”. (Shippritt, 2011, pág. 5)

Para el autor expresa una idea semejante a la de los otros autores pero con la pequeña diferencia de que jurista da sentido al concepto del contrato de compraventa con su el nacimiento que ellos conciben a través del mismo, por

el que la idea que compone el contrato sobre los derechos y obligaciones queda corta, toda vez que esos mismos derechos y obligaciones son elegidos, armados o concebidos dentro de los parámetros legales que el estado considere establecido en el Art. 140 del C.C. peruano sobre los requisitos de validez del acto jurídico.

Siendo considerado el contrato de compraventa como un contrato en el cual la generación de condiciones y/o beneficios a mejor conocida como derechos y obligaciones es creada a preferencia de ambas partes en su mayoría, y siguiendo con materialicemos la idea a través de un ejemplo, tengamos la idea de que la reciprocidad que se deben ambos contratantes llegaría a ser la cosa material y el derecho que se transfiere con el mismo. Mediante el cual la incorporación del nuevo patrimonio por ambas partes gracias a su reciprocidad lo fija a través de esas condiciones creadas en su momento por los mismos.

“El contrato de compraventa [...] es -respecto de su formación- un contrato consensual [...] su celebración se produce por el simple acuerdo dado por las partes” (Mosqueira, 1987, pág. 74)

Se compone por el hecho de que la voluntad de las partes es aquella perfeccionada por la simple voluntad mencionada, manifestada, etc. de las partes al momento de suscribir lo previo acordado. Comprendiendo un requisito indispensable el sentido estricto y necesario que esta voluntad sea expresa, llegando a ser la contraposición del contrato solemne.

Concluamos el criterio optado por el autor por aquel contrato en el cual las partes deciden y adoptan el principio de libertad de estructura y fondo contractual, puesto que se limitan al momento de establecer compromisos, y se les puede identificar como aquellos contratos obligacionales que no vician su identidad que los describe cuando la suscripción es muy próxima o simultánea a la perfección.

“[...] la compraventa no constituye un contrato real, [...] requiere que se haga la entrega o la transmisión de la propiedad del bien vendido, ni tampoco constituye un contrato solemne, [...] requiere el cumplimiento de alguna formalidad.” (Mosqueira, 1987, pág. 75)

Este contrato tiene una característica particular, si bien se sabe que es un contrato abierto a diversas formas de adquisición el mismo tiene un alto riesgo cuando hablamos de representación en una compraventa. Puesto que él es un intermediario que en un sentido lógico que correspondería a la manifestación externa del tercero vendedor, que por buena fe que aplica el intermediario vendedor invoca al momento de realizar la venta de dicho bien, en este caso las acciones y derechos. Se ha dado casos que esta falta de filtros o inclusive descuido del comprador, futuro adquiriente, al momento de no prevenir riesgos en cuanto a la supuesto derechos y acción por adquirir, llegan a ser estafados e inclusive vinculados con delitos que dañen su imagen, por lo que es siempre recomendable la representación legalizada para una idónea presunción de la invocación a dicho principio el de la buena fe.

Esto no quiere decir que la compra y venta de un bien inmueble no esté permitido, puesto que es todo lo contra debido a su alto índice de valoración y uso como acto jurídico lo convierte en el contrato más usual por lo que la existencia un representante en su preferencia, siempre recomendando la representación correctamente legalizada, ayuda a ser más liviana la carga de la voluntad y su asistencia física para realizar la futura transacción a pedido del adquiriente. Ahora muchas veces la falta de formalidad por parte de este contrato pone en exposición de manera significativa el patrimonio del comprador, puesto que este se desprende de un aspecto pecuniario disminuyendo su masa patrimonial muchas veces omitiendo medidas legales para una correcta compra y venta.

- **Principios aplicados a las transferencias**

En el momento de transferir de un bien se evidencia el desarrollo y ejecución de las voluntades de las partes intervinientes. En dicho momento, tanto la parte vendedora y la parte compradoras, están arriesgando una parte de su patrimonio en aras de conseguir un beneficio en interés propio, pero siempre llega a existir el riesgo de que uno de los actores tenga la intención de ganar sin entregar su patrimonio o entregando la menor cantidad de este, dicho acto constituiría la mala fe. Pero al momento de realizar las transferencias no se puede estar presumiendo la mala fe, ya que eso entorpecería la transacción bajo dicho título oneroso.

“Son aplicables al Registro de Predios los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.” (SUNARP, 2019)

Es por ello que existe el principio de buena fe ya que dado los riesgos y los actos; ellos están dispuestos a aceptar la acción de ambas partes es de buena fe, es decir con una clara intención sin un actuar deshonesto e inmoral para la compra y venta del bien inmueble.

“[...] la venta ilegal de inmuebles por mafias o personas inescrupulosas que mediante un contrato de compraventa fraguado o poderes falsos, se apropian de estos, sin que sus legítimos propietarios se percaten de las ventas.” (Buendía de Los Santos, 2017, pág. 41)

Debido a ello y a la omisión irresponsable por la verificación de la representación adecuada o correcta información en REGISTROS PUBLICOS, se logra ver la sobreexposición que pasan no solo el adquiriente sino también el supuesto vendedor. O si el predio ha sido correctamente saneado, a causa de esto es de imperiosa necesidad la revisión de la partida registral para dar a conocer quién es el dueño, los futuros dueños por derecho, descripción del bien, etc.

“Son nulos todos aquellos negocios jurídicos que no surten ni pueden, bajo ningún concepto, surtir efectos jurídicos [...]” (Von Tuhr, 1999, pág. 130)

Los actos jurídicos que se generan como contratos de compra y venta de los bienes, cuando el actor no tiene la capacidad ni la legitimidad para obrar el contrato cae en nulidad, pero como darse cuenta de esta situación, cuando ya se concretizó el pago en dinero por la propiedad vendida por acciones y derechos; pero si la propiedad supuestamente transferida no le pertenece a quien actuó como el vendedor en el contrato, esto invalida la transferencia en favor a su dueño original, es por este tipo de situaciones que se necesita el registrar el inmueble.

Ya que al momento de intentar realizar la independización de la zona sobre la cual supuestamente se ejerce el derecho de dominio, no se podrá llevar a cabo. Ya que en esencia esa cuota ideal no te fue otorgada a título oneroso por el dueño legítimo de estas, esta situación se suele generar por cuál de los traficantes de terrenos, situación que es constante en Cañete, pero por supuesto a realizarse las debidas inscripciones se genera una herramienta para evitar estas situaciones.

Bienes Inmueble

Considerado como todo aquel bien inamovible, que su sola transportación generaría deterioro o destrucción patrimonial. Comprendiendo en esta idea como el objeto físicamente estático y que su origen o creación fue por medio de la intervención natural o humana. De tal manera que los bienes inmuebles pueden ser las tierras, los edificios o las minas.

El bien inmueble se caracteriza por su posición fija, el perfilado de la mismas es en base a su inmovilidad y gran valor. En muchas ocasiones son denominados “bienes raíces”, por lo que se pueden identificar en muchos casos por su analogía.

“El bien inmueble por antonomasia es la tierra, luego, todo aquello que se encuentre unido de forma estable a la misma, ya sea de forma natural o

artificial, será considerado un bien inmueble. Se denominan también Bienes Raíces.” (Moreno S. , 2012, pág. 2)

Según lo explicado por el autor, el bien inmueble es subsuelo, suelo y aires, por supuesto también se entiende las limitaciones de otro tipo de inmuebles que no sean terrenos, por ejemplo, los departamentos son un inmueble pero solo se posee como propiedad al área señalada, lo encontrado como subsuelo, pisos inferiores o aires, si no están dentro de la compra de forma expresa, definitivamente no son propiedad del comprador, es por supuesto una situación de co-propiedad del bien inmueble

“[...] bienes inmuebles por accesión como las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo [...] carácter de perpetuidad [...] dura y permanece siempre.” (Cabanellas, 1998, pág. 280)

Existen dos clases de bienes, los muebles aquellos que por su naturaleza se pueden transportar de un lugar a otro, móviles en todo sentido, pero en este capítulo nos enfocamos en los bienes inmuebles, es aquel que por su característica principal no se puede trasladar, es literal, inamovible, pero si es modificable, un claro ejemplo de ello es la edificación, pero por supuesto esa es una causa normal, también pueden darse por desastres naturales, son cambios pero la perpetuidad del bien inmueble no cambia.

“[...] bienes incorporeales o "derechos". La diferencia estriba lógicamente en que los primeros, las cosas, tienen una corporeidad o materialidad [...] una tangibilidad concreta; [...] los derechos, carecen por completo de corporeidad, por lo que no son, pues, materiales ni tangibles.” (Torres M. , 1991, pág. 59)

Dentro del contrato el objeto del mismo es la transferencia del bien inmueble, pero este tiene dos partes ya que el inmueble por sí mismo es la parte física pero lo que en realidad se estas transfiriendo son los derechos sobre este, estos derechos serian la parte abstracta intangible del bien inmueble.

Los bienes inmuebles pueden ser de diversa naturaleza primero por su ubicación pueden ser rústicos o rurales, o urbanos, esto significa que el predio este ubicado en un centro de población donde se ha habilitado, poseyendo los servicios básicos para la supervivencia humana y todas las características de la urbanidad.

VARIABLE DEPENDIENTE

2.3.2. La adecuada formalización de predios urbanos.

2.3.2.1. Transferencia de acciones y derechos prediales.

Transferencias de Bienes Inmuebles

El bien inmueble en cuanto a su transferencia ha sido y es uno de los principales temas a causa de la serie problemas a razón de la informalidad que recae sobre un predio, originando una gran serie de tratamientos tanto a nivel legislativo y judicial. Llegando a ser considerada la transferencia de un bien inmueble como un acto socio-económico, por el hecho de ser una actividad humana inclinada a la interacción económica sin dejar la esencia de la interacción personal.

“[...] una de las características de la propiedad, como lo es la facultad de disposición [...] el vendedor al transferir el bien, pierde todo atributo inherente a la propiedad [...] pasan ahora a la esfera jurídica del comprador [...]” (Mendizabal, 2017, pág. 12)

Al momento de culminar la transferencia de un bien, el antiguo titular pierde cualquier vínculo o relación del predio materia de la transacción a título oneroso, recayendo en el nuevo titular el total o una fracción de acciones y derechos que le permitan la exigibilidad de obrar y ser beneficiario del bien. Dicho esto se presume como una teoría que el nuevo titular de las acciones y derechos puede

libremente accionar sobre su bien generándose una idea de formalización a través de una individualización del predio.

- **Transferencia de acciones y derechos**

Las propiedades pueden ser adquiridas de diversas formas, una de ellas es mediante la compra de acciones y derechos. Quien las vende tiene el derecho de propiedad y dominio sobre la totalidad del predio, pero a pesar de que es posible ser propietario en parte se genera una situación de copropiedad. Ahora que sucede si este propietario de la alícuota del inmueble desea vender un porcentaje del terreno, físicamente es imposible transferir una parte específica del inmueble dado que esta parte aún no está reconocida por el estado como existente, pero si es posible a un segundo comprador sus acciones y derechos, y en este caso no se necesita la aprobación de los copropietarios.

“La parte alícuota es una proporción ideal determinada aritméticamente y cuya definición material sólo podrá determinarse al dividir la cosa común por decisión de las partes o porque alguna lo exija a través de la acción “comuni dividendo” (Universidad Interamericana para el Desarrollo, s.f)

La división física del predio basándose en la repartición de los derechos y acciones correspondientes es imposible debido a una falta de identidad registral, por lo que no hay un reconocimiento expreso por parte del estado peruano, llegando a ser esta división a discreción de la voluntad de los copropietarios de manera privada según estos lo encuentren razonable. Ante ello los accionistas del total del predio se verán obligados a repartirse los frutos de manera proporcional a las acciones de las que son propietarios.

“[...] las transferencias de acciones, el derecho de compra preferente sobresale como el mecanismo predilecto para limitar la libre disponibilidad de aquellas [...]” (Di Chiazza & Van Thienen, 2006, pág. 709)

Estamos tratando con una situación de compra y venta de acciones y derechos por un porcentaje de un predio, pero que pasa si resulta que dicha propiedad pertenece al patrimonio de una sociedad, entonces la venta realizada por acciones y derechos pasan por un derecho preferente de compra entre el resto de los accionistas, en el cual tendrán un precio de compra menor que el tercero interesado en la propiedad en adquisición por cuota ideal pero esta situación solo se presenta en sociedades.

“El principio de la libre transmisibilidad de las acciones no es absoluto, máxime, en el marco de las sociedades en las cuales prima el RFR cuyo interés social se patentiza usualmente por procurar limitar (cuando no bloquear) la transmisibilidad accionaria” (Di Chiazza & Van Thienen, 2006, pág. 722)

Cuando una persona decide vender sus acciones y derechos como regla general puede hacer disposición de estas como desee y cuando desee, pero cuando las acciones no solo pertenecen a una propiedad, sino que son parte de una sociedad, hay restricciones las cuales pueden afectar a la hora de concretizar la transferencia de la alícuota del inmueble.

- **Principios registrales**

En el ámbito registral se requieren principios que rijan el accionar de las partes involucradas para hallar una solución factible y/o legal para los conflictos que vayan a surgir. En el Perú los principios registrales están regulados en dos marcos normativos el primero es el código civil en el cual desde el artículo 2012° hasta el artículo 2017 se encuentran regulados en base a la necesidad de la

publicidad de aquello que está inscrito, lo cual a su vez dicho contenido se considera veraz y valido; además de ello también están regulados que los terceros intervinientes que van a adquirir el derecho de propiedad posean buena fe y se confía en que cumplirán su obligación onerosa.

“Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado” (Torres F. , 2011, pág. 3)

La primera inscripción que se realice en registros públicos genera una partida registral sobre la cual se seguirá inscribiendo de más modificaciones registrales respecto al predio. Pero se tiene que tener en consideración que existe una prioridad para inscribir dichos derechos, además no se podría inscribir un título sobre uno ya preexistente si es que este resultase incompatible.

