



**VICERRECTORADO ACADÉMICO**

**TESIS**

**ABUSO DE DERECHO DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD  
SOBRE PREDIOS RÚSTICOS y EL DERECHO DE PROPIEDAD  
DE LOS ADQUIRENTES, UBICADOS EN EL DISTRITO DE  
PUERTO INCA - HUANUCO, AÑO 2015**

**PRESENTADO POR:**

**Mag. FELICIANO ALBERTO ISLA AGUIRRE**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE DOCTOR EN  
DERECHO**

LIMA, PERÚ

2015

## ***Dedicatoria***

*Al propietario, contratante débil, usuario, adquirente perjudicado por  
la especulación del uso de la tierra por la búsqueda  
de alcanzar el derecho de Propiedad*

## ***Agradecimiento***

*A Dios todo poderoso siempre a mi lado  
A mi familia por tiempo que no pude compartir  
con ellos en busca de concluir con mis objetivos*

## **Reconocimiento**

*A la Universidad Alas Peruanas por la oportunidad de  
formar parte de esta gran comunidad universitaria*

## ÍNDICE

	Pág.
Caratula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Reconocimiento	iv
Índice	v
Resumen	vii
Abstract	viii
Introducción	ix
<b>CAPÍTULO I - PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	
1.1 Descripción de la realidad problemática	10
1.2 Delimitación de la Investigación	12
1.2.1 Social	12
1.2.2 Espacial	12
1.2.3. Temporal	13
1.2.4. Conceptual	13
1.3 Formulación del problema	13
1.3.1 Problema principal	13
1.3.2 Problemas específicos	13
1.4 Objetivos de la investigación	14
1.4.1. Objetivo general	14
1.4.2. Objetivos específicos	14
1.5 Hipótesis y variables	14
5.1.1 Hipótesis general	14
5.1.2 Hipótesis secundarias	14
5.1.3 Variables	15
5.1.4. Operacionalización de las variables	15
1.6 Metodología de la investigación científica	19
1.6.1 Enfoque de la investigación	19
1.6.2 Tipo y nivel de la investigación	20
a) Tipo de investigación	20

b) Nivel de investigación	20
1.6.3 Método y diseño de investigación	21
a) Método de investigación	21
b) Diseño de Investigación	21
1.6.4 Población y muestra	22
a) Población	22
b) Muestra	23
1.6.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	24
a) Técnicas	24
b) Instrumentos	25
1.6.6 Justificación de la investigación	26
a) Justificación	26
b) Importancia	27
c) Limitaciones	27
<b>CAPÍTULO II - MARCO FILOSÓFICO</b>	
2.1 Marco filosófico	28
<b>CAPÍTULO III - MARCO TEÓRICO</b>	
3.1 Antecedentes de la investigación	31
3.2 Bases Teóricas	33
3.4 Bases legales	41
3.5 Definiciones de términos básicos	42
<b>CAPÍTULO IV - PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS</b>	
4.1 Análisis de Tablas y Gráficos	46
4.2 Conclusiones	61
4.3 Recomendaciones	62
4.4 Fuentes de información	63
<b>ANEXOS</b>	
Anexo 1: Matriz de consistencia	66
Anexo 2: Cuestionario de preguntas – Encuesta	68
Anexo 3: Guía de la entrevista – Entrevista	72

## RESUMEN

La presente investigación estudió la problemática cuando se transfieren lotes de vivienda mediante contratos de venta de cuotas ideales de dominio, sin tener en cuenta que para dividir un predio en partes pequeñas se requiere del cumplimiento de normas urbanísticas, por lo que resultó necesario analizar la conducta del transferente desde la teoría del abuso de derecho a fin de consagrar nuevas fórmulas que reduzcan la transgresión a los intereses comunes y colectivos. En tal sentido, la presente investigación tuvo como objetivo determinar la relación que existe entre el abuso del derecho con el régimen de copropiedad y el derecho de propiedad de los adquirentes ubicados en el Distrito de Puerto Inca-Huánuco, año 2015.

El tipo de investigación es sustantiva bajo el diseño no experimental de corte transversal correlacional. La población estuvo constituida por 12 propietarios que en los meses de noviembre y diciembre del año 2014 han adquirido mediante instrumento público en la Notaria Isla Aguirre, cuotas ideales de dominio sobre predios rústicos ubicados en el distrito de Comas y la muestra estuvo constituida por 02 propietarios; mediante la técnica de la encuesta se elaboró y aplicó un cuestionario para recoger información sobre el abuso de derecho y el régimen de copropiedad.

Finalmente, de acuerdo a lo investigado se tiene como resultado que el propietario de un predio rustico al transferir partes físicas sin someterse al régimen predial bajo la modalidad contractual de venta de acciones y derechos establece un estado de copropiedad que genera ciertas limitaciones para cada copropietario en el ejercicio de sus derechos, por la sencilla razón de que el copropietario no conoce la parte del bien que físicamente le pertenece, en tal sentido concluimos que existe una relación directa entre el abuso del derecho, la instauración del régimen de copropiedad y el derecho de propiedad

**Palabras clave:** abuso de derecho, copropiedad, régimen predial, propiedad, derecho urbanístico.

## ABSTRACT

This research studied the problem when housing lots are transferred by sale contracts ideal domain fees, regardless of which to divide an area into small parts required for compliance with planning regulations, so it was necessary to analyze the behavior the transferor from the theory of abuse of rights to consecrate new formulas that reduce the offense to common and collective interests. In this sense, this research aimed to determine the relationship between abuse of the right to co-ownership, and property rights of purchasers located in the District of Puerto Inca - Huánuco, 2015.

The substantive research is under no experimental cross-sectional correlational design. The population consisted of 12 homeowners in the months of November and December 2014 acquired by public instrument in the Notary Isla Aguirre, fees ideal domain on rural property located in the district of Comas and the sample consisted of 02 owners; through technical survey was developed and administered a questionnaire to collect information on the abuse of rights and co-ownership.

Finally, according to the researched it results that the owner of a rustic property by transferring physical parts without undergoing the property tax regime under the contractual form of sale of shares and rights establishes a state of ownership that generates certain limitations for each owner in exercising their rights, for the simple reason that the co-owner does not know of the good that physically belongs in that sense we conclude that there is a direct positive relationship between the abuse of rights and the establishment of co-ownership, and property rights.

**Keywords:** abuse of rights, ownership, property tax regime, property, urban law



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación titulada: “el abuso de derecho del régimen de copropiedad sobre predios rústicos y el derecho de propiedad de los adquirentes ubicados en el distrito de Puerto Inca – Huánuco, el año 2015”, tiene como objetivo determinar la relación entre las variables abuso de derecho y el derecho de propiedad así como la copropiedad.