“Los principios registrales son hipótesis concretas de la doctrina jurídica de protección de la apariencia, de ámbito excepcional, y de aplicación estricta [...]”. (Gonzales Barrón, 2011, pág. 309)

Y el segundo marco normativo sería el reglamento general de los registros públicos de la SUNARP, en su título preliminar regula primero el principio de rogación y de titulación auténtica, el principio de especialidad, legalidad, trato sucesivo, legitimación, fe pública registral, el principio de prioridad preferente y excluyente. Varios de los cuales ya se encontraban regulados en el código civil; igualmente estos principios son la base y fundamentación de los actuares registrales.

“[...] con el fin de salvaguardar algunos actos de adquisición que se fundan en la confianza de uno, y que se origina en la apariencia creada por culpa de otro [...]”. (Gonzales Barrón, 2011, pág. 309)

Existen diversos principios en el área registral son variados, el principio de rogación trata de que es enteramente necesario que el titular de la acción solicite, pida el inicio del proceso registral, en otras palabras no se puede hacer de oficio; otro principio es el de prioridad, si eres el primero en solicitar el registro se te dará la preferencia, y por ende se considerara tu registro y no el solicitado con posterioridad, además se determina el tiempo día en que se inscribirá dicho registro en relación a la presentación de la solicitud.

Respecto al principio de prioridad de rango cuando existen varios registros sobre un mismo predio no es excluyente un registro sobre el otro, pero se genera una jerarquía; el más antiguo tendrá mucho más valor que la inscripción más nueva, eso también se aplica para generar un boqueo registral o inclusive a las hipotecas incluyendo a las de copropiedad, esto quiere decir que cuando existen dos o más personas cada una con derecho sobre una alícuota del bien, ambos serán responsables de los registros sobre el bien común, siempre y cuando no este independizado.

Pero este principio tiene su excepción el cual sería el principio de prioridad excluyente, esto significa que van a ver domas o más intentos de registro in compatibles entre sí o con uno de ya se encuentre registrado. Por ende solamente se inscribirá un título. Ahora relativo al principio de Fe pública registral el cual trata de proteger jurídicamente la inscripción y el contrato en el cual se presume que los adquirente, vendedores o terceros actúen de buena fe al momento de crear los asientos registrales: si es que hubiese alguna sospecha de mala fe esta deberá ser probada, ya que la buena fe registral se presume.

- **Condición Onerosa**

En el derecho la condición onerosa es un tipo de condición previa a efectuarse un acto jurídico, un claro interés económico-patrimonial de una o ambas partes. Por lo que este tipo de contratos

guardan en su existencia beneficios y gravámenes de manera recíproca, dando a entender un sacrificio de una o ambas partes. A lo que es muy evidente ver este tipo de contratos en las compras y ventas, siendo más claros y fijándonos en el presente trabajo, de bienes inmuebles.

“[...] el precio entendido como aquella contraprestación de obligatorio pago, [...] será equivalente o proporcional al real valor del bien materia de transferencia [...] influirán factores tanto objetivos como subjetivos que alcanzarán consenso entre las partes [...]” (Mendizabal, 2017, pág. 15)

El título oneroso por el cual se verá envuelto el bien inmueble objeto de venta con la correspondiente transacción siendo de acciones y derechos o del total del bien a adquirir, es basándose en el desprendimiento pecuniario desprendiéndose del aspecto físico para adquirir otro y viceversa. Siendo un fin de entrega y desprendimiento de manera recíproca de una o más partes.

“[...] en la etapa de negociaciones es requerida la diligencia contractual; es decir, aquel estándar de comportamiento impuesto a las partes para el correcto desenvolvimiento de las tratativas [...]” (Buendía de Los Santos, 2017).

Todos los contratos se generan para que exista una contraprestación a un pago oneroso, este puede ser en servicios, bienes o un monto de dinero, pero el contrato tiene muchas formas de asegurar la dación del pago relativa a la propiedad a transferir; una de estas formas es las negociaciones contractuales, las cuales con la adecuada protección al ser escritas pueden asegurar la forma, la cantidad y el tiempo de satisfacción onerosa.

2.3.2.2. Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos

Procedimiento de formalización

Cuando nos encontramos ante un predio que no ha sido registrado el primer paso a realizar es inmatricularlo, mediante el cual se incorporaría por primera vez al registro un inmueble; por supuesto se debe poseer el informe del área catastral esto con el objetivo de evitar que se inscriba un predio sobre el espacio físico donde ya se ha inscrito otro.

“[...] la formalización de la propiedad informal urbana en el Perú, [...] es imprescindible que el Estado implemente políticas públicas complementarias que permitan maximizar el aprovechamiento de la tenencia de la tierra [...]” (Zecenarro, 2016, pág. 5)

En primer lugar se debe solicitar a la municipalidad según jurisdicción solicitando planos y códigos catastrales, se debe presentar una solicitud pero esta debe realizarse en el formulario que otorga la SUNARP; como en la mayoría de trámites se debe presentar fotocopia de DNI vigente del solicitante, así como la solicitud de subdivisión de plano urbano, es necesario que hallan planos de la división especificando precisamente linderos, perímetro y demás características necesarias del predio a independizar, esto se visa por la municipalidad.

Cabe resaltar que también es necesaria la autorización de voluntad expresa de los copropietarios consintiendo dicha independización, esto se realiza con documento privado y las firmas deben ser certificadas por notario para que sea válido.

- **Requisitos para independización y formas de obtención de título predial**

Es la acción del titular del predio por darle un único código registral a lo que alega ser su propiedad a razón de una compra y venta, que para el presente trabajo llegaría a ser del bien inmueble. Esto conlleva a la entrega de una partida registral única del predio que por ley debe ser inscrita en la SUNARP, generándose de esta forma la exclusividad de la propiedad de la unidad inmobiliaria en manos del comprador.

Se debe tener en consideración que, si se trata de un inmueble construido, existe en SUNARP como declaratoria de fábrica, ya inscrita la edificación, es posible dividir por áreas o pisos, con el fin de independizarlo, creando en si una partida registral por cada área individual de alícuota, reconociendo la existencia por espacio físico y no solo por acciones y derechos.

“[...] formalización predial urbana [...] debe ser ejecutada por aquellos que aleguen tener derechos reales sobre el área que ocupan.” (Zecenarro, 2016, pág. 6)

Para poder inscribir un predio se debe sanear la propiedad, inscribir el predio en registros públicos, y la edificación debe inscribirse, para que así recién se pueda proceder a una independización, esto por supuesto en predios edificados.

“Los propietarios que quieran iniciar el proceso de formalización para obtener el título de propiedad de sus viviendas deberán contar con una serie de requisitos, pero el trámite es gratuito según Cofopri.” (SUNAT, 2014, pág. 3)

Aun así, se debe pagar un derecho de calificación de aproximadamente 57 soles, en el caso del derecho de inscripción se deberá pagar un monto aproximado de 14 soles, por supuesto los

precios pueden estar sujetos a variación con el paso de cada año fiscal.

“Al poseer el documento que formaliza sus propiedades, los pobladores tendrán acceso a **créditos bancarios y financiamiento para la construcción o ampliación**, además de contar con acceso a los programas sociales.” (SUNAT, 2014, pág. 1)

El derecho de propiedad se podrá ejercer libremente y en toda su extensión una vez se tenga independizado el predio, con la obtención del título de propiedad y su inscripción a registros públicos para su protección y reconocimiento, además de posibilitar al propietario el realizar actos sobre dicho bien.

“La inmatriculación es la primera inscripción de la propiedad ante Registros Públicos. Por lo tanto, si la propiedad está inscrita a nombre de otra persona no procede la inmatriculación” (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2009, pág. 7)

Pongámonos en la situación en la cual el titular del derecho de dominio adquirió su predio hace muchos años y que el anterior propietario no cumplió con formalizar su bien, sin título de propiedad, sin partida registral, y si hubiera edificación también es informal sin registro alguno, y para sustentar su derecho sobre dicho inmueble solo posee la minuta de compra y venta; el primer paso a seguir para poder independizarlo es Inmatricularlo.

La entidad donde debe realizarse este trámite es Registros Públicos, y solo se puede realizar si carece de pre inscripción alguna, la ley te permite que al mismo tiempo se formalice tanto el título de propiedad, como la edificación, ambos deben estar regularizados si se desea independizar el inmueble, se debe anexar a la solicitud en primer lugar los planos de la vivienda o terreno, esto es necesario dado que así la entidad pública tendrá conocimiento del

estado exacto de tu propiedad, pero aparte de eso también debe llevar un documento denominado memoria descriptiva.

La memoria descriptiva sirve para mencionar las características específicas de un predio como sus linderos y límites, respecto a ello es necesario que sea certificado por un profesional el cual deberá ser un ingeniero colegiado, el cual deberá estar inscrito en la entidad pública SUNARP, además en el caso de inmatriculación se necesita que la compra venta o minuta tenga una antigüedad mínima de cinco años; y para finalizar como último requisito se debe adjuntar un informe de la verificación hecha al inmueble llevado a cabo por un ingeniero verificador de la SUNARP.

El objetivo principal es fraccionar el predio, y con el crear la existencia de asientos registrales únicos de la unidad inmobiliaria nueva pero, recordando que esta es una situación de copropiedad, y en estos casos se requiere que los propietarios otorguen su consentimiento para realizar el fraccionamiento del predio para realizar la independización, pero siempre existe la posibilidad de que uno o más co-propietarios no deseen realizar este trámite, por esa razón hay más de una forma de iniciar este tipo de procedimientos para dividir el predio, primero el convencional, arbitral y por último judicial:

“La división convencional se rige [...] autonomía privada [...] no existe controversia el título [...] es el Parte notarial que contiene la escritura pública de división y partición con la subsiguiente adjudicación de inmuebles.” (Almengor, 2013, pág. 5)

Es la partición que se desarrolla de manera común en la cual los propietarios de las alícuotas están de acuerdo en independizar el predio, fraccionándolo de manera definitiva, el título de propiedad del inmueble no tiene ninguna causal de nulidad ni controversia que

afecte la independización por ello se realiza directamente ante la SUNARP o la MUNICIPALIDAD correspondiente según la ubicación geográfica del predio.

“[en la arbitral] las partes deciden someter su litigio en torno a la división y partición de inmuebles a un tercero, llamado árbitro [...]” (Almengor, 2013, pág. 5)

Esta se da cuando los copropietarios no llegan a un acuerdo sobre que parte del predio independizar para cada uno, el diámetro de los predios a independizar, el derecho a independizar de alguno de los copropietarios o simplemente no todos los copropietarios están de acuerdo de realizar la partición, en todos esos casos por consenso mutuo se acude a un árbitro para que realice la solución del conflicto y se pueda proceder con la división del inmueble. Siendo una necesidad el de acercarse a un tercero imparcial con el fin de dar a mejorar la situación física de propiedad ante la negativa de los accionistas sobre el bien.

“ [...] la división y partición es sometido a un procedimiento judicial, los copropietarios no acuerdan hacer la división y partición privadamente, es un juicio declarativo de derechos y en ejecución de sentencia se practica la división.” (Almengor, 2013, pág. 6)

Es visto que muchos copropietarios optan por un proceso menos célere pero más económico como aquella que proporciona el estado a través del poder judicial, llegando a ser dicha decisión por el tercero imparcial, representante del estado, tiene un valor dicha sentencia sobre la cual se dará la repartición del predio para su posterior ejecución en Registros Públicos.

- Formalización registral en base a las acciones y derechos Prediales

El primer paso es la subdivisión de cada área o ambiente para generar una partida registral para cada parte a independizar, así se podrá usar a libertad de discernimiento del dueño o propietario la disposición y uso del bien inmueble. En el caso de la subdivisión del lote, existen casos en los que se cuenta con un certificado de parámetros que le otorga al titular emitido por la municipalidad.

“[...] beneficios de la formalización de la propiedad informal, favorecida por el gobierno; [...] dada por [...] la Ley N° 29618, [...] la fecha de promulgación de esta norma [...] el límite temporal para acceder a la regularización de la propiedad urbana informal), [...] fomenta invasiones y el tráfico de terrenos [...]” (Zecenarro, 2016, pág. 7)

La subdivisión se puede generar en una realidad extra registral, es decir con base material, con la intención de darle usos distintos o que tengan propietarios diferentes, para ello la municipalidad debe aprobar los parámetros, dimensiones y la subdivisión; y es la SUNARP mediante registros públicos se van a registrar para crear de una solo predio varios subdivididos o fragmentados como una unidad inmobiliaria independiente, así las acciones y derechos que poseía el titular se convirtió en la totalidad de esta unidad inmobiliaria ya fraccionada, teniendo ahora al 100% socialmente, económicamente, tributariamente, y cualquier derecho sobre el bien ahora exclusivo e independiente.

Las acciones y derechos generan una copropiedad, la cual si se desea adquirir un título propio por la cuota ideal de la cual se es propietario, es necesaria la independización para poder adquirirla. Una de las formas de poder generar la partición del porcentaje es mediante una partición judicial la cual genera definitivamente la independización de cada fracción del total del predio; pero no en

todas las situaciones se solicita la partición judicial ya que este proceso es originalmente de índole administrativa registral. Pero llega a ser judicializada cuando en primer lugar los copropietarios no llegaron a un consenso válido de sus voluntades, es decir que no se han puesto de acuerdo, para poder realizar la división física del predio.

“La acción la puede incoar cualquier copropietario o acreedor de este. La sentencia [...] declara el porcentaje de partición de cada copropietario rente al bien o a la masa de bienes factibles de división.” (Delgado, 2017, pág. 55)

Ese es el caso más común pero también se pueden generar judicialmente esta división por que alguno de los titulares de los derechos de la alícuota se encuentran incapacitados o ausentes, normalmente cuando es una ausencia se puede subsanar dejando un poder a alguna persona para que realice los formalismos de una partición convencional municipal registral, pero suele darse el caso de que muchas veces los poderes dejados no son suficientes, pero el juez en estos casos les asigna un curador procesal.

“[...] compraventa de acciones y derechos de bien inmueble no compran o venden partes físicas o porciones de un predio sino cuotas ideales o abstractas” (Almengor, 2013, pág. 1)

La necesidad de independización inmobiliaria nace porque el predio se encuentra dividido entre varias personas, ya que cada una de estas, poseen el derecho de propiedad, mediante la adquisición de las acciones y derechos, la parte abstracta del predio. Lo que se llegaría a buscar es el reconocimiento físico y legal ante todos sobre la titularidad de la que alega dicho copropietario, pero materializado ante la vista de tercero. Comprendiendo así mismo un interés por proteger su propiedad privada bajo esta óptica.

“[...] pactar cláusulas “para efectos internos”, [...] acuerdan que el porcentaje objeto de transferencia estará representado por parte física identificable [...] con linderos y medidas perimétricas [...]” (Almengor, 2013, pág. 2)

Por lo que se indica que la existencia de una parte física es necesaria para identificar el objeto de la venta, pero ello no quiere decir que se pueda señalar una parte que represente su titularidad ante la SUNARP. Téngase presente que para dividir físicamente las partes será necesario cumplir con requerimientos que exigen las normas urbanistas. El tribunal registral se ha expresado en muchas ocasiones con respecto a esta situación con lo siguiente: a la falta una idónea información técnica posteriormente presentada con la partida registral llega a ser un gran obstáculo que impide la futura inscripción de una independización y adjudicación por división de un inmueble.

“[...] bien futuro sujeto al régimen de independización y copropiedad [...] aquel inmueble que independientemente de incluir edificación [...] área de terreno independizado que comprende cada unidad inmobiliaria como base [...] régimen especial al que corresponde (independización y copropiedad)” (Vilchez, 2017, pág. 12)

Cuando uno compra mediante cuotas ideales entra a un régimen en el cual el derecho de dominio es compartido entre todos aquellos propietarios del inmueble, el fin base de todos los propietarios es conseguir que se parta el predio directamente proporcional al porcentaje de sus acciones y derechos, y que se generen unidades independientes; también se da el caso de que esta compra venta se realiza sobre las alícuotas de un predio que aún no existe, es decir que está en proyectos de construcción conocido como bien futuro.

En este caso de bienes futuros también es posible realizar la independización de estos bienes de futura existencia, pero por supuesto del proyecto a construir, todas las partes deben estar vendidas y transferidas de los derechos y las acciones, ya que por supuesto físicamente aun es inexistente.

En el caso de que las mafias de terrenos en Cañete comiencen a vender el proyecto de un condominio de 120 departamentos, 12 departamentos por torre de un área total por cada unidad inmobiliaria de 60m², siendo necesario de que todos los departamentos estén vendidos para poder independizar cada uno de estos de la inmobiliaria de tráfico de terrenos.

- **Caso jurisprudencial**

“[...] casación interpuesto por Ennio Daniel Martín Barrón Núñez [...] contra la sentencia de vista [15/mar/2015] [...] expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada [4/set/2012] [...] declara infundada la demanda [...] reformándola, declara fundada, en consecuencia ordena que los co-demandados María Fe Barrón De La Rosa y Erwin Alonso Barrón De La Rosa cumplan con indemnizar al demandante con la suma tres mil nuevos soles (S/.3,000.00), más intereses con costas y costos; en los seguidos por Ennio Daniel Martín Barrón Núñez contra Ana María Alfaro Cavani y otros, sobre División y Partición de Bienes [...]” (División y Partición de Bienes, 2014, pág. 1)

La casación N°2477 – 2013 del Departamento de Lima, trata de existe un inmueble, el cual ha sido heredado por la señora Carmen de la Rosa y sus hijos (María Barrón y Edwin Barrón) solicitan la división y partición de las acciones de ese inmueble, aclarando que una parte de las acciones fueron transferidos al señor Carlos del Castillo y a la señora María Alfaro por un contrato de compra y venta de acciones y derechos. Cabe mencionar que el inmueble está siendo usado por la señora Carmen de la Rosa, y está siendo alquilado por lo cual la señora ha percibido los frutos de dicho

inmueble, sin haber repartido las ganancias entre los demás copropietarios, además de haber hecho uso exclusivo del bien común tiene el deber de retribuirle a los demás copropietarios.

Para evitar esta situación se debe llevar a cabo la partición e independización de los bienes de común propiedad, dado que, ahora la copropietaria que gozo de los frutos tendrá que pagar una indemnización.

La casación en aplicación del artículo 396 del código procesal civil inciso 3 declararon FUNDADO el recurso de Casación el cual fue interpuesto por Ennio Barrón, en razón a eso la sentencia de segunda instancia la CASARON, como consecuencia se generara el lago de indemnización por goce y uso por una sola propietaria de bienes de propiedad común, el pago de costas y costos del proceso, y la partición del bien en razón al porcentaje de acciones y derechos que posee cada copropietario para su posterior independización y que cada predio individual posea su título de propiedad.

2.4. Definición de términos básicos

Compraventa

Es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes, [...] se obliga a transferir [...] la propiedad de una cosa corporal o incorporal [...] mediante un precio en dinero". (Shippritt, 2011, pág. 5).

Fraccionamiento de la Unidad Predial

Cuando se lleva a cabo un fraccionamiento de un predio se da con la intencionalidad de generar de cada fraccion perimetrica una unidad de propiedad unica e independiente, esta situacion se puede generar

en un predio construido , un edificio o un terreno, o similares, en la cual existe una situación de copropiedad.

Independización

Es la acción del titular del predio por darle un único código registral a lo que alega ser su propiedad a razón de una compra y venta, que para el presente trabajo llegaría a ser del bien inmueble. Esto conlleva a la entrega de una partida registral única del predio que por ley debe ser inscrita en la SUNARP, generándose de esta forma la exclusividad de la propiedad de la unidad inmobiliaria en manos del comprador.

Inmatriculación

Es la primera inscripción de la propiedad ante Registros Públicos.

Precio en dinero

Es la condición para la cesión del derecho a la propiedad de un bien inmueble; ello es una característica inherente del contrato de compra y venta, si el precio fuera satisfecho con otro elemento distinto al dinero nos encontraríamos ante una clase de contrato diferente, la permuta.

Principios registrales

En el ámbito registral se requieren principios que rijan el accionar de las partes involucradas para hallar una solución factible y/o legal para los conflictos que vayan a surgir. En el Perú los principios registrales están regulados en dos marcos normativos el primero es el código civil en el cual desde el artículo 2012° hasta el artículo 2017 se encuentran regulados en base a la necesidad de la publicidad de aquello que está inscrito, lo cual a su vez dicho contenido se considera veraz y valido.

Subdivisión

Se puede generar en una realidad extra registral, es decir con base material, con la intención de darle usos distintos o que tengan propietarios diferentes, para ello la municipalidad debe aprobar los parámetros, dimensiones y la subdivisión; y es la SUNARP mediante registros públicos se van a registrar para crear de un solo predio varios subdivididos o fragmentados como una unidad inmobiliaria independiente.

Transferencia de acciones y derechos

Las propiedades pueden ser adquiridas de diversas formas, una de ellas es mediante la compra de acciones y derechos. Quien las vende tiene el derecho de propiedad y dominio sobre la totalidad del predio, pero a pesar de que es posible ser propietario en parte se genera una situación de copropiedad.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS, PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS

3.1 Criterios de validación del cuestionario

Prueba de confiabilidad de los instrumentos

Técnica: Kuder – Richardson KR – 35

Permite calcular la confiabilidad con una sola aplicación del instrumento.

$$KR20 = \frac{k}{k-1} \left[1 - \frac{\sum_{i=1}^k p_i q_i}{S_T^2} \right]$$

K= Número de Ítems.

$\sum p_i q_i$ = sumatoria de proporciones de aciertos por desaciertos.

$S^2 T$ = Varianza del total de aciertos.

Tabla 1

Confiabilidad del Instrumento sobre Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles

KR20 basada en los elementos tipificados	N° de elementos
0,8974	16

Fuente: elaboración propia

Interpretación:

En el presente estudio, el KR20 obtenido es de 0.8974; lo que significa que los resultados de opinión de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil y/o Registral, con conocimiento respecto a la compra y venta de Predios Urbanos en la Provincia de Cañete, respecto a los ítems considerados en el cuestionario sobre Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles, en su versión de 16 ítems, los cuales se encuentran correlacionados de Fuerte Confiabilidad y aceptable.

Tabla 2

Confiabilidad del La adecuada formalización de predios urbanos

KR20 basada en los elementos tipificados	N° de elementos
0,8933	16

Interpretación:

En el presente estudio, el KR20 obtenido es de 0.8933; lo que significa que los resultados de opinión de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil y/o Registral, con conocimiento respecto a la compra y venta de Predios Urbanos en la Provincia de Cañete, respecto a los ítems considerados en el cuestionario sobre La adecuada formalización de predios urbanos, en su versión de 16 ítems, los cuales se encuentran relacionados de Fuerte Confiabilidad y muy aceptable.

3.2 Análisis de Tablas y Gráficos

Tabla 1

Resultados de la variable Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	32	91,4	91,4
	Medio	1	2,9	94,3
	Bajo	2	5,7	100,0
	Total	35	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles

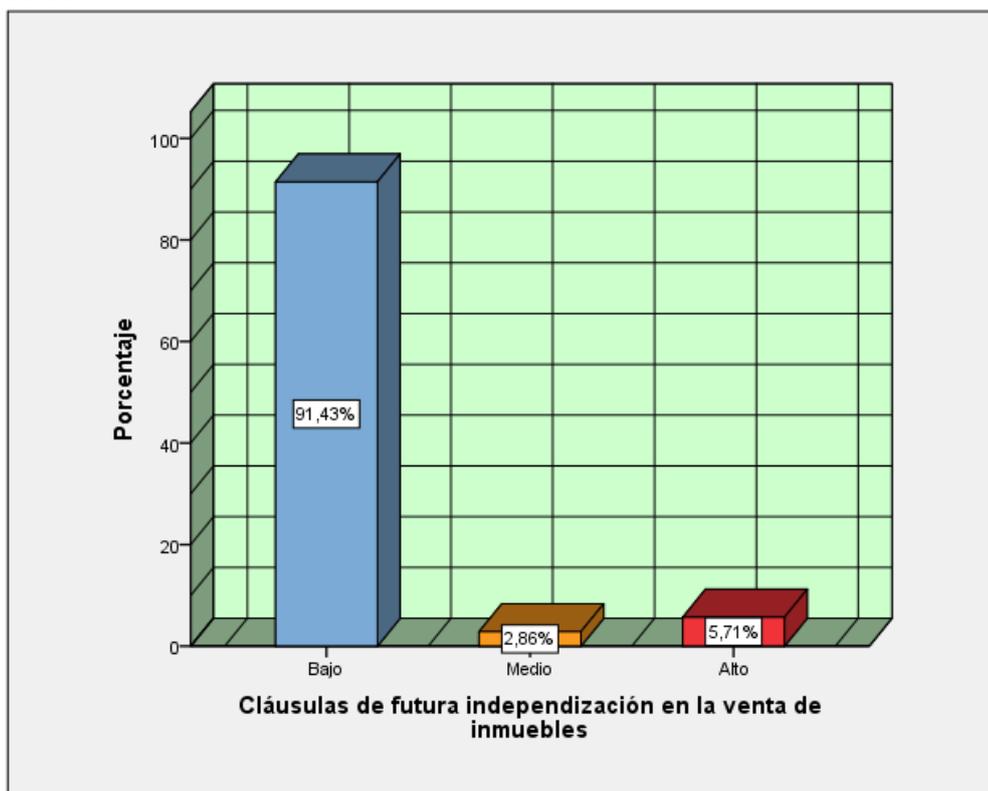


Figura 1. Gráfico de la variable Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles (Fuente: Encuesta sobre Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles)

INTERPRETACIÓN:

Al observar el contenido de la tabla y figura 1, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil y/o Registral, respecto a la variable Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles; 32, que representa al 91,4% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 1, que equivale al 2,9% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 5,7% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, existe una influencia positiva jurídica y social acerca de la limitación de cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 2

Resultados de la variable La adecuada formalización de predios urbanos

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	32	91,4	91,4
	Medio	2	5,7	97,1
	Bajo	1	2,9	100,0
	Total	35	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre La adecuada formalización de predios urbanos