La presente investigación consta de cinco capítulos:

En el planteamiento del problema, se describió la realidad problemática relacionada con el abuso del derecho del régimen de copropiedad, asimismo, señalamos la delimitación de la presente investigación, formulamos el problema general y específicos, planteamos los objetivos de la investigación, las justificaciones y finalmente las limitaciones que se dieron en el desarrollo de la presente tesis., asimismo desarrollamos el diseño, tipo y nivel de la investigación, así como el enfoque y métodos utilizados en la investigación, la población y muestra estudiada, la operacionalización de las variables del problema, señalamos también las técnicas e instrumentos de recolección de datos

Nuestro marco teórico, comprende los antecedentes de la investigación vinculados el abuso del derecho del régimen de copropiedad, las bases teóricas que sustentan cada una de las variables, las bases legales que regulan el problema, la definición de términos básicos, así como planteamos las hipótesis.

Por otro lado presentamos la administración del proyecto de investigación con los recursos y presupuestos correspondientes acompañando el cronograma de actividades a desarrollar, las referencias bibliográficas y los anexos.

## CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1 Descripción de la realidad problemática

Es necesario tener presente que las instituciones de los derechos reales y el contrato son instrumentos que aseguran la libertad económica de los particulares, desprendiéndose de tales cuerpos normativos que existen disposiciones generales y especiales que los contratantes deberán someterse y aplicar a fin de lograr una mejor distribución de los intereses.

La presente tesis denominada **el abuso de derecho del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos y el derecho de propiedad de los adquirentes del distrito de Puerto Inca, Huánuco**, año 2015, se ha elaborado con el propósito de sustentar el nivel de problema ocasionado cuando **se transfiera porcentajes de participación sobre predios que no cuentan con aprobación técnica para desarrollar proyectos de vivienda** ni delimitación física de los lotes que son objeto de contrato.

En tal sentido, el presente trabajo de investigación da a conocer la conducta del propietario que en uso de las atribuciones conferidas por el Ordenamiento Jurídico transgrede intereses de la parte débil de un contrato por no someterse a las disposiciones del régimen predial perjudicando incluso intereses difusos como el crecimiento ordenado de la ciudad.

Decimos que el **transferente comete abuso de derecho**, cuando oferta partes físicas de un predio rústico bajo la **apariencia de tierra**

**urbanizable** sin haber iniciado y/o continuado procedimientos técnicos urbanos, lo cual implica que aquella persona que adquiriera lotes de vivienda sin aprobación técnica, sólo se convierta titular de una alícuota sobre una unidad inmobiliaria en común y no de un área de terreno con delimitación física aprobada por la autoridad competente.

En tal sentido, los bienes inmuebles que se insertan en el tráfico jurídico, son derechos de propiedad caracterizados por cuotas de participación **sometidos a las reglas de la copropiedad** prescritas por el Código Civil, y la **pseudo-identificación de la alícuota sin aprobación técnica no representa mayor garantía para el adquirente**, dado que un área de terreno dentro de un predio mayor extensión que no forma parte de un proyecto de habilitación urbana e independización, no cuenta con existencia material por más denominación inter partes que se le asigne, pues al no seguir los procedimientos técnicos mencionados, solo el objeto del contrato se limitará a la adjudicación de partes abstractas, y no de derechos materiales.

Ahora bien, para regularizar el saneamiento de titulación de los lotes adquiridos mediante contratos de transferencia de cuotas ideales de dominio, el Tribunal Registral como órgano máximo en la instancia registral, señala que la inscripción de una independización y adjudicación por división y participación constituye un obstáculo por la **falta de adecuación** entre la información técnica presentada con los antecedentes registrales de la partida del predio de mayor extensión.

Asimismo opinión de registradores públicos que califican los títulos ingresados al Registro de Predios, señalan que la cuota ideal de dominio objeto de transferencia no es identificable físicamente sin previa partición del predio de mayor extensión, lo cual requiere el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Tras dar lectura al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de los Registros Públicos, se concluye que **no existe disposición alguna que regule la situación materia de exposición, pues la modalidad de contratos son ingresados como transferencias de compraventa de acciones y**

**derechos sobre una unidad inmobiliaria que pertenece a varias personas, siendo necesario garantizar plenamente el derecho de propiedad del adquirente.**

Si bien es cierto, el vendedor cuando transfiere predios mediante contratos de ventas de cuotas ideales, dicho negocio se encuentra dentro del marco jurídico de libre contratación, sin embargo también es cierto que el derecho de contratar tiene un fin revestido por el equilibrio en la distribución de intereses bajo el principio de la buena fe, y los lineamientos de razonabilidad y justicia; por lo que la conducta del vendedor en lo que se refiere a la transmisión de bienes (transferencia de cuotas ideales de dominio), transgrede un interés atípico para el Derecho Positivo, sin embargo la trascendencia de los efectos jurídicos **debe ser objeto de protección a través de nuevas fórmulas legislativas.**

En tal sentido, el presente trabajo de investigación, estudió el abuso de derecho del régimen de copropiedad, a fin de proponer algunas alternativas de solución bajo la luz de la función social de la propiedad, siendo la pregunta que se pretenderá dar respuesta con esta investigación:

## **1.2 Delimitación de la Investigación**

### **1.2.1 Social**

El trabajo de investigación comprende al contratante débil, el usuario, el adquirente, que se ha perjudicado por la especulación del uso la tierra, la falta de identificación material del bien objeto del contrato.

### **1.2.2 Espacial**

El presente trabajo de investigación se realizó en el distrito de Puerto Inca- Huánuco, donde se encuentran los predios rústicos materia de estudio.

### **1.2.3. Temporal**

La investigación comprenderá el año 2015, tiempo necesario que me para desarrollar la investigación, entre los meses setiembre y diciembre.

#### **1.2.4. Conceptual**

El trabajo de investigación comprende el estudio de dos conceptos fundamentales, por un lado el abuso de derecho del régimen de copropiedad sobre predios rústicos, concepto que se ha comprendido a partir del análisis e interpretación de la doctrina y el concepto de derecho de propiedad de los adquirentes se ha abordado también a partir del estudio de las normas jurídicas e interpretación de la doctrina.

### **1.3 Formulación del problema**

#### **1.3.1 Problema principal**

¿En qué medida la protección normativa frente al abuso del derecho del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos podrían garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?

#### **1.3.2 Problemas secundarios**

¿En qué medida la inscripción previa del proyecto de vivienda sobre predios rústicos antes de producirse la venta de lotes resultantes lo cual reducirá la especulación de la tierra urbanizable podría garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?

¿En qué medida la sanción a los titulares de predios rústicos a través de cargas técnicas municipales cuando se presenten evidencias o actos de especulación de la tierra urbanizable como efectuar ventas de lotes sin contar con la aprobación del proyecto de vivienda podría garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?