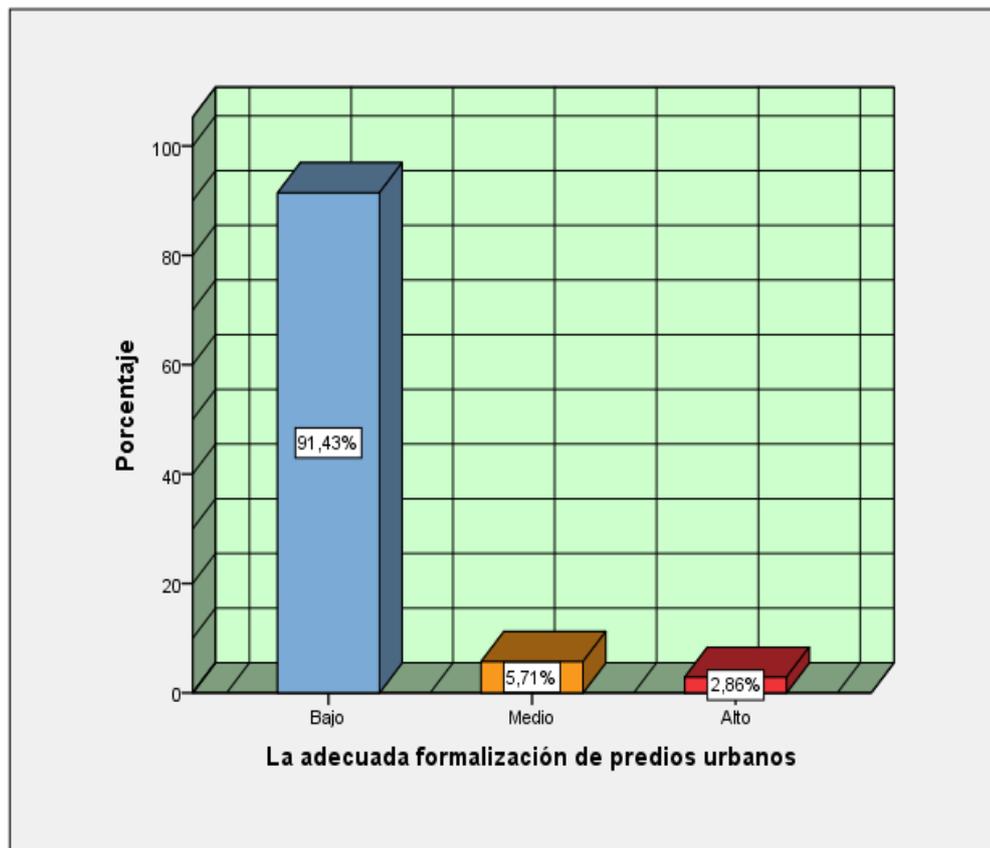


Figura 2. Gráfico de la variable La adecuada formalización de predios urbanos (Fuente: Encuesta sobre La adecuada formalización de predios urbanos)

INTERPRETACIÓN:

Al observar el contenido de la tabla y figura 2, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil y/o Registral; respecto a la variable La adecuada formalización de predios urbanos; 32, que representa al 91,4% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 2, que equivale al 5,7% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 1, que representa al 2,9% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, existe necesidad de garantizar una adecuada formalización de predios urbanos, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 3

Resultados de la dimensión Registro y proceso de la independización predial

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	30	85,7	85,7
	Medio	3	8,6	94,3
	Bajo	2	5,7	100,0
	Total	35	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Registro y proceso de la independización predial

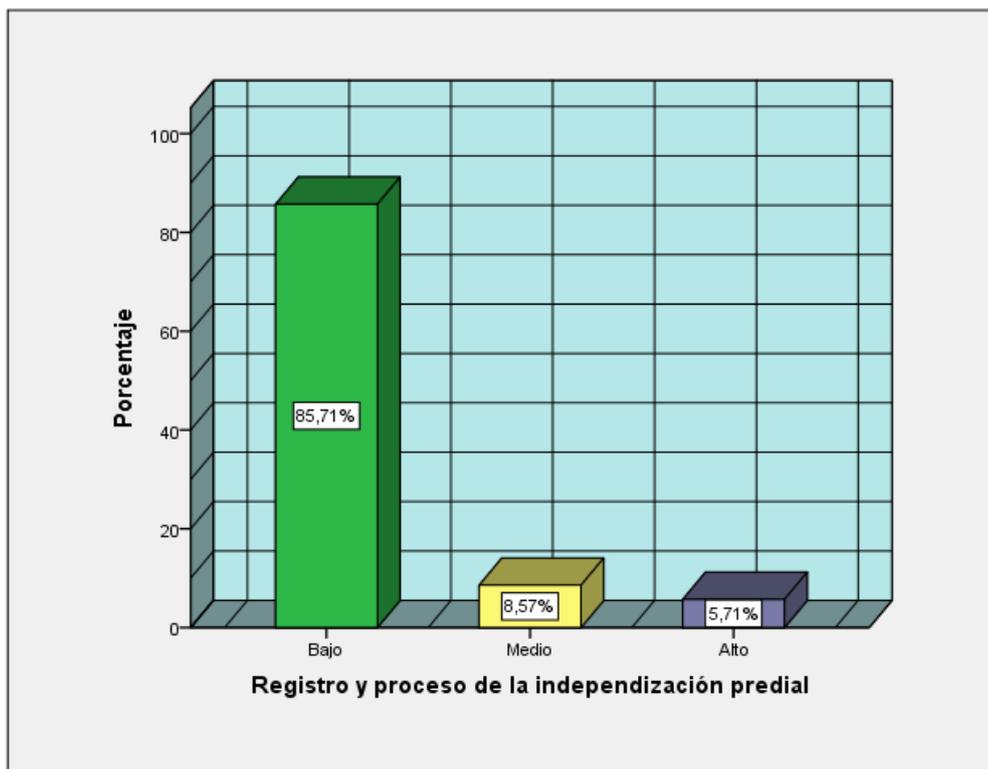


Figura 3. Gráfico de la dimensión Registro y proceso de la independización predial (Fuente: Encuesta sobre Registro y proceso de la independización predial)

INTERPRETACIÓN:

Al observar el contenido de la tabla y figura 3, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil y/o Registral, respecto a la variable Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles, en su dimensión Registro y proceso de la independización predial; 30, que representa al 85,7% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 3, que equivale al 8,6% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 5,7% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, existe una significativa necesidad social de medir el grado de afectación que generan las cláusulas de futura independización, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 4

Resultados de la dimensión Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	33	94,3	94,3
	Medio	1	2,9	97,1
	Bajo	1	2,9	100,0
	Total	35	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles

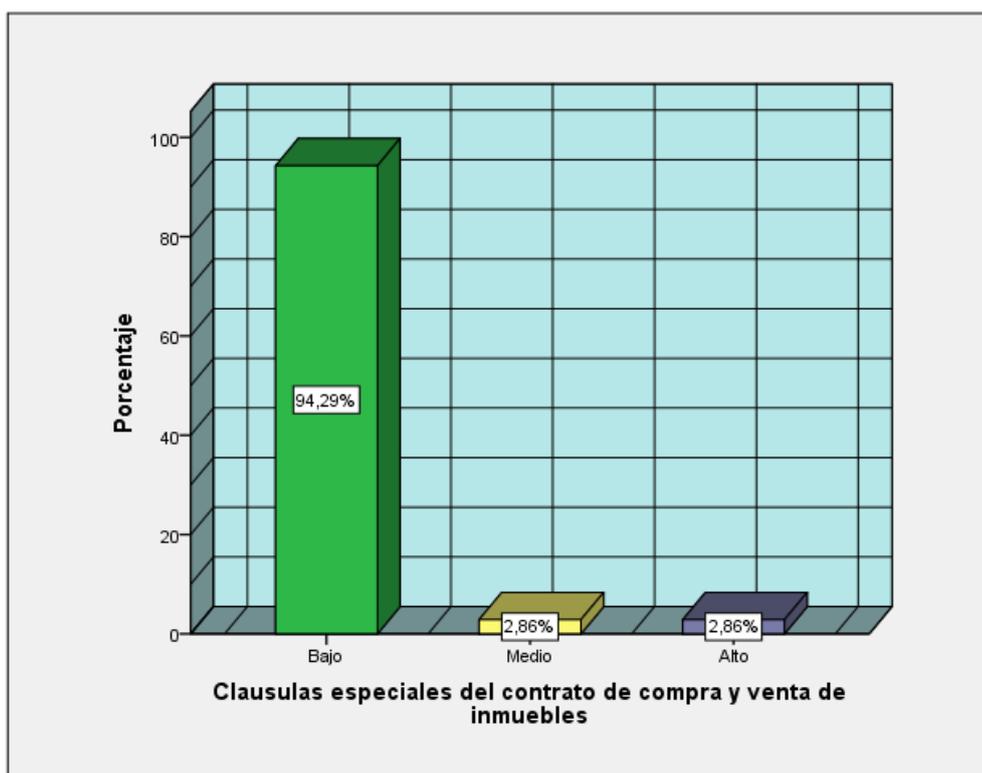


Figura 4. Gráfico de la dimensión Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles (Fuente: Encuesta sobre Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles)

INTERPRETACIÓN:

Al observar el contenido de la tabla y figura 4, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil y/o Registral, respecto a la variable Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles, en su dimensión Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles; 33, que representa al 94,3% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 1, que equivale al 2,9% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 1, que representa al 2,9% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, existe una necesidad jurídica de establecer el nivel de afectación de la Compra y venta de Inmuebles, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 5

Resultados de la dimensión Transferencia de Acciones y Derechos Prediales

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	31	88,6	88,6
	Medio	3	8,6	97,1
	Bajo	1	2,9	100,0
	Total	35	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre El Transferencia de Acciones y Derechos Prediales

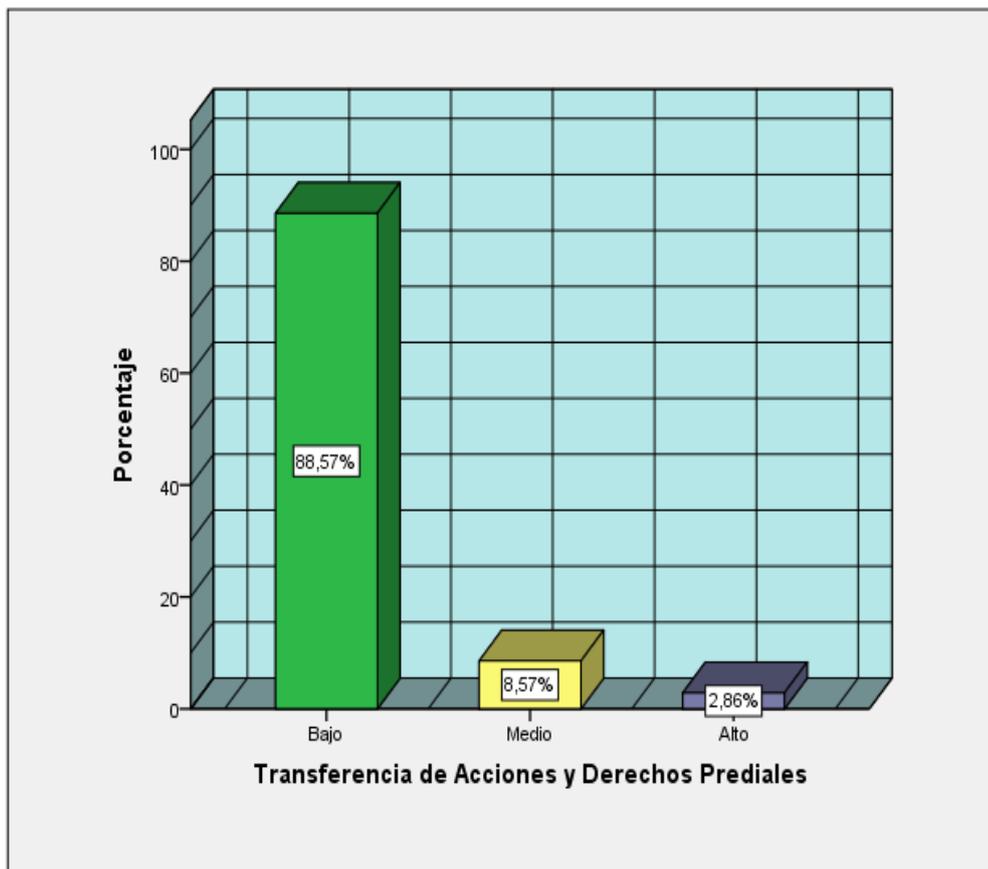


Figura 5. Gráfico de la dimensión Transferencia de Acciones y Derechos Prediales (Fuente: Encuesta sobre Transferencia de Acciones y Derechos Prediales)

INTERPRETACIÓN:

Al observar el contenido de la tabla y figura 5, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil y/o Registral, respecto a la variable La adecuada formalización de predios urbanos, en su dimensión Transferencia de Acciones y Derechos Prediales; 31, que representa al 88,6% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 3, que equivale al 8,6% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 1, que representa al 2,9% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, la transferencia de acciones y derechos dentro de un Predio Urbano llega a ser suficiente para el respeto y participación activa con respecto al bien inmueble, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 6

Resultados de la dimensión Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	32	91,4	91,4	91,4
	Medio	1	2,9	2,9	94,3
	Bajo	2	5,7	5,7	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos

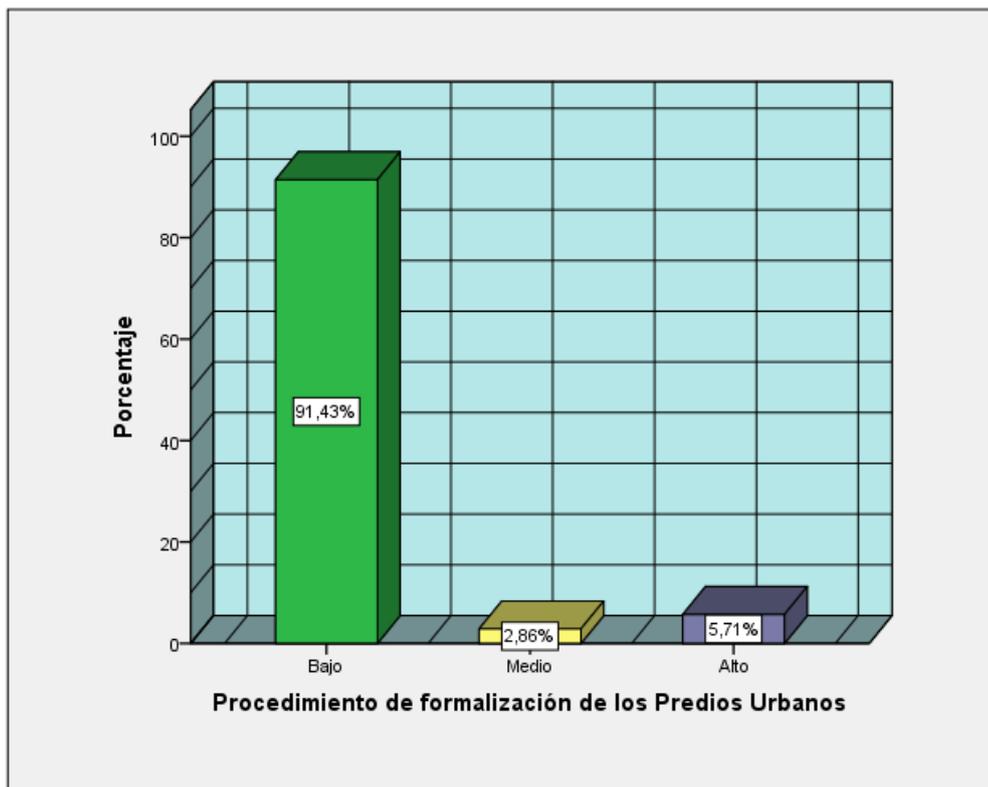


Figura 6. Gráfico de la dimensión Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos (Fuente: Encuesta sobre Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos)

INTERPRETACIÓN:

Al observar el contenido de la tabla y figura 6, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil y/o Registral, respecto a la variable La adecuada formalización de predios urbanos, en su dimensión Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos; 32, que representa al 91,4% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 1, que equivale al 2,9% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 5,7% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, se afecta de manera social la falta de un adecuado Procedimiento de formalización del bien inmueble adquirido por acciones y derechos, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

PRUEBA DE HIPÓTESIS

Después de procesar los resultados obtenidos de cada variable y sus indicadores correspondientes a través del programa SPSS 24, se obtuvo los siguientes valores como coeficientes:

Respecto a la hipótesis general:

H_1 : Existe una influencia positiva jurídica y social acerca de la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019.

H_0 : Es falso que, exista una influencia positiva jurídica y social acerca de la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019.

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 7 que, al relacionar los resultados totales de las variables Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles y La adecuada formalización de predios urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.866; lo que indica que existe una relación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 7

Correlación de la hipótesis general

		Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles		La adecuada formalización de predios urbanos
Rho de Spearman	Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles	Coeficiente de correlación	1,000	0,866**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	35	35
	La adecuada formalización de predios urbanos	Coeficiente de correlación	0,866**	1,000
	Sig. (bilateral)	0,000	.	
	N	35	35	

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

Respecto a las hipótesis específicas:

Primera hipótesis específica:

H₁: Existe una significativa necesidad social de medir el grado de afectación que generan las cláusulas de futura independización para una adecuada formalización de los bienes inmuebles.

H₀: No ocurre que, exista una significativa necesidad social de medir el grado de afectación que generan las cláusulas de futura independización para una adecuada formalización de los bienes inmuebles.

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 8 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de la independización predial y la dimensión Transferencia de Acciones y Derechos Prediales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.859; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 8

Correlación de la primera hipótesis específica

			Registro y proceso de la independización predial	Transferencia de Acciones y Derechos Prediales
Rho de Spearman		Coeficiente		
	Registro y proceso de la independización predial	de correlación	1,000	0,859**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	35	35
		Coeficiente		
	Transferencia de Acciones y Derechos Prediales	de correlación	0,859**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	35	35

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

Segunda hipótesis específica:

H₁: Existe una necesidad jurídica de establecer el nivel de afectación de la Compra y venta de Inmuebles con respecto a la falta de una adecuada formalización de los bienes inmuebles.

H₀: No es cierto que, exista una necesidad jurídica de establecer el nivel de afectación de la Compra y venta de Inmuebles con respecto a la falta de una adecuada formalización de los bienes inmuebles.

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 9 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles y la dimensión Transferencia de Acciones y Derechos Prediales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.807; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 9

Correlación de la segunda hipótesis específica

		Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles		
			Transferencia de Acciones y Derechos Prediales	
Rho de Spearman	Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles	Coeficiente de correlación	1,000	0,807**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	35	35
	Transferencia de Acciones y Derechos Prediales	Coeficiente de correlación	0,807**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	35	35

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

Tercera hipótesis específica:

H_1 : Existe una necesidad jurídica de medir el grado de afectación social generada por las Cláusulas de futura independización con referencia a los Predios Urbanos.

H_0 : Es absurdo que, exista una necesidad jurídica de medir el grado de afectación social generada por las Cláusulas de futura independización con referencia a los Predios Urbanos.

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 10 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de la independización predial y la dimensión Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.817; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 10

Correlación de la tercera hipótesis específica

			Registro y proceso de la independiza ción predial	Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos
Rho de Spearman	Registro y proceso de la independización predial	Coeficiente de correlación	1,000	0,883**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	35	35
	Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos	Coeficiente de correlación	0,883**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	35	35

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

Cuarta hipótesis específica:

H₁: Existe una necesidad jurídica social de evaluar el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la compra y venta de inmuebles para la formalización futura de los predios urbanos.

H₀: Es inconcebible que, exista una necesidad jurídica social de evaluar el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la compra y venta de inmuebles para la formalización futura de los predios urbanos.

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 11 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles y la dimensión Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.828; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 11

Correlación de la cuarta hipótesis específica

			Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles	Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos
Rho de Spearman	Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles	Coeficiente de correlación	1,000	0,828**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	35	35
	Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos	Coeficiente de correlación	0,828**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	35	35

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

3.3 Discusión de resultados

De acuerdo al trabajo de campo, se confirman las proposiciones, en este caso la general que, al relacionar los resultados totales de las variables Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles y La adecuada formalización de predios urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,866; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de la independización predial y la dimensión Transferencia de Acciones y Derechos Prediales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.859; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles y la dimensión Transferencia de Acciones y Derechos Prediales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.807; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de la independización predial y la dimensión Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.883; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles y la dimensión Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.828; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

CONCLUSIONES

Primera: Se confirma la hipótesis general porque, al relacionar los resultados totales de las variables Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles y La adecuada formalización de predios urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,866; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Segunda: Se confirma la hipótesis específica A. porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de la independización predial y la dimensión Transferencia de Acciones y Derechos Prediales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.859; lo que indica que existe una relación positiva alta

Tercera: Se confirma la hipótesis específica B. porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles y la dimensión Transferencia de Acciones y Derechos Prediales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.807; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Cuarta: Se confirma la hipótesis específica C. porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de la independización predial y la dimensión Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.883; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Quinta: Cuarta: Se confirma la hipótesis específica D. porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles y la dimensión Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.828; lo que indica que existe una relación positiva alta

RECOMENDACIONES

Primera. Se sugiere, legislativamente, la iniciativa de ley de agregar un articulado que modifique el reglamento de inscripciones del registro de predios de la SUNARP, a fin de abarcar y regular el vacío que se genera por el saneamiento de predios urbanos en copropiedad, el registro e independización que necesitan poseer el inmueble trasferido.

Segunda. Se sugiere la modificación del artículo 63 de la resolución n° 143-2019-SUNARP que modifica el reglamento de inscripciones de registros de predios de resolución N° 097-2013-SUNARP, en la siguiente forma:

“Artículo 63 inciso a”.- El que posea los derechos y acciones de un porcentaje sobre bienes inmuebles se le otorgara la posibilidad de a título gratuito con un plazo de cinco años, y promoviendo los principios de legitimación y publicidad registral, de poder sanear, inmatricular, independizar y registrar el porcentaje sobre el cual se posee la alícuota, con la finalidad de posibilitar la obtención de un título de propiedad. Llevándose a cabo mediante un convenio con las municipalidades pertinentes y los registros públicos.

Tercera. Se sugiere la modificación del artículo 96 de la resolución n° 143-2019-SUNARP que modifica el reglamento de inscripciones de registros de predios de resolución N° 097-2013-SUNARP-S, en la siguiente forma:

“Artículo 96 inciso a”.- El que pretenda o se encuentre en proceso de transferir a título oneroso mediante la venta de acciones y derechos de una fracción de un predio tendrá la obligación de sanear, inmatricular, independizar y registrar todos y cada una de las unidades fraccionadas del bien inmueble que está en proceso de venta; habiéndose vendido o no cada parte alícuota en transferencia de la propiedad y/o en situación de copropiedad, fijándose un plazo de 5 años a partir de la primera alícuota vendida para realizarlo, bajo apercibimiento de responsabilidad civil.

Cuarta. Se sugiere tener en cuenta la realidad de la ciudad de Cañete y similares a fin de regular la situación inmobiliaria de entes vendedores v.gr. las inmobiliarias o las mafias de trafico de terrenos hace la transferencia de sus alícuotas sin realizar la independización y saneamiento necesario para que se pueda ejercer todos los derechos que están conexos al derecho a la propiedad, dado que a la falta reconocimiento de la existencia de la porcentaje físico limita la obtención de un título de propiedad.

Quinta. Se sugiere un convenio con las municipalidades pertinentes y los registros públicos promovida no solo referida al presente tema puntual, sino en lo que se refiere a problemáticas referidas a las derivadas a bienes inmuebles en su aspecto catastral y de saneamiento.

Referencias Bibliográficas

- Abogados Inmobiliarios. (16 de noviembre de 2019). Obtenido de <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:AiKWhWR3QcoJ:https://www.abogadosinmobiliarios.pe/el-contrato-de-compraventa-en-peru/+&cd=7&hl=es&ct=clnk&gl=pe>
- Álvaro Rodríguez, C. (2012). *Metodología de la Investigación Científica aplicado a la Ingeniería*. Callao: Universidad Nacional del Callao. Obtenido de https://unac.edu.pe/documentos/organizacion/vri/cdcitra/Informes_Finales_Investigacion/IF_ABRIL_2012/IF_ALFARO%20RODRIGUEZ_FIEE.pdf
- Almengor, K. (2013). División y partición de inmuebles: alcances registrale. *Derecho y Cambio Social*, 10(33). Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5476714.pdf>
- Álvarez, M. (2017). *Algunas Cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de Compra y Venta en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina. Antecedentes Romanos y su Tratamiento en el Código de Vélez Sarsfield*. Mexico: Universidad Nacional Autónoma de México. Obtenido de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4669/13.pdf>
- Asesorías Perú. (12 de noviembre de 2018). *¿Qué es la Cesión de Derechos, para qué sirve, sus beneficios y cuándo utilizarla?* Obtenido de Asesoría Inmobiliaria : <http://www.asesoriasperu.com/index/asesoria-inmobiliaria/5-cesion-de-derechos>
- Buendía de Los Santos, L. (2017). *Venta ilegal de predios mediante la falsa representación. (tesis de Titulación)*. Lima: Universidad de Lima. Obtenido de <http://repositorio.ulima.edu.pe/handle/ulima/4520>
- Cabanellas, G. (1998). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.

Campos, Y. (2018). Independización de predios urbanos. *Independización de predios urbanos, por Yessenia Campos Salazar [VÍDEO]* (pág. 5). Arequipa: Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. Obtenido de Legis: <https://legis.pe/calificacion-independizacion-predios-urbanos-yessenia-campos-salazar-video/>

casacion civil contrato, 1345 - 98 (Sala Civil de la Corte Suprema 20 de enero de 1999).

Cláusula. (13 de noviembre de 2016). Recuperado el 12 de noviembre de 2019, de ConceptoDefinicion.de: <https://conceptodefinicion.de/clausula/>

COFOPRI. (23 de Febrero de 2016). *El Perú Primero*. Obtenido de Más de 1200 lotes de Cañete se beneficiarán con acciones de formalización: <https://www.cofopri.gob.pe/prensa/noticias/mas-de-1200-lotes-de-canete-se-beneficiaran-con-acciones-de-formalizacion/>

De la Fuente, R. (2016). *Compraventa e Inscripción de bienes inmuebles en Régimen de Copropiedad: Unas aportaciones para el debate. A vueltas con la Resolución N° 1868-2016-SUNARP-TR-L*. Lima: Universidad de Piura. Obtenido de https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/2637/Compraventa_inscripcion_bienes_inmuebles_regime_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Delgado, J. (2017). *Las Limitaciones del Saneamiento Registral en la Compra Venta en Porcentajes Ideales de Predios Sin habilitación Urbana ni Subdivisión en el Distrito de Santa Ana la Convención.(Tesis de Pregrado)*. Cuzco. Obtenido de http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1224/3/Jorge_Tesis_bachiller_2017.pdf

Di Chiazza, I., & Van Thienen, P. (2006). El derecho de compra preferente como restricción a la transferencia de acciones. Análisis económico y jurídico. *Derecho comercial y de las obligaciones: Revista de doctrina,*

jurisprudencia, legislación y práctica, 707-730. Obtenido de <http://www.cedeflaw.org/pdfs/2017426172231-128.pdf>

División y Partición de Bienes, 2477 - 2013 (LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, 13 de Agosto de 2014). Obtenido de <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo-ar-boletin/ResNoticia30115-1.pdf>

El Peruano. (28 de febrero de 2017). *Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones*. Obtenido de decreto Supremo N°006 - 2017 - Vivienda: <http://ww3.vivienda.gob.pe/DGPRVU/docs/Ley%2029090/01%20DS%20N%C2%BA%20006-2017-VIVIENDA%20-%20TUO%2029090%20-%2028.02.17.pdf>

Espinoza, J. (2005). *Las cláusulas vejatorias en los contratos estipulados unilateralmente*. Lima: Universidad de Lima. Obtenido de <file:///C:/Users/HP/Downloads/Dialnet-LaClausulasVejatoriasEnLosContratosEstipuladosUnil-5110345.pdf>

Galan, M. (5 de mayo de 2008). *Metodología de la Investigación*. Obtenido de <http://manuelgalan.blogspot.com/>

Gonzales Barrón, G. (2011). Constitución y Principios Registrales. *Revista jurídica del notariado*(78), 297-326. Obtenido de https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/PRINCIPIOS%20REGISTRALES%20Y%20CONSTITUCION%20GONZALES.pdf

Grupo Abril Inmobiliario. (2017). *Cómo se hace el registro de la propiedad en la Sunarp*. Miraflores: Mundo Abril. Obtenido de <http://abril.pe/noticia/como-se-hace-el-registro-de-la-propiedad-en-la-sunarp/>