¿En qué medida dotar de suficiente información al comprador o contratante débil sobre los efectos jurídicos de la celebración de ventas de contratos de compraventa de cuotas ideales de dominio, como es la sola adquisición de partes inmateriales podría garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?

## **1.4 Objetivos de la investigación**

### **1.4.1. Objetivo general**

Determinar qué la protección normativa frente al abuso del derecho del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos garantizará el derecho de propiedad de los adquirentes.

### **1.4.2. Objetivos específicos**

Establecer que, la inscripción previa del proyecto de vivienda sobre predios rústicos antes de producirse la venta de lotes resultantes lo cual reducirá la especulación de la tierra urbanizable garantizará el derecho de propiedad de los adquirentes.

Establecer que, la sanción a los titulares de predios rústicos a través de cargas técnicas municipales cuando se presenten evidencias o actos de especulación de la tierra urbanizable como efectuar ventas de lotes sin contar con la aprobación del proyecto de vivienda garantizará el derecho de propiedad de los adquirentes.

Establecer que, dotar de suficiente información al comprador o contratante débil sobre los efectos jurídicos de la celebración de ventas de contratos de compraventa de cuotas ideales de dominio, como es la sola adquisición de partes inmateriales garantizará el derecho de propiedad de los adquirentes

## **1.5 Hipótesis y variables**

### **5.1.1 Hipótesis general**

La protección normativa frente al abuso del derecho del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos garantizaría el derecho de propiedad de los adquirentes.

### **5.1.2 Hipótesis secundarias**

La inscripción previa del proyecto de vivienda sobre predios rústicos antes de producirse la venta de lotes resultantes lo cual reducirá la especulación de la tierra urbanizable garantizaría el derecho de propiedad de los adquirentes.

La aplicación de sanciones a los titulares de predios rústicos a través de cargas técnicas municipales cuando se presenten evidencias o actos de especulación de la tierra urbanizable como efectuar ventas de lotes sin contar con la aprobación del proyecto de vivienda garantizaría el derecho de propiedad de los adquirentes.

Dotar de suficiente información al comprador o contratante débil sobre los efectos jurídicos de la celebración de ventas de contratos de compraventa de cuotas ideales de dominio, como es la sola adquisición de partes inmateriales garantizaría el derecho de propiedad de los adquirentes.

### 5.1.3 Variables

Abuso de Derecho

- ✓ Ejercicio abusivo del derecho subjetivo
- ✓ Afectación del interés legítimo
- ✓ Ilícitud atípica

Derecho de Copropiedad

- ✓ Pluralidad de sujetos
- ✓ Unidad de objetos
- ✓ Atribución de cuotas ideales

### 5.1.4 Operacionalización de Variables

Abuso de derecho y Copropiedad

#### Operacionalización de la Variable (X):

VARIABLE X: ABUSO DE DERECHO			
DIMENSIONES	INDICADORES	Nº DE ÍTEMS	ESCALA
Ejercicio abusivo del derecho subjetivo	Ejercicio abusivo del derecho de propiedad	1.1. ¿Considera usted que el ejercicio de derecho de propiedad es absoluto?	SI / NO
		1.2. ¿Considera que el modo de ejercicio de propiedad deba tener restricciones?	
		1.3. ¿Considera importante usted que el derecho de propiedad se deba ejercer con sujeción a los procedimientos urbanos?	
	Ejercicio abusivo del derecho a	2.1. ¿Considera que su vendedor le generó una oferta poco clara sobre la situación	

	contratar	<p>jurídica del inmueble que adquirió?</p> <p>2.2. ¿Considera usted que la propuesta de venta se trató de una transferencia de lote de vivienda y no de transferencia de acciones y derechos sobre un predio en común?</p> <p>2.3. ¿Al celebrar su contrato de venta, su vendedor incluyó cláusulas de identificación física de las acciones y derechos objeto de contrato?</p>	
	Transgresión a la buena fe	<p>3.1 ¿Considera usted que su vendedor, incurre en abuso cuando omite informar a los adquirentes la habilitación técnica del proyecto de vivienda?</p> <p>3.2. ¿Considera obrar de mala fe, si el titular de un predio vende partes físicas sin garantía de la existencia del objeto material?</p> <p>3.3. ¿Considera usted, que la transgresión a la buena fe deba ser objeto de resarcimiento?</p>	
<b>Afectación del interés legítimo</b>	Daño injusto	4.1 ¿Percibe usted falta de protección jurídica a los intereses particulares y colectivos?	SI / NO
		4.2 ¿Considera usted abusiva aquella conducta del propietario que perjudica intereses a terceros?	
		4.3. ¿Considera usted que adquirir partes físicas dentro de un predio sin habilitar perjudica sus intereses?	
	Transgresión del deber de no dañar	5.1. ¿Considera usted que configura abuso de derecho cuando su vendedor no regulariza la delimitación física de lo que vende?	
		5.2. ¿Considera usted que vender sin sanear, transgreda algún principio?	
		5.3. ¿Considera usted que el titular del derecho que no inicie y/o continúe los procedimientos urbanos perjudica el crecimiento ordenado de la ciudad?	
Lesión de intereses difusos	6.1. ¿Considera que los casos de abuso de derecho se cometen por la falta de reglamentación sobre el uso de los derechos?		
	6.2. ¿Considera abusiva aquella conducta que se encuentra basada en la especulación del uso del suelo?		
	6.3. ¿Tiene conocimiento que la transgresión a intereses de relevancia jurídica es resarcible judicialmente?		
<b>Ilícitud atípica</b>	Lesión material	7.1. ¿Podría identificar de manera clara cuáles son los intereses vulnerados tras la celebración de los contratos de acciones y derechos de áreas no urbanizadas?	
		7.2. ¿Cree usted que la falta de exigencia al vendedor para someterse a los	



		procedimientos urbanos afecta sus intereses?
		7.3. ¿Considera usted que la tutela jurídica protege solo derechos y no intereses?
Transgresión de derechos no subjetivos		8.1. ¿Considera usted cumplida sus expectativas de vivienda al adquirir solo porcentajes de participación dentro de un predio de mayor extensión?
		8.2. ¿Tiene conocimiento que no solo los derechos tienen protección jurídica sino también los intereses producto de una relación jurídica?
		8.3. ¿Tiene conocimiento que en la actualidad también es objeto de resarcimiento aquel daño producto por abuso de derecho?
Violación del espíritu de la norma		9.1. ¿Considera que el titular de un derecho toma en cuenta los intereses ajenos al ejercitar las atribuciones conferidas por ley?
		9.2. ¿Sabía usted que el ejercicio de un derecho debe ejercerse en armonía del bien común?
		9.3. ¿Considera necesario tipificar conductas lesivas que vulneran intereses ajenos?