- Hernández Sampieri, R., Fernandez, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (6 ed.). Mexico: McGraw-Hill. Obtenido de http://metabase.uaem.mx/bitstream/handle/123456789/2792/510_06_color.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Hernández, A. (2005). Imputación fáctica y jurídica. *Derecho Penal y Criminología*, 26(78), 81- 108. Obtenido de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpen/article/view/1015>
- López , Á. (2014). *La Propiedad Privada Inmobiliaria Bases Constitucionales y Régimen Estatutario Propiedad Urbana y la Propiedad Rústica (Tesis de Doctorado)*. Murcia. Obtenido de <https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/277176/TALC.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- López , J. (2017). *El Sistema de Tránsito de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica. (Tesis de Pregrado)*. Cuzco. Obtenido de http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachelor_2017.pdf
- Marchena, B. (2016). *"Modelo de Control de Contratos Privados de Compra Venta de Inmuebles no Inscritos Mediante el Registro Numerado Sistematizado en las Notarías del Perú para la Prevención de Estafas".(Tesis de Pregrado)*. Pimentel. Obtenido de <http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/4421/Becerra%20Davila.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Mendizabal, M. (2017). *La regulación de los derechos de propiedad de bien futuro : La inscripción de la hipoteca de bien futuro como fomento del crédito inmobiliario (tesis de magister)*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/12271/MIGUEL%20MARIANO%20MENDIZABAL%20DIAZ-TESIS%20PUCP.pdf?sequence=6&isAllowed=y>

- Molina, M. (2012). *Problemas de la Tradición en la Compra Venta de Bienes Análisis en el Derecho Colombiano (Tesis de Maestría)*. Barranquilla. Obtenido de <http://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1>
- Morales, N. (2018). *"La Formalización de la Transferencia del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles y la Vulneración al Caracter Absoluto del Derecho Real de Propiedad y la Seguridad Jurídica del Adquiriente"*.(tesis de Pregrado). Lima. Obtenido de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/614/1/NORA%20ISABEL%20MORALES%20ANTON.pdf>
- Moreno, D. (2014). El consumidor en los contratos inmobiliarios. *Foro Jurídico*, 13, 38-43. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/download/13771/14395/>
- Moreno, S. (2012). *Bienes muebles e inmuebles*. El Salvador: Tribunal de Apelaciones de los Impuestos Internos y de Aduanas. Obtenido de <http://www7.taiia.gob.sv/downloads/pdf/000-TAIIA-OO-2017-035.pdf>
- Mosqueira, E. (1987). La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano. *THEMIS: Revista de Derecho*, 74-81. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5110081.pdf>
- Mosquera, E. (1987). La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano. *THEMIS: Revista de Derecho*(8), 74 - 81. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5110081.pdf>
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2009). *¿Como Formalizo Mi Vivienda?* Obtenido de Lima Ciudad para Todos: <http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/gerencias/GDU/SALT/cartilla-de-formalizacion-como-formalizo-mi-vivienda.pdf>

- Nuñez, A. (2015). Artículo 115. Independización por cambio de titularidad. En O. Huerta, *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (págs. 357 - 359). Lima: GRIJLEY. Obtenido de Artículo 115. Independización por cambio de titularidad: <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%20115.pdf>
- Pacheco, J. (2013). *Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la "Inscripción Ficción" e "Inscripción Garantía" durante la década del 2000. Tendencias y Proyecciones (Tesis de pregrado)*. Santiago de Chile: Universidad de Chile. Obtenido de http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115420/de-pacheco_j.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pizarro, Centro Poblado Puerto. (Setiembre de 2019). *Saneamiento de Inmuebles*. Obtenido de Tesis Doctoral: http://www.untumbes.edu.pe/transparencia_universitaria/documentos/04-09-2019/INDEPENDIZACION_DE_AREA_DE_TERRENO-UNTUMBES.pdf
- Quezada, D. (2011). *“Los Vacíos Jurídicos en la Transferencia del Dominio y Derechos Reales de Inmuebles no Inscritos (Tesis de Pregrado)*. Loja. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/1298/1/TESIS%20DARWIN%20QUEZADA.pdf>
- REDACCIÓN LP. (21 de junio de 2017). *Sunarp te enseña a leer la partida registral de un inmueble*. Obtenido de Legis.pe Pasion por el Derecho: <https://legis.pe/sunarp-ensena-leer-partida-registral-inmueble/>
- Reyna, R., & Morales, A. (2019). *La Formalización de Titularidad sobre Bien Inmueble propio adquirido por Contrato de Compraventa durante la Vigencia de la Sociedad de Gananciales (tesis de titulación)*. Arequipa: Universidad Tecnológica del Perú. Obtenido de <http://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/UTP/2049/1/Rosa%20Reyna%20B>

arsalla_Ana%20Morales%20Villena_Tesis_Titulo%20Profesional_2019.pdf

Shippritt, R. (18 de noviembre de 2011). *Eficiencia de la gestión de compras*. Obtenido de BiAmericas: <http://www.biamericas.com/presentaciones/2011/eficienciaEnLaGestionDeCompras/el-contrato-de-compraventa.pdf>

Sierra Bravo, R. (1994). *Técnicas de Investigación Social*. Madrid: Editorial Paraninfo. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/53545006/Tecnicas-de-Investigacion-Social-bravo>

SUNARP. (2017). *Los beneficios de Independizar tu Inmueble*. Santiago de Surco: Oficina Central de Comunicaciones. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/file.axd?file=/2017/16102017-1.pdf>

SUNARP. (12 de setiembre de 2018). ¿Cómo registro mi predio por primera vez? *Andina*, págs. 5-7. Obtenido de <https://andina.pe/agencia/noticia-como-registro-mi-predio-primera-vez-724913.aspx>

SUNARP. (24 de abril de 2018). ¿Qué requisitos solicita la Sunarp para independizar un inmueble? *Gestión*, págs. 2-3. Obtenido de <https://gestion.pe/peru/requisitos-solicita-sunarp-independizar-inmueble-232182-noticia/>

SUNARP. (12 de Noviembre de 2019). *RESOLUCION N° 097-2013-SUNARP/SN*. Obtenido de REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/per114772anx.pdf>

SUNAT. (07 de abril de 2014). *Cofopri: lo que necesita saber para sacar su título de propiedad*. Obtenido de El Popular.pe: <https://www.elpopular.pe/actualidad-y-policiales/2014-04-07-cofopri-lo-que-necesita-saber-para-sacar-su-titulo-de-propiedad>

- Tamayo, M., & Tamayo. (2002). *El Proceso de la Investigación Científica* (4 ed.). Mexico: Grupo Noriega Editores. Obtenido de <http://evirtual.uaslp.mx/ENF/220/Biblioteca/Tamayo%20Tamayo-El%20proceso%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%20cient%C3%ADfica2002.pdf>
- Torres , M. (1991). La Tráferencia de propiedad los bienes muebles Incorporados en el Código Civil. *Derecho*, 159 - 175. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084823.pdf>
- Torres, F. (2011). *Principios Registrales*. Lima. Obtenido de <http://ipc.pe/inmobiliario2011/PRINCIPIOS%20REGISTRALES.doc>.
- Universidad Interamericana para el Desarrollo. (s.f). *La Propiedad en Derecho Civil*. Lima: UNID. Obtenido de https://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md1/ejec/DE/PD/S11/PD11_Lectura.pdf
- Valderrama, S. (2010). *Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica*. Lima: San Marcos.
- Vilchez, J. (2017). *Bienes futuros sujetos al régimen de independización y copropiedad: naturaleza jurídica, existencia del bien, compraventa e hipoteca de acuerdo a los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripción registral*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8600/VILCHEZ_JUDITH_independizacion_inscripcion%20registral.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Von Tuhr, A. (1999). *Tratado de las Obligaciones*. Madrid: Biblioteca Jurídica de Autores Españoles y Extranjeros.
- Zecenarro, C. (01 de mayo de 2016). ¿TIENE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA UNA TERCERA OPORTUNIDAD EN EL PERÚ? COFOPRI Y EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1202. *Derecho y Cambio*

Social, 13(44), 1-9. Obtenido de
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456244.pdf>

ANEXOS

ANEXO 1 - A: Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
<p>GENERAL ¿Cómo influye la limitación de cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019?</p> <p>ESPECÍFICOS ¿Cuál es el grado de afectación acerca de las cláusulas de futura independización y adecuada formalización de los bienes inmuebles? ¿Cuál es el nivel de afectación de la Compra y venta de Inmuebles con respecto a la falta de una adecuada formalización de los bienes inmuebles? ¿Cuál es el grado de afectación social que generan las Clausulas de futura independización con referencia a los Predios Urbanos? ¿Cuál es el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la compra y venta de inmuebles con respecto a la formalización futura de los predios urbanos?</p>	<p>GENERAL Determinar la influencia de la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019.</p> <p>ESPECÍFICOS Establecer el grado de afectación acerca de las cláusulas de futura independización y adecuada formalización de los bienes inmuebles. Establecer el nivel de afectación de la compra y venta de Inmuebles con respecto a la falta de una adecuada formalización de los bienes inmuebles. Determinar el grado de afectación social generada por las Cláusulas de futura independización con referencia a los Predios Urbanos. Determinar el nivel de afectación social generada por las por las empresas inmobiliarias con respecto a la compra y venta de inmuebles con respecto a la formalización futura de los predios urbanos.</p>	<p>GENERAL Existe una influencia positiva jurídica y social acerca de la limitación de cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles en transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019.</p> <p>ESPECÍFICAS Existe una significativa necesidad social de establecer el grado de afectación que generan las cláusulas de futura independización y adecuada formalización de los bienes inmuebles. Existe una necesidad jurídica de establecer el nivel de afectación de la Compra y venta de Inmuebles con respecto a la falta de una adecuada formalización de los bienes inmuebles. Existe una necesidad jurídica de determinar el grado de afectación social generada por las Clausulas de futura independización con referencia a los Predios Urbanos. Existe una necesidad jurídica social de determinar el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la compra y venta de inmuebles para la formalización futura de los predios urbanos.</p>	<p>Variable Independiente X= Independiente: Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles.</p> <p>Variable Dependiente Y= Variable dependiente : La adecuada formalización de predios urbanos.</p>	<p>X1: Registro y proceso de la independización predial</p> <p>X2: Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles</p> <p>Y1= Transferencia de Acciones y Derechos Prediales</p> <p>Y2= Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos</p>	<p>Tipo: Básica.</p> <p>Diseño: No experimental, de corte transversal</p> <p>Nivel: descriptivo</p> <p>Enfoque: cuantitativo.</p> <p>Método: Deductivo Hipotético</p> <p>Población y Muestra:</p> <p>Población: 3500 Abogados de Cañete hábiles CAC</p> <p>Muestra: muestra intencionada 35 abogados con litigio en derecho Civil y Registral</p> <p>Técnica e instrumento de recolección de datos: Técnica: encuesta</p> <p>Instrumento: 2 Cuestionarios con preguntas cerradas.</p>

Anexo 1-B: Base de datos

Nº	Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles																La adecuada formalización de predios urbanos														
	Registro y proceso de la independización predial								Cláusulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles								Transferencia de Acciones y Derechos Prediales						Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos								
	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18	P19	P20	P21	P22	P23	P24	P25	P26	P27	P28	P29	P30	P31
1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	1	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	2	1	1	2	2	2	1	2	1
3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1
8	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	1	2	1	2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	2	1	2	1	2	2
10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
11	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13	2	2	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
18	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1
19	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
22	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1

Anexo1-C: Matriz de Operacionalización variables

“LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN LAS TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE, 2019”

Objetivo General: Determinar la influencia de la limitación de cláusulas de futura independización en las transferencias inmobiliarias por acciones y derechos para la adecuada formalización de predios urbanos, Cañete, 2019.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	TÉCNICA	INSTRUMENTOS
Medir el grado de afectación acerca de las cláusulas de futura independización y adecuada formalización de los bienes inmuebles.	Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles.	Registro y proceso de la independización predial	Partida Registral	1	Encuesta	Cuestionario (Guía de entrevista con preguntas cerradas)
			Proceso de Inscripción	2		
			Fraccionamiento de la Unidad Predial	3		
			Inscripción Municipal del Predio	4		
Establecer el nivel de afectación de la compra y venta de Inmuebles con respecto a la falta de una adecuada formalización de los bienes inmuebles.		Cláusulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles.	Clausulas especiales	5		
			Contrato de Compra y venta	6		
			Principios de transferencias	7		
			Bienes Inmuebles	8		
Medir el grado de afectación social generada por las Cláusulas de futura independización con referencia a los Predios Urbanos.	La adecuada formalización de predios urbanos.	Transferencia de Acciones y Derechos Prediales	Transferencias de Bines Inmuebles	9	Encuesta	Cuestionario (Guía de entrevista con preguntas cerradas)
			Transferencia de acciones y derecho	10		
			Condición Onerosa	11		
			Principios Registrales	12		
Evaluar el nivel de afectación social generada por las por las empresas inmobiliarias con respecto a la compra y venta de inmuebles con respecto a la formalización futura de los predios urbanos.		Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos	Procedimiento de formalización	13		
			Requisitos para Independización	14		
			Formas de Obtención de título predial	15		
			Formalización en base a las acciones y derechos Prediales	16		

Cuestionario sobre Variable independiente:

Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles

Se estima y valora su paciencia y entrega al momento de participar en la investigación, la cual tiene como fin el de obtener datos sobre Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles. El siguiente cuestionario es totalmente anónimos, por lo que se le pide una respuesta sincera con respecto a cada pregunta. Indicándole que deberá leer de manera atenta y posterior a ello marcar con una “X” en una de las dos opciones mencionadas.