Fuente: Elaboración propia

### Operacionalización de la Variable (Y):

VARIABLE Y: COPROPIEDAD Y PROPIEDAD			
DIMENSIONES	INDICADORES	Nº DE ÍTEMS	ESCALA
Pluralidad de sujetos	Existencia de copropietarios	1.1. ¿Tiene conocimiento que es un régimen de copropiedad?	
		1.2. ¿Ha adquirido su lote de vivienda mediante la transferencia de porcentaje de acciones y derechos sobre un predio de mayor extensión?	
		1.3. ¿Logra diferenciar entre un titular de acciones y derechos (cuotas ideales); y un titular de derecho individualizado (cuotas materiales)?	
	Derechos en Condominio	2.1. ¿Tiene conocimiento que al adquirir acciones y derechos de un predio de mayor extensión, se convierte en copropietario mediante la asignación de un determinado porcentaje?	
		2.2. ¿Tiene conocimiento que los copropietarios se encuentran obligados al saneamiento de la propiedad en común?	
		2.3. ¿Tiene conocimiento que en caso de introducir modificaciones en el predio común se requiere de la intervención de todos los	

		titulares?	
	Obligaciones en condominio	3.1. ¿Tiene conocimiento que las decisiones relativas a la administración del predio en común se adoptan por la mayoría absoluta de los copropietarios? 3.2. ¿Tiene conocimiento que en caso de venta de sus acciones y derechos, los demás copropietarios tienen prioridad en la compra del bien que ofrece? 3.3. ¿Considera que la falta de saneamiento del derecho de propiedad, es determinante para pactar precios de venta por debajo del valor promedio del mercado?	SI / NO
Unidad de objeto (predio)	Indivisión Material	4.1. ¿Tiene conocimiento que el predio de mayor extensión del cual forma parte el lote de vivienda que ha adquirido, es considerado como una sola unidad inmobiliaria si es que no se realizan los procedimientos técnico-legal de independización?	
		4.2.- ¿Tiene conocimiento que al adquirir acciones y derechos sobre un predio sin independizar, se convierte en propietario de todo en la proporción del cual participa (división abstracta), pero de nada determinado (división física)?	
		4.3. ¿Considera usted necesario dividir el predio de mayor extensión para lograr una mejor individualización de su derecho de propiedad?	
	Comunidad de derechos	5.1. ¿Ha tenido algún conflicto de deslinde de área respecto a su lote de vivienda adquirido vía acciones y derechos?	
		5.2. ¿Considera engorroso tomar decisiones en común cuando existe un régimen de copropiedad?	
		5.3. ¿Tiene conocimiento que su lote de vivienda adquirido vía acciones y derechos se encuentra sujeto a algún procedimiento de independización?	
	Derecho pro indiviso	6.1 ¿Tiene conocimiento que el régimen de copropiedad se extingue por división y partición del bien común?	
		6.2 ¿Sabe usted que los copropietarios están obligados a hacer partición del predio en común cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera de ellos lo pida?	
		6.3 ¿Tiene conocimiento que los procedimientos de saneamiento físico legal, requieren de la intervención de todos los titulares del predio de mayor extensión del cual usted forma parte?	
		División	7.1. ¿Tiene conocimiento que el porcentaje de acciones y derechos es una cuota ideal de dominio y no una parte física?

<b>Atribución de cuotas ideales</b>	intelectual	7.2. ¿Al celebrar el contrato de compraventa, su vendedor, le informo que la transferencia recae sobre cuotas inmateriales sobre un área de mayor extensión y no sobre un área independizada?
		7.3. ¿Sabe usted que el porcentaje de acciones y derechos señalado en su contrato, es tan solo una división ideal realizado por su vendedor sin procedimiento técnico alguno?
	Alícuota abstracta	8.1. ¿Considera importante independizar su lote de vivienda?
		8.2.- ¿Tiene conocimiento que la celebración de contrato de acciones y derechos sobre un predio de mayor extensión, se efectúa debido a que el vendedor no inicio y/o continuó con los procedimientos de independización?
		8.3 ¿A la fecha usted cumple con sus obligaciones tributarias sobre el porcentaje de acciones y derechos del cual es titular?
	Parte inmaterializada	9.1. ¿Ha tenido alguna dificultad para transferir las acciones y derechos del cual es titular?
		9.2 ¿Tiene conocimiento que para inscribir en los Registros Públicos, la transferencia de acciones y derechos, se encuentran con muchos obstáculos difíciles de superar?
		9.3.- ¿A su criterio resulta perjudicial vendedor lotes de vivienda bajo la modalidad de transferencia de acciones y derechos, debido a la falta de independización de lotes de vivienda?

Fuente: Elaboración propia

## 1.6 Metodología de la investigación científica

### 1.6.1 Enfoque de la investigación

El enfoque de la investigación es mixto, en razón que comprende el paradigma cualitativo y cuantitativo. El primero de ellos se ha utilizado para la recolección de datos sin medición numérica y el segundo para la recolección de datos con miras a probar la hipótesis planteada con base en la medición numérica y el análisis estadístico. Ambos se complementan cada uno de ellos tiene y

sirve a una función específica para conocer un fenómeno como es el caso del tema planteado y para conducirnos a la proponer alternativas a la solución de los problemas y cuestionamientos hechos.

El enfoque cualitativo busca principalmente “dispersión o expansión” de los datos o información; mientras que el cuantitativo pretende intencionalmente “acotar” la información. El enfoque cuantitativo se fundamenta en el método hipotético-deductivo y el cualitativo en el inductivo-deductivo de los cuales se desarrollará más adelante.

## **1.6.2 Tipo y nivel de la investigación**

### **a) Tipo de investigación**

La presente tesis, corresponde al tipo de investigación sustantiva, en virtud que ha tenido como propósito recoger información de la realidad y enriquecer el conocimiento científico orientándonos al descubrimiento de principios y leyes. Sánchez y Reyes (2006,13).

### **b) Nivel de investigación**

El nivel de la investigación es descriptivo, correlacional transversal.

#### Descriptivo

Es un conjunto de procesos y procedimientos lógicos y prácticos que permiten identificar las características de una población, lugar, o proceso social, económico, ambiental, cultural o político, en la presente investigación nos ha permitido desarrollar las características de las variables: abuso de derecho, copropiedad y derecho de propiedad.

#### Correlacional

Hernández, et al., (2003), afirman que en esta modalidad investigativa se “tiene como propósito evaluar la relación que exista entre dos o más variables o conceptos”, (p.122)., en el

trabajo que presentamos hemos relacionado abuso de derecho, copropiedad y derecho de propiedad.

### Transversal

Comparan en un único momento temporal abuso de derecho, copropiedad y derecho de propiedad.