Instrucciones: Para siguiente se pide que marque con una “X” en el casillero que crea corresponder. En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles.	Registro y proceso de la independización predial	<p align="center">Partida Registral</p> <p>17) ¿Considera usted que la partida registral garantiza la existencia y titularidad del bien?</p> <p>18) ¿Cree usted que la existencia y titularidad del bien es debido a la partida registral?</p>		
		<p align="center">Proceso de Inscripción</p> <p>19) ¿Cree usted que el proceso de inscripción de un bien en el Perú es un proceso muy burocrático?</p>		

		20) ¿Considera usted que los procesos de inscripción de un bien deben ser asumidos por la parte vendedora?		
		Fraccionamiento de la Unidad Predial		
		21) ¿Considera importante el fraccionamiento de la unidad predial previo a la venta? 22) ¿Cree usted la venta de un bien inmueble urbano solo debería permitida habiendo sido previamente fraccionado?		
		Inscripción Municipal del Predio		
		23) ¿Considera usted apropiado la previa inscripción municipal del predio para su posterior venta?		
		24) ¿Cree usted que la previa inscripción municipal del predio es garante de una adecuada formalización dentro del sector distrital?		
Clausulas especiales del contrato de compra y venta de inmuebles	Clausulas especiales			
	25) ¿Considera usted que las clausulas especiales para la obtención futura del título dentro de un contrato de compra y venta de un bien inmueble perjudican al comprador? 26) ¿Cree usted que la cláusula de futura independización beneficia al vendedor?			
	Contrato de Compra y venta			
		27) ¿Considera usted que el contrato de compra y venta de bienes inmuebles debe ser adecuado por ambas partes? 28) ¿Cree necesario la adecuación de un contrato de compra y venta para la futura obtención del título por la		

		parte compradora?		
		Principios de transferencias		
		29) ¿Cree usted que los principios de transferencia de un bien inmueble ayuda a la obtención del título?		
		30) ¿Considera usted que la obtención de los principios de transferencia son indispensables en el derecho registral?		
		Bienes Inmuebles		
		31) ¿Considera usted que bien inmueble debería ser vendido siempre y cuando exista una partida registral?		
		32) ¿Cree usted que la partida registral da pase a la venta idónea de un bien inmueble?		

Cuestionario sobre Variable Dependiente:

La adecuada formalización de predios urbanos.

Se estima y valora su paciencia y entrega al momento de participar en la investigación, la cual tiene como fin el de obtener datos sobre La adecuada formalización de predios urbanos. El siguiente cuestionario es totalmente anónimos, por lo que se le pide una respuesta sincera con respecto a cada pregunta. Indicándole que deberá leer de manera atenta y posterior a ello marcar con una “X” en una de las dos opciones mencionadas.

Instrucciones: Para siguiente se pide que marque con una “X” en el casillero que crea corresponder. En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
La adecuada formalización de predios urbanos.	Transferencia de Acciones y Derechos Prediales	Transferencias de Bienes Inmuebles 33) ¿Considera usted que nuestros legisladores debería contemplar una mayor filtro en las transferencias de bienes Inmuebles?		
		34) ¿Cree usted que un mayor filtro en las transferencias de bienes inmuebles garantizada una mayor protección a la propiedad privada?		
		Transferencia de Acciones y Derechos 35) ¿Cree que la transferencia de		

		<p>acciones y derechos dentro de un Predio Urbano llegue a ser suficiente para el respeto y participación activa con respecto al bien inmueble?</p> <p>36) ¿Es suficiente un porcentaje de acciones y derechos para la participación activa del bien inmueble?</p>		
		<p>Principio Registral</p> <p>37) ¿Considera importante los principios registrales para la transferencia de en un bien inmueble?</p> <p>38) ¿Será suficiente la invocación de los principios registrales para asegurar el correcto registro de un bien inmueble?</p>		
		<p>Condición Onerosa</p> <p>39) ¿Considera usted que la condición onerosa por la cual se adquirió el bien es siempre necesaria para constituir un contrato de compra venta?</p> <p>40) ¿Cree usted que la condición onerosa es obligatoria en los contratos de compra y venta de acciones y derechos de inmuebles?</p>		
	<p>Procedimiento de formalización de los Predios Urbanos</p>	<p>Procedimiento de formalización</p> <p>41) ¿Considera usted que se afecta de manera social la falta de un adecuado Procedimiento de formalización del bien inmueble adquirido por acciones y derechos?</p> <p>42) ¿Considera usted la formalización de los bienes inmuebles adquiridos mediante acciones y derechos perjudica al comprador?</p>		

		<p style="text-align: center;">Requisitos para Independización</p> <p>43) ¿Considera usted indispensable el requisito de que todas las fracciones del predio sean vendidas, para poder independizar un bien inmueble?</p> <p>44) ¿Considera usted que es necesario cambiar los requisitos de independización de un bien inmueble en Perú?</p>		
		<p style="text-align: center;">Formas de Obtención de título predial</p> <p>45) ¿Cree necesario la integración de nuevas formas de obtención el título de un predio?</p> <p>46) ¿Considera que la formas de obtención los títulos prediales son limitados?</p>		
		<p style="text-align: center;">Formalización en base a las acciones y derechos Prediales</p> <p>47) ¿Considera usted, que la formalización en base a las acciones y derechos prediales son suficientes para garantizar la protección a la propiedad privada?</p> <p>48) ¿Cree que es necesario garantizar la protección a la propiedad privada en base a la formalización de las acciones y derechos de determinado predio?</p>		

Anexo 3: Anteproyecto de Ley

MODIFICACION DE LA RESOLUCIÓN N° 143-2019-SUNARP/SN QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DE REGISTROS DE PREDIOS DE RESOLUCIÓN N° 097-2013-SUNARP-SN

Artículo 1. Objeto de la ley.

El objeto de la presente iniciativa de ley es el agregar un articulado que modifique el reglamento de inscripciones del registro de predios de la SUNARP, a fin de abarcar y regular el vacío que se genera por el saneamiento de predios urbanos en copropiedad, el registro e independización que necesitan poseer el inmueble trasferido.

Artículo 2.- Modificación del Artículo 63.

“Artículo 63 inciso a”.- El que posea los derechos y acciones de un porcentaje sobre bienes inmuebles se le otorgara la posibilidad de a título gratuito con un plazo de cinco años, y promoviendo los principios de legitimación y publicidad registral, de poder sanear, inmatricular, independizar y registrar el porcentaje sobre el cual se posee la alícuota, con la finalidad de posibilitar la obtención de un título de propiedad. Llevándose a cabo mediante un convenio con las municipalidades pertinentes y los registros públicos.

Artículo 3.- Modificación del Artículo 96

“Artículo 96 inciso a”.- El que pretenda o se encuentre en proceso de transferir a título oneroso mediante la venta de acciones y derechos de una fracción de un predio tendrá la obligación de sanear, inmatricular, independizar y registrar todos y cada una de las unidades fraccionadas del bien inmueble que está en proceso de venta; habiéndose vendido o no cada parte alícuota en transferencia de la propiedad y/o en situación de copropiedad, fijándose un plazo de 5 años a partir de la primera alícuota vendida para realizarlo, bajo apercibimiento de responsabilidad civil.

Fundamento:

La presente propuesta se genera para poder dar solución a la problemática de que los predios urbanos no estén independizados ni formalizados bajo la razón de que han sido adquiridos o se pretenden ser adquirido por acciones y derechos, generándose un derecho de dominio sobre un porcentaje de la totalidad del predio el cual puede ser una extensión de terreno, la totalidad de un condominio, o la subdivisión de un inmueble u otros similares.

Esta situación descrita es originada por que los entes vendedores por ejemplo las inmobiliarias o las mafias de trafico de terrenos hace la transferencia de sus alícuotas sin realizar la independización y saneamiento necesario para que se pueda ejercer todos los derechos que están conexos al derecho a la propiedad, dado que a la falta reconocimiento de la existencia de la porcentaje físico limita la obtención de un título de propiedad. Además nos encontramos con la situación de que para poder realizar los procesos de independización todas las partes de acciones y derechos deben de estar transferidas a título oneroso, si existe un porcentaje aún no vendido llega a imposibilitar los procesos registrales de independización, esta realidad genera que existan millones de predios sin la adecuada formalización y por ende sin ningún tipo de inscripción en registros públicos, sin reconocerse su existencia en como una unidad predial.

Bajo esta premisa existe una necesidad jurídica y legal de regular la posibilidad generando facilidades procesales y económicas para que se formalicen los bienes que se encuentran en la formalidad y sin reconocimiento de su existencia.

Costo Beneficio

Existe un alto índice de costos que el estado estaría subvencionando para que se puedan realizar los procesos de formalización de los predios con posesión por alícuota pero se estaría fomentando la formalización de millones de inmuebles en Perú y cabe señalar que una vez formalizados tendrían que rendir tributos al estado por ende se recuperarían los costos de la formalización

además de generarse un ingreso mayor para el estado, por otro lado también se estaría protegiendo los derechos del propietario.

Impacto en la Legislación Vigente

Se producirá un impacto social dada la formalización masiva de predios saneando e independizando los mismos y generando que futuramente sean los vendedores los responsables de realizar este proceso formalizado previa venta del inmueble

Por un lado, se genera el reconocimiento a la titularidad, vinculando a una persona con el bien materia del título, evita en todo caso la informalidad y previene la generación de tráfico de terrenos.

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIONES CUANTITATIVA
I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y nombres del informante: TAFUR CHAVEZ ADALUZ
 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación: CUESTIONARIO
 1.4 Autor del instrumento: CAYCHO FRANCO, LUIS RICARDO
 1.5 Título de la Investigación: "ANÁLISIS DE CAUSAS DE FUTURA INDEPENDENCIA EN TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DECRETOS PARA LA ADECUADA FORMULACIÓN DE PRECIOS URBANOS CASERE 2019"

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																				X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																				X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.																				X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems.																				X
5. SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad																				X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X
8. COHERENCIA	Entre Hipótesis dimensiones e indicadores.																				X
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																				X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia																				X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE
IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 98%
LUGAR Y FECHA: LIMA 17 de Dic 2019

 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI 10612216 Teléfono 937616352



**UNIVERSIDAD
ALAS PERUANAS**
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIONES CUANTITATIVA

I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y nombres del informante: MENDOZABOL ANTONIA WALTER
 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación: CUESTIONARIO
 1.4 Autor del instrumento: CAYETANO FRANCISCA LUIS RICARDO
 1.5 Título de la Investigación: "LIMITACIÓN DE CLAUSULAS DE FUTURA INCAPACITACIÓN EN TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA LA DECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAJATE, 2019"

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.																					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems.																					X
5. SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad																					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																					X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																					X
8. COHERENCIA	Entre Hipótesis dimensiones e indicadores.																					X
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																					X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia																					X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 93%

LUGAR Y FECHA: LIMA, PERU " 2020

[Handwritten Signature]

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 07648505 Teléfono: 994814406



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**INFORME DE VIABILIDAD DE PROYECTO DE TESIS
N° 028-PT-2020-UI-FDYCP-UAP**

A : **Dr. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES**
Jefe de la Unidad de Investigación FDYCP

De : **Dra. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO**
Docente a Tiempo Completo

Asunto : **Viabilidad de Proyecto de Tesis:**
“LIMITACION DE CLAUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACION EN
TRANSFERENCIA INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS
PARA LA ADECUADA FORMALIZACION DE PREDIOS URBANOS,
CAÑETE, 2019”.
SEDE: Lima

Bachiller : **LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA**

Fecha : **27 de Enero de 2020**

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al asunto de la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe.

EVALUACIÓN DE LOS ASPECTO DE FORMA Y FONDO

Visto, la Resolución Rectoral N° 15949-2015-R-UAP de fecha 28.12.2015, que contempla las disposiciones normativas correspondientes a las funciones de las Oficinas de Investigación, el mismo que concuerda con lo dispuesto por el Reglamento de Investigación e Innovación Tecnológica aprobado por Resolución Rectoral N° 17483-2017-R-UAP de fecha 15.12.2016; es necesaria la revisión del **Proyecto de Tesis** previa emisión del dictamen, lo que implica la revisión del trabajo de investigación presentando con la solicitud No. 057-0016262 del 13 de Enero de 2020, por parte del bachiller **LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA**.

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

- ✓ El proyecto de Tesis ha considerado el esquema aprobado por Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP, el mismo que regula la estructura del proyecto de tesis y la estructura de tesis consecuentemente.
- ✓ Observando su proyecto de investigación, se advierte que su enfoque es cuantitativo, motivo por el cual, es necesario e importante que determine su título si lo considera necesario, es decir, deberá delimitarlo en su espacio y tiempo. **Revisar.**
- ✓ En todo proyecto de Tesis, la introducción obedece a la formulación de las siguientes preguntas: ¿Cuál es el tema del trabajo? ¿Por qué se hace el trabajo? ¿Cómo está pensado el

trabajo? ¿Cuál es el método empleado en el trabajo? ¿Cuáles son las limitaciones del trabajo? ¿Cuáles son los capítulos del trabajo?, por ello, es necesario enriquecer este punto específico a partir de la recomendación que antecede. **Revisar y complementar.**

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

Capítulo I: Del planteamiento del problema (Debe ir a 9cm. de la hoja)

Se debe considerar que:

- ✓ La descripción de la realidad problemática es redactado por el propio investigador, la cual debe ser fundamentada, y en el presente caso hay que profundizar más, **Revisar.** Considerar que las citas de autores se desarrollan en el marco teórico (bases teóricas).
- ✓ La delimitación social debe guardar relación con la población y muestra de su investigación. **Revisar.**
- ✓ La delimitación conceptual debe señalar autores que sustenten su posición, por lo que deberá considerarla y transcribirla en la bibliografía correspondiente. **Revisar;** asimismo, en ese extremo, esta delimitación aborda la descripción de las fuentes de información a partir de las cuales se comprende el trabajo de investigación, es decir, información o proceso a utilizar. **Revisar.**
- ✓ Las limitaciones requieren argumentarse aún más. **Citar autores si fuera el caso.**

Capítulo II: Marco Teórico (Debe ir a 9cm. de la hoja)

Se debe considerar que:

- ✓ En las bases teóricas se analizan críticamente los principales enfoques, teorías o paradigmas relacionados con el tratamiento que ha tenido el problema y se pone de manifiesto el punto de vista teórico que asume el investigador para la realización de la tesis. **Revisar ampliamente y en este caso específico complementar.**
- ✓ **Las bases legales,** es importante señalar cuales son las normas jurídicas que se relacionan con el trabajo de investigación presentado. **Revisar y Complementar.**

Capítulo III: Hipótesis y variables (Debe ir a 9cm. de la hoja)

Se debe considerar que:

- ✓ La operacionalización de las variables comprende: indicadores, dimensiones, ítems y escala, en este contexto, **Revisar y complementar.**

Capítulo IV: Metodología de la investigación (Debe ir a 9cm. de la hoja)

Se debe considerar que:

- ✓ El tipo¹, nivel², método y diseño³; deben elaborarse considerando las características del tema de investigación. Del mismo modo, es necesario **revisar** el método y diseño que en su caso falta consolidar.

Capítulo V: Administración del Proyecto de Investigación (Debe ir a 9cm. de la hoja)

Se debe considerar que:

¹ Básica

² Descriptivo, explicativo, etc.

³ No experimental

- ✓ En este punto es necesario completar los datos adecuadamente, porque no ha presentado y justificado adecuadamente los gastos de su proyecto de investigación, hágalo considerando los recursos Humanos, Económicos y Físicos de manera real. **Revisar.**

Referencias Bibliográficas:

- ✓ Asimismo, esta referencia bibliográfica debe consolidar todos los autores citados a lo largo de su investigación, y deberá guardar el orden alfabético correspondiente, por ello, es necesario revisar meticulosamente las páginas desarrolladas. **Revisar.**

Anexos:

- ✓ Recuerde que los trabajos de investigación deben presentar las correspondientes recomendaciones, las mismas que deben considerar la viabilidad desde el punto de vista jurídico, es decir, como se daría solución al problema y objetivo planteado en la introducción de su trabajo del porqué se hace el mismo. **Revisar y complementar**
- ✓ Recuerde que las conclusiones deben estar relacionadas con los resultados totales de su variable, por ello, su trabajo de investigación debe estar orientado a ese fin.
- ✓ Es necesario que se adjunte al final de su trabajo de investigación un Proyecto de Ley u otra que justifique la importancia de su investigación. **Revisar**

Otras recomendaciones:

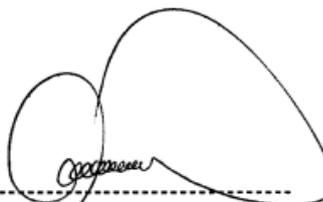
- ✓ Es necesario que en la próxima presentación de su trabajo de Proyecto de Tesis, deberá respetar el orden, la ortografía y sintaxis, **en otras palabras sea ordenado. Revisar**
- ✓ Es necesario e importante que guarde la pulcritud en el desarrollo de su tesis, no debe observarse espaciados que no guardan relación con la estructura de su Proyecto de Tesis, y si un título queda libre páselo a la otra hoja. **Revisar.**
- ✓ No se olvide que la Matriz de Consistencia debe realizarse en una sola hoja, la cual debe contener todos los datos de su investigación. **Revisar**

Para recordarle, que el desarrollo de su Proyecto de Tesis debe estar considerando el esquema aprobado por Resolución Vicerrectoral N° 2342- 2013-VIPG-UAP, la misma que regula su estructura. **Revisar** para que usted observe que ítems debe contener.

CONCLUSIÓN

De la evaluación efectuada al trabajo presentado y considerando la mejora de su proyecto, esta Jefatura estima que el **PROYECTO DE TESIS ES VIABLE**; por lo que el bachiller podrá **ejecutar la tesis**, asimismo, deberá **subsanan las observaciones descritas** en el presente informe y enriquecer el trabajo de investigación.

Atentamente.-



DR. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES
Jefe de la Unidad de Investigación FDYCP



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**INFORME DE VIABILIDAD DE TESIS
N° 065-T-2020-UI-FDYCP-UAP**

A : **Dr. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES**
Jefe de la Unidad de Investigación FDYCP

De : **Dra. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO**
Docente a Tiempo Completo

Asunto : **Viabilidad de Tesis:**
“LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN
TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA
LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE,
2019”.
SEDE: Lima

Bachiller : **LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA**

Fecha : **13 de Febrero de 2020**

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al asunto de la referencia, a fin de hacer de
vuestro conocimiento el presente informe.

EVALUACIÓN DE LOS ASPECTO DE FORMA Y FONDO

Visto, la Resolución Rectoral N° 15949-2015-R-UAP de fecha 28.12.2015, que contempla las
disposiciones normativas correspondientes a las funciones de las Oficinas de Investigación, el mismo que
concuera con lo dispuesto por el Reglamento de Investigación e Innovación Tecnológica aprobado por
Resolución Rectoral N° 17483-2017-R-UAP de fecha 15.12.2016; es necesaria la revisión de la **tesis**
previa emisión del dictamen, lo que implica la revisión del trabajo de investigación presentando con
solicitud N° 0583201, del 03 de Febrero de 2020, por parte del bachiller **LUIS RICARDO CAYCHO**
FRANCIA.

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

- ✓ La tesis ha considerado el esquema aprobado por Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-
UAP, que regula la estructura del proyecto de tesis y la estructura de tesis.
- ✓ Desarrolle su Tesis de manera ordenada.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

Capítulo I: Del planteamiento del problema (Debe ir a 9cm. de la hoja)

- ✓ Las limitaciones requieren argumentarse aún más. **Citar autores.**

Capítulo II: Marco teórico (Debe ir a 9cm. de la hoja)

- ✓ Hay que enriquecer y ampliar la definición de términos, la misma que debe estar debidamente ordenado. **Revisar.**

Capítulo III: Presentación, análisis e interpretación de resultados (Debe ir a 9cm. de la hoja)

- ✓ Recuerde que los trabajos de investigación deben presentar las correspondientes recomendaciones, las mismas que deben considerar la viabilidad desde el punto de vista jurídico, es decir, como se daría solución al problema y objetivo planteado en la introducción de su trabajo del porqué se hace el mismo. De la revisión se observa que solo ha indicado cuatro recomendaciones cuando deben ser cinco recomendaciones. **Revisar y complementar.**
- ✓ Recuerde que las conclusiones deben estar relacionadas con los resultados totales de su categoría, por ello, su trabajo de investigación debe estar orientado a ese fin.

Referencias Bibliográficas o fuentes de información.

- ✓ Considerar las normas APA¹. **Revisar** su tesis.
- ✓ **Las Fuentes de Información** deben considerar a todos los autores, normas legales y jurisprudencia citados en el trabajo de investigación, **Revisar toda la Tesis.**
- ✓ Deberá tener en cuenta que las citas que realiza en su tesis no ha insertado en las fuentes bibliográficas, asimismo las referencias bibliográficas algunas no están citadas en su tesis. **Revisar y corregir.**

CONCLUSIÓN

De la evaluación efectuada al trabajo presentado, esta Jefatura estima que **LA TESIS ES VIABLE**; sin embargo, es necesaria la asesoría de un **docente temático y metodólogo** a fin de subsanar las observaciones descritas en el presente informe y enriquecer el trabajo de investigación.

Asimismo, se le adjunta el informe de Turnitin con una similitud de 8%, en que cumple con el porcentaje permitido asignado al pregrado de la universidad

Atentamente,





FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**DICTAMEN DE EXPEDITO DE TESIS
N° 086-T-2021-UI-FDYCP-UAP**

Visto, se solicita la revisión final del trabajo de Investigación presentado por el bachiller **LUIS RICARDO CAYCHO FRANCIA** a fin que se declare expedita para sustentar la tesis titulada “**LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE, 2019**”.

CONSIDERANDO:

Primero: El Reglamento de Grados y Títulos aprobado por Resolución Rectoral N° 15949-2015.R-UAP de fecha 28.12.2015, contempla las disposiciones normativas correspondientes a las funciones de las Oficinas de Investigación, el mismo que concuerda con lo dispuesto por el Reglamento de Investigación e Innovación Tecnológica aprobado por Resolución Rectoral N° 17483-2017-R-UAP de fecha 15.12.2016.

Segundo: De la revisión de la tesis, se aprecia que esta cuenta con el informe del asesor metodológico Dr. Godofredo Jorge Calla Colana con fecha 20 de Febrero de 2021 y el informe del asesor temático Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero de fecha 14 de Agosto de 2020, quienes señalan que la tesis ha sido desarrollada conforme a las exigencias requeridas para el trabajo de investigación correspondiente al aspecto temático y procedimiento metodológico.

Tercero: Asimismo, el presente trabajo ha sido revisado por el programa Antiplagio Turnitin asignando un índice de similitud del **13%**.

DICTAMEN:

Atendiendo a estas consideraciones y al pedido del bachiller, esta Jefatura **DECLARA EXPEDITA LA TESIS**; titulada “**LIMITACIÓN DE CLÁUSULAS DE FUTURA INDEPENDIZACIÓN EN TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS POR ACCIONES Y DERECHOS PARA LA ADECUADA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAÑETE, 2019**” Debiendo el interesado continuar y cumplir con el proceso y procedimiento para que se le programe el examen oral de sustentación de Tesis.

La Victoria, 31 de Marzo de 2021

Atentamente.-

LUIS CAYCHO FRANCIA

por Caycho Francia Luis Caycho

Fecha de entrega: 15-ene-2020 11:43a.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 1242268096

Nombre del archivo: PORYECTO_LUIS_RICARDO_CAYCHO_FRANCIA.docx (646.67K)

Total de palabras: 23750

Total de caracteres: 131935

LUIS CAYCHO FRANCIA

INFORME DE ORIGINALIDAD

19%

INDICE DE SIMILITUD

16%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

15%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Alas Peruanas Trabajo del estudiante	2%
2	repositorio.uandina.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	2%
4	docplayer.es Fuente de Internet	1%
5	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Continental Trabajo del estudiante	1%
7	www.scribd.com Fuente de Internet	1%
8	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
9	Submitted to Universidad Tecnologica del Peru Trabajo del estudiante	<1%

10	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
11	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
12	renati.sunedu.gob.pe Fuente de Internet	<1%
13	advocatus-peru.blogspot.com Fuente de Internet	<1%
14	Submitted to Universidad Peruana Los Andes Trabajo del estudiante	<1%
15	revistaganamas.com.pe Fuente de Internet	<1%
16	www.elpopular.pe Fuente de Internet	<1%
17	www.justiciayderecho.org Fuente de Internet	<1%
18	www.cedeflaw.org Fuente de Internet	<1%
19	www.derechoycambiosocial.com Fuente de Internet	<1%
20	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1%

21	legis.pe Fuente de Internet	<1 %
22	mifuud.files.wordpress.com Fuente de Internet	<1 %
23	rosarioguerramacedo.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %
24	repositorio.continental.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
25	www.researchgate.net Fuente de Internet	<1 %
26	abril.pe Fuente de Internet	<1 %
27	repositorio.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
28	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	<1 %
29	carpioabogados.com Fuente de Internet	<1 %
30	Submitted to Universidad Tecnologica de Honduras Trabajo del estudiante	<1 %
31	inmueblescecilia.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %

32	ri.ues.edu.sv Fuente de Internet	<1%
33	opac.fmoues.edu.sv Fuente de Internet	<1%
34	pirhua.udep.edu.pe Fuente de Internet	<1%
35	Submitted to Corporación Universitaria del Caribe Trabajo del estudiante	<1%
36	repositorio.autonoma.edu.pe Fuente de Internet	<1%
37	faolex.fao.org Fuente de Internet	<1%
38	Submitted to Universidad Católica de Trujillo Trabajo del estudiante	<1%
39	Submitted to Universidad Nacional del Santa Trabajo del estudiante	<1%
40	documents.tips Fuente de Internet	<1%
41	Submitted to Universidad Católica San Pablo Trabajo del estudiante	<1%
42	archivos.juridicas.unam.mx Fuente de Internet	<1%

Submitted to Universidad Católica de Santa

43	María Trabajo del estudiante	<1%
44	Submitted to Unidad Educativa Pacifico Cembranos Trabajo del estudiante	<1%
45	www.slideshare.net Fuente de Internet	<1%
46	www.redseguros.com Fuente de Internet	<1%
47	www.buenastareas.com Fuente de Internet	<1%
48	www.ilustrados.com Fuente de Internet	<1%
49	www.monografias.com Fuente de Internet	<1%
50	chimaycha-chacralla.blogspot.com Fuente de Internet	<1%
51	repositorio.uncp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
52	Submitted to Universidad Privada Antenor Orrego Trabajo del estudiante	<1%
53	Submitted to Universidad Nacional de Tumbes Trabajo del estudiante	<1%

54	www.ayto-totana.net Fuente de Internet	<1%
55	www.indecopi.gob.pe Fuente de Internet	<1%
56	foroida.org Fuente de Internet	<1%
57	Submitted to Jose Maria Vargas University Trabajo del estudiante	<1%
58	es.scribd.com Fuente de Internet	<1%
59	www.biblioteca.jus.gov.ar Fuente de Internet	<1%
60	pt.scribd.com Fuente de Internet	<1%
61	repositorio.unh.edu.pe Fuente de Internet	<1%
62	juridica.galeon.com Fuente de Internet	<1%
63	www.academia.edu Fuente de Internet	<1%
64	Submitted to Systems Link Trabajo del estudiante	<1%
65	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	

<1%

66

www.oas.org
Fuente de Internet

<1%

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias

< 10 words

Excluir bibliografía

Activo



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Caycho Francia Luis Caycho
Título del ejercicio: LUIS CAYCHO
Título de la entrega: LUIS CAYCHO FRANCIA
Nombre del archivo: PORYECTO_LUIS_RICARDO_CAY...
Tamaño del archivo: 646.67K
Total páginas: 102
Total de palabras: 23,750
Total de caracteres: 131,935
Fecha de entrega: 15-ene-2020 11:43a.m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega: 1242268096