## **1.6.3 Método y diseño de investigación**

### a) Método de investigación

El método científico es un proceso destinado a explicar fenómenos, establecer relaciones entre los hechos y enunciar leyes que expliquen los fenómenos físicos del mundo y permitan obtener, con estos conocimientos, aplicaciones útiles al hombre. El método deductivo logra inferir algo observado a partir de una ley general. Esto lo diferencia del llamado método inductivo, que se basa en la formulación de leyes partiendo de los hechos que se observan.

En la presente investigación inferimos a partir del abuso de derecho en el régimen de copropiedad observado a partir de normas de carácter general. El método de la investigación es también inductivo, método científico que obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares. Se trata del método científico más usual en el que pueden distinguirse cuatro pasos esenciales: la observación de los hechos para su registro; la clasificación y el estudio de estos hechos; la derivación inductiva que parte de los hechos y permite llegar a una generalización y la contrastación (Kerlinger, 2002).

### b) Diseño de Investigación

Investigación no experimental: es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Se basa fundamentalmente en la observación de fenómenos tal y como se dan en su contexto natural para analizarlos con posterioridad. En este tipo de investigación no hay condiciones

ni estímulos a los cuales se expongan los sujetos del estudio. Los sujetos son observados en su ambiente natural.

La presente es investigación es no experimental respecto de su diseño porque no manipulara las variables identificadas como es el caso de la copropiedad, derecho de propiedad y abuso de derecho. El diseño de la investigación es no experimental, porque las variables se comprueban en la realidad por sí solas, sin necesidad de pruebas científicas para su comprobación, cuyo estudio se realiza sin manipulación deliberada de variables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para después analizarlos.

#### **1.6.4 Población y muestra**

##### **a) Población**

Es el conjunto total de individuos, objetos o medidas que poseen algunas características comunes observables en un lugar y en un momento determinado. Cuando se vaya a llevar a cabo alguna investigación debe de tenerse en cuenta algunas características esenciales al seleccionarse la población bajo estudio.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2006), “la población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (...) Las poblaciones deben situarse claramente en torno a sus características de contenido, de lugar y en el tiempo” (p.235).

Se tomó como población de la Investigación a 12 propietarios (al contratante débil, el usuario, el adquirente, que se ha perjudicado por la especulación del uso la tierra) que en los meses de noviembre y diciembre del año 2014 han adquirido mediante instrumento público en la Notaria Isla Aguirre, cuotas ideales de dominio sobre predios rústicos ubicados en el distrito de Puerto Inca, Huánuco, a fin de obtener información sobre el régimen de copropiedad instaurado por no iniciar y/o continuar los procedimientos técnicos de urbanización.

Se considerara también como población a los abogados especialistas en derecho notarial y registral inscritos en el Colegio de Abogados del distrito de Puerto Inca, Huánuco.

#### b) Muestra

Según Hernández, Fernández y Baptista (2006):

“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 (...) Básicamente categorizamos las muestras en dos grandes ramas, las muestras no probabilísticas y las muestras probabilísticas. En estas últimas todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser escogidos y se obtienen definiendo las características de la población y el tamaño de la muestra (...) 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. Aquí el procedimiento no es mecánico, ni con base en fórmulas de probabilidad, sino depende del proceso de toma de decisiones de una persona o de un grupo de personas, y desde luego las muestras seleccionadas obedecen a otros criterios de investigación. (p. 235)

La muestra del presente trabajo es la porción representativa de la población seleccionada de la población que equivale a **02 personas**, (el usuario, el adquirente, que se ha perjudicado por la especulación del uso la tierra) considerando los siguientes criterios: titulares de acciones y derechos sobre predios rústicos, los meses de noviembre y diciembre del año 2014, cabe mencionar que se ha aplicado el método no probabilístico intencionada.

Se considerara también muestra a **50 abogados** inscritos en el Colegio de Abogados del distrito de Puerto Inca, Huánuco, considerando los siguientes criterios, antigüedad en la

inscripción, experiencia en casos vinculados al tema del a investigación, especialista en derecho notarial y registral.

### 1.6.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

#### a) Técnicas

Hernández Sampieri (1998) manifiesta que:

“es un instrumento de investigación. Este instrumento se utiliza, de un modo preferente, en el desarrollo de una investigación en el campo de las ciencias sociales, para la obtención y registro de datos. Es una técnica ampliamente aplicada en la investigación de carácter cualitativa”.

En la presente investigación se realizara una entrevista a los titulares de acciones y derechos sobre predios rústicos seleccionados bajo los criterios considerados y por otro lado la encuesta a los abogados especialistas en derecho registral y notarial.

Las estructuradas; consisten en la realización de preguntas enfocadas y bien definidas, donde las respuestas pueden ser de dos clases abiertas y cerradas. Las respuestas abiertas, son cuando el entrevistado puede responder en una manera libre a las preguntas previamente formuladas por la persona que está entrevistando. Y las cerradas, es cuando quien está siendo entrevistado tiene que elegir una opción, entre una serie de respuestas que el entrevistador le propone.

Se ha seleccionado la **entrevista estructurada abierta** para el presente trabajo de investigación.

Las encuestas miden la opinión. Las técnicas elegidas para una encuesta en particular se basan en gran medida en el presupuesto que se les asigna a los responsables del proyecto y cada técnica tiene sus ventajas y desventajas. Las acciones establecidas antes de la encuesta real tendrán un impacto en los resultados. También determinan la forma en la cual responderá la gente.



Asimismo se **la encuesta** es otra las técnicas que se utilizarán en el trabajo de investigación.

#### b) Instrumentos

Mayntz (1976) refiere que: “Respecto de las fuentes primarias de investigación se tomara en cuenta los datos de los usuarios de la Notaria, bajo los criterios ya señalados, mediante la entrevista semi estructurada, esta se define como una conversación, verbal, cara a cara y tiene como propósito conocer lo que piensa o siente una persona con respecto a un tema en particular, también hay que señalar que es una técnica en la que una persona (entrevistador) solicita información a otra (entrevistado/informante) para obtener datos sobre un problema determinado. Es decir que puede definirse como una conversación con finalidad, en la entrevista en profundidad, el entrevistador sugiere algunas cuestiones importantes con objeto de que el entrevistado exprese libremente todos sus pensamientos y sentimientos acerca de dichos temas, es conversacional, no directa, sin juicio de valor (Hermanns, 1995).

La guía de la entrevista será el instrumento mediante el cual realizaremos las preguntas a los titulares de acciones y derechos sobre predios rústicos y el cuestionario de preguntas será el formulario con listado de preguntas estandarizadas y estructuras que se han de formular de idéntica manera a todos los abogados especialistas en derecho notarial y registral a encuestar.

Para ello, **el cuestionario** de la encuesta debe contener una serie de preguntas o ítems respecto a una o más variables a medir. Gómez, (2006:127-128) refiere que básicamente se consideran dos tipos de preguntas: cerradas y abiertas.

Las preguntas cerradas contienen categorías fijas de respuesta que han sido delimitadas, las respuestas incluyen **dos posibilidades** (dicotómicas) o incluir varias alternativas. Este

tipo de preguntas permite facilitar previamente la codificación (valores numéricos) de las respuestas de los sujetos.

Las preguntas abiertas no delimitan de antemano las alternativas de respuesta, se utiliza cuando no se tiene información sobre las posibles respuestas. Estas preguntas no permiten precodificar las respuestas, la codificación se efectúa después que se tienen las respuestas.

### **1.6.6 Justificación de la investigación**

#### **a) Justificación**

La presente investigación adquiere relevancia en las siguientes justificaciones:

##### **Justificación teórica:**

El presente trabajo de investigación aportará al nuevo enfoque del derecho en su realidad social y solidaria, pues precisamente el cómo y cuándo se ejercitan los derechos marcará la pauta para determinar el abuso cometido por la parte dominante en una relación contractual.

Estudiar la problemática bajo los alcances de la teoría del abuso del derecho, justifica el pensamiento que el hombre es más que una individualidad, el derecho es algo más que la ley; y el fin del derecho no solo es la protección del individuo sino de la persona en su realidad social.

En el plano académico existe una motivación personal por llevar adelante ésta investigación, la cual contribuirá a incrementar la bibliografía existente respecto al tema de investigación y asimismo permitirá desarrollar una tesis sugerente para lograr el título de abogado. Asimismo contribuiría a la reducción de ejercicio abusivo del derecho en favor del crecimiento ordenado de la ciudad y el equilibrio de los intereses en una relación contractual.

**Justificación metodológica:**

La presente tesis, puede servir de base a otros investigadores para reconocer, que la investigación científica es el camino para el desarrollo de nuestro país, ya que través de nuestras alternativas de solución podremos reducir la problemática generada por el contratante dominante que ejerce su derecho subjetivo transgrediendo intereses particulares y colectivos.

**Justificación práctica:**

Asimismo el aporte que brindará la presente investigación, es la moderación de la explotación económica del derecho de propiedad de aquel transferente que en la etapa precontractual oferta lotes de vivienda identificándolos materialmente cuando en la etapa de la ejecución del contrato la venta solo verse sobre partes inmateriales sobre un predio de mayor extensión.

**b) Importancia**

La importancia de la presente tesis, radica en el aspecto social, puesto que busca evitar vulnerar el derecho de propiedad y garantizar la seguridad jurídica, la tranquilidad de los sujetos perjudicados.

**c) Limitaciones**

En el proceso de la investigación se presentaron múltiples dificultades al no existir muchos estudios relacionados sobre el tema a nivel nacional y regional, las cuales dificultaron desarrollar los antecedentes de estudio, habiéndose superado paulatinamente con ayuda de otras fuentes bibliográficas. Que la bibliografía sobre la noción material del derecho, es limitada dada su típica concepción individualista, ante tal circunstancia se tuvo que adquirir actuales bibliografías sobre el enfoque del derecho en su aspecto tridimensional.

## CAPÍTULO II: MARCO FILOSÓFICO

### 2.1 Marco filosófico

La investigación fundamenta su tesis en el ius Naturalismo y el ius Positivismo, cuyas teorías justifican con solidez lo que se argumenta. Conforme el ius Naturalismo, el hombre como tal es parte de la propia naturaleza, por lo que se precisa vivir en armonía con ella, es un juicio ético contenido en la conciencia moral o sea la razón práctica de la filosofía kantiana,<sup>1</sup> que se expresa en un imperativo categórico, no hipotético o condicionado, que manda al hombre a obrar de tal manera que pueda querer que el motivo de su voluntad se convierta en ley universal.

El ius Naturalismo habla de justicia referida a derechos de propiedad, agresión, fuerza, violencia y voluntariedad de las relaciones humanas. El iusnaturalista indica que la única **norma ética basada en la igualdad esencial** de los seres humanos que puede ser universal y simétrica es el respeto de **los derechos de propiedad** de cada persona sobre sí mismo y sobre aquellos bienes que coloniza, crea o intercambia libremente con los demás. Libertad y derechos de propiedad son equivalentes.

Por su parte, respecto del ius Positivismo o Positivismo Jurídico es una corriente de pensamiento jurídico, cuya principal tesis es la separación conceptual de moral y derecho, lo que supone un rechazo a una vinculación lógica o necesaria entre ambos. A la vez, el ius Positivismo

define las instituciones jurídicas como un tipo particular de instituciones sociales, y la propiedad así como sus aristas son instituciones jurídicas conceptualizadas por esta corriente.

El Derecho natural "no es un rival para el Positivismo" sino forma una unidad armónica y un todo ligado con él, porque en el primero sólo están dados los principios jurídicos universales y sus consecuencias necesarias.

El derecho natural no determina en concreto esos modos, y aquí viene el Derecho Positivo -lazo de inserción de lo contingente y variable en lo racional e inmutable de la naturaleza humana- que, con sus determinaciones perceptivas realiza y aplica el orden ideal de Justicia en todos estos casos concretos. Se establece, por tanto, la necesidad de un orden jurídico positivo por el hecho de que las normas naturales, siendo indeterminadas, no pueden prever todas las circunstancias concretas, ni la naturaleza puede a priori emitir las reglas de Derecho para las mil formas de relaciones jurídicas que en ese orden contingente y circunstancial surgen.<sup>2</sup>

Ontología significa "el estudio del ser". Esta palabra se forma a través de los términos griegos οντος, ontos, que significa ser, ente, y λόγος, logos, que significa estudio, discurso, ciencia, teoría. La Ontología es una parte o rama de la filosofía que estudia la naturaleza del ser, la existencia y la realidad, tratando de determinar las categorías fundamentales y las relaciones del "ser en cuanto ser".

Engloba algunas cuestiones abstractas como la existencia o no de determinadas entidades, lo que se puede decir que existe y lo que no, cuál es el significado del ser, etc.

Los filósofos de la Grecia Antigua, Platón y Aristóteles estudiaron este concepto que muchas veces se confunde con la Metafísica. De hecho, la

ontología es un aspecto de la metafísica que **busca categorizar lo que es esencial y fundamental en una determinada entidad.**

En **Derecho**, lo ontológico hace referencia a la **Ontología jurídica**, que es una **rama de la Filosofía del Derecho cuyo objeto de reflexión es la naturaleza o esencia misma del ser del Derecho.** En este sentido, procura desentrañar qué hace que algo sea jurídico, para lo cual considera, por un lado, el objeto y razón de ser del Derecho y, por otro, postula las características que lo hacen único y determinable (las normas, las conductas y los valores jurídicos), poseedor de una realidad que tiene un ser que le es propio y peculiar.

La Declaración de los Derechos del Hombre ha colocado el de propiedad entre los llamados naturales e imprescriptibles, que son, por este orden, los cuatro siguientes: libertad, igualdad, propiedad y seguridad individual. La propiedad es un derecho natural, absoluto, imprescriptible e inalienable.

## CAPÍTULO III: MARCO TEÓRICO

### 3.1 Antecedentes de la investigación

Se hizo la revisión de la literatura a nivel internacional y nacional, encontrándose los siguientes estudios relacionados con el tema, los que contribuirán a sustentar la problemática objeto de estudio:

#### 3.1.1. Antecedentes internacionales

El tema de la presente investigación no ha tenido taxativamente algunos antecedentes, pero si comentarios de autores a nivel internacional que opinan sobre la necesidad de reglamentar conductas lesivas que realiza el titular del Derecho subjetivo:

**Atienza**, citado por (Gonzales, 2013) afirma sobre la delimitación actual de los derechos subjetivos lo siguiente: (...) en la actualidad se permiten severas restricciones a la propiedad, básicamente en tres ámbitos primero de los bienes susceptibles de convertirse en propiedad privada de alguien, Segundo, respecto al alcance y magnitud de las libertades de dominio y de los poderes normativos, tales como el uso del suelo o la transmisión de los bienes. Tercero respecto a la posibilidad de acumulación desigualitaria de la propiedad. (p.77) (subrayado nuestro)

**Corral (2000)**, profesor español sostiene que:

La Dirección General de los Registros y del Notariado, se ha respaldado con firmeza, y de manera reiterada, las denegaciones a

inscribir actos en los que se denota un intento notorio, evidente e inequívoco de asentar vivienda sobre terrenos rústicos con fines urbanos a través del fácil expediente de la fragmentación del suelo en pequeños lotes. (p.90)

### **3.1.2. Antecedentes nacionales**

El tema de investigación a nivel nacional, recoge comentarios de autores bajo los siguientes extremos:

**Gonzales (2007)** afirma que:

La habilitación de terrenos, con ausencia de elementos de servicios de higiene y salubridad, sobreviene a medida que la presión demográfica se ejerce dentro del ámbito urbano, (...) aquí quien puso el terreno rústico y de hábil propaganda solo él se beneficiará. (p.256)

Lo antes expuesto por el Dr. Gonzales Barrón, surge de la conducta del transferente al no someterse a los procedimientos técnicos de habilitación lo cual garantizaría la viabilidad del proyecto de lotización, así como existencia de los lotes resultantes.

El ex presidente del Tribunal del Trabajo, sentando doctrina en uno de los más importantes documentos jurídicos planteados ante el Poder Judicial, explicaba lo siguiente:

Es trágico y doloroso en cada zona en la que algún propietario de fundo o de alguna empresa impropia llamada entonces urbanizadora, bajo pretexto de dar facilidades de pago, oferta la lotización de grandes extensiones de terrenos rústicos, cuyas primeras etapas los adquirentes son víctimas de grandes abusos, (...) pues los terrenos vendidos como urbanos no tienen servicios de agua, desagüe, veredas, calzadas de pavimento y alumbrado. (González, 2011, p.352)

Lo antes citado da cuenta que los lotes de vivienda que son ofertados corren la suerte de no contar con obras de desarrollo urbano debido a que el propietario no ha efectuado la conversión del suelo rústico a



urbano, lo cual afectaría el derecho a la vivienda digna en el que todo hombre debe desarrollarse.

Los encargados de la calificación registral de los títulos ingresados al Registro opinan sobre el saneamiento físico legal de lotes adquiridos vía acciones y derechos lo siguiente: “constituye obstáculo que impide la inscripción de una independización y adjudicación por división y partición de un inmueble la falta de adecuación entre la información técnica presentada con la que consta en la partida registral” (Resolución N° 1585-2012-SUNARP-TR-L de fecha 26.11.2012)

En tal sentido, lo dicho por el colegiado respalda nuestra opinión, cuando se trata de buscar nuevas fórmulas que pretendan regularizar el saneamiento físico de la alícuota, pues la jurisprudencia registral da a conocer la complejidad de la regularización del derecho de propiedad del condómino que pudo evitarse, si y solo si el transferente se hubiese sometido al procedimiento de habilitación urbana que garantiza la viabilidad técnica del proyecto de vivienda, la identificación de los lotes y la ejecución de obras de desarrollo urbano.

Cabe señalar que si bien es cierto, la modalidad de contrato empleada en esta clase de negocios, se efectúa dentro del marco jurídico de la libre contratación, y no menos cierto es que se debe reconocer la plena vigencia de las disposiciones generales y especiales que prevé el régimen predial con la finalidad de no transgredir intereses futuros como la falta de identificación material de lo que se adquiere.

## **3.2 Bases Teóricas**

### **3.2.1. Abuso de derecho**

Abusus proviene del latín “abusus” (ab= contra, usus = uso) lo que supone, en esencia, “mal uso”, bajo la apariencia de regularidad, pero, en esencia, existe un mal o excesivo uso de un derecho.

Dicho esto, como noción previa debemos plantearnos la interrogante qué se debe entender por Derecho cuando nos referimos al abuso

del derecho, pues si solo lo concebimos como aquel conjunto de leyes impuestas en la sociedad que permiten la coexistencia pacífica, estaremos haciendo un enfoque incompleto que dificultará entender el alcance real de la figura objeto de estudio, por lo que sin entrar en mayores alcances doctrinarios, el derecho se debe entender como una realidad cultural integrada necesariamente por valores, hechos y normas que se relacionan mutuamente según el enfoque tridimensional de la noción realista del Derecho .

En palabras del profesor uruguayo Ordoqui (2014) el abuso de derecho es:

(...) una forma de ilícito que surge del ejercicio de un derecho subjetivo en forma anormal, irregular, irracional, que distingue del régimen de la responsabilidad extracontractual general por cuanto aquí se actúa sin Derecho o contra Derecho mientras que en el abuso del Derecho se actúa con Derecho, transgrediendo intereses jurídicamente protegidos. (p.158)

Fernández (citado por Ordoqui 2014), sostiene que:

(...) en el abuso del Derecho existe la transgresión de un deber genérico implícito en todo derecho subjetivo, consistente en el respeto debido de ciertos principios generales de derecho que marca la conducta debida al ejercer el derecho. Por esto, en el abuso de derecho existe la transgresión de un deber de conducta que surge del orden jurídico y se proyecta a través de los principios generales como el de la buena fe, la razonabilidad, la solidaridad, entre otros. (p.123)

La importancia del estudio del abuso del Derecho, radica en la trascendencia incuestionable como instrumento de flexibilización y adaptación dentro de la legalidad del Derecho a las nuevas realidades sociales, económicas y como instrumento de aplicación en el desarrollo de la realidad socio- política. Por tanto, los presupuestos para constatar el ejercicio abusivo de un Derecho es la *existencia de un Derecho subjetivo* que al ser ejercitado entra en conflicto con intereses ajenos, es decir no colisiona un derecho

subjetivo con otro derecho subjetivo sino con un interés patrimonial, pues el Derecho subjetivo se ejerce en forma irregular, antisocial o inmoral, convirtiéndose en ilícito pues se aparta de la buena fe, de la moral o lo socialmente admisible; la consecuencia del ejercicio de este derecho está en la *afectación de un interés ajeno no tutelado por la norma* en forma específica, lo que supone, para el tercero, un *daño relevante jurídicamente*, en tanto que existe relación causal entre el ejercicio del derecho y la afectación del interés del tercero imputable al que ejerce el Derecho.

**Ejercicio abusivo del derecho subjetivo:** La doctrina, ha opinado sobre la esencia del Derecho subjetivo, por un lado Savigny, sostiene que es un poder de la voluntad; en tanto para Ihering, refiere que es un interés jurídicamente protegido, ambas acepciones no es desacertado solo que dicho interés o facultad jurídicamente protegida, debe ser ponderado cuidadosamente a efectos de enmarcar los límites de su proyección respecto de terceros y la misma sociedad.

Siguiendo la línea de Dabin (citado por Ordoqui 2014) afirma: “el Derecho subjetivo es aquella prerrogativa concedida a una persona por el Derecho objetivo y garantizada por vías de Derecho de disponer como dueño de un bien que se reconoce le pertenece, bien como suyo bien como debido.” (p.68).

Para el profesor uruguayo Ordoqui, el derecho subjetivo es:

Una facultad que se puede ejercer por la sola decisión de la persona que puede utilizarlo en defensa de sus intereses, en la medida en que el orden jurídico se lo permita, y siempre que se actúe de buena fe y no se dañe injustamente a terceros.(2014, p.67)

De lo antes propuesto, se desprende que existen límites en el ejercicio de los Derechos subjetivos, pues parte de la conciencia de la dimensión social de la persona y la necesidad de proteger a otras en el momento en que se ejercen los Derechos, por lo que el derecho subjetivo, debe ser ejercitado en el pleno cumplimiento de

sus fines intrínsecos, es decir considerando la función del Derecho, y no como instrumento de abuso por su titular.

**Ejercicio abusivo del derecho de propiedad:** En principio la propiedad puede ser vista como algo contraria al bien común y es innegable que en la práctica puede ser utilizada en su contra.

Como destaca Millan Pueyes, (citado por Ordoqui 2014), “están quienes piensan que la propiedad es la forma de disfrazar y consolidar un abuso cubriéndolo con las galas de la legalidad. Ocurre que la propiedad privada y el bien común son diferentes pero son compatibles” (p.50); si bien la propiedad privada puede ser usada contra el bien común, de lo que se trata es que el ejercicio de este Derecho no degenera en abusos, lo cual no implica que se oponga al Derecho de disposición en aras de satisfacer sus necesidades.

En tal sentido, el Derecho a la propiedad es un derecho natural, tan natural como son las necesidades de una persona que deben ser satisfechas, pues toda persona tiene el derecho natural a que se le garantice la propiedad y el derecho al ejercicio pacífico de uso de sus bienes materiales.

**Transgresión a la buena fe:** La buena fe es un límite de orden público en las formas de relacionamiento de intereses entre particulares, pues es una directiva de conducta bajo los parámetros de lealtad, honestidad, diligencia, que se presenta en un plano subjetivo (creencia de obrar bien), y en el otro plano objetivo (como norma de conducta debida), que rige desde el principio al final en toda interrelación subjetiva.

El principio general de la buena fe, especialmente en su proyección objetiva como norma de conducta debida, honesta, leal, transparente, de colaboración, es sin duda uno de los fines más importantes a la hora de determinar los contornos dentro de los cuales el ejercicio de derechos es posible y correcto; sin embargo cuando el

Derecho se ejerce en contra de la buena fe distintas a sus fines, da lugar a la desconfianza depositada en el titular por la otra parte.

El abuso de Derecho y la buena fe tienen puntos de contacto esenciales, por cuanto ésta última es un instrumento para evitar abusos en ausencia de normas expresas, por tanto la buena fe marca lo admisible y el abuso de derecho establece el traspaso de lo admisible.

### **3.2.2. La Copropiedad**

El Derecho de propiedad por lo general pertenece a una sola y determinada persona, es decir lo normal del ejercicio de la propiedad individual o privada es que es unitario; y si el bien o conjunto de bienes pertenece a varias personas estamos ante el ejercicio de la propiedad bajo el régimen de copropiedad, en cuyo caso, le corresponderá a cada copropietario una cuota determinada del total.

En tal sentido, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, pro indiviso, a dos o más personas; en tanto que los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre la alícuota.

Para Messineo, (citado por González, 2007), lo siguiente:

La copropiedad es un caso en particular, el más importante y típico, pues es una comunidad de propiedad por cuotas (pro indiviso), llamado también estado de indivisión. Es pues una comunidad del Derecho de propiedad; por lo que, se debe considerar que también el derecho del individuo o copropietario tiene naturaleza real; pero si existieran varios acreedores significara la presencia de un crédito mancomunado o solidario. (p. 466)

Sostiene el profesor Velásquez (citado por González, 2007) que:

(...) la copropiedad y comunidad, no son de significación distinta, pues existe comunidad cuando una pluralidad de personas ejerce la propiedad sobre un mismo bien. (...), y se dice que la comunidad es de

carácter general y la copropiedad se presenta como una especie de la comunidad. (p.465)

A nuestro parecer, cuando nos referimos a la institución jurídica de la copropiedad, tampoco no alejamos del género comunidad, toda vez que esta última se utiliza generalmente a nivel de derechos y no sólo de derechos reales, sino también los personales, mientras que la copropiedad, en nuestro Derecho, alude a bienes materiales e inmateriales, por lo que su relación es de género - especie.

En el **Derecho Romano**, sólo se conoció una copropiedad por cuotas (*condominium propartibus indivisis*), sin embargo atravesó un largo período de evolución, que resumiré a través de los siguientes párrafos:

La comunidad doméstica, es aquella institución social de figura jurídica espontánea que ha sido modelo a otra forma posterior de comunidad conocida como *la societas*; pues la primera corresponde al interés de un grupo social, y la segunda corresponde al interés individual de quienes celebraban el contrato consensual de sociedad.

Entre una y otra medió el *consortium* o comunidad doméstica artificial formada a base de la imitación de la antigua comunidad espontánea entre los hermanos.

La comunidad romana evolucionó en un doble sentido; uno de ellos, trasladó del *consortium* primitivo a la *societas*, y otro llevó a la degradación de aquella situación de comunidad hasta el punto de reducirla a una situación incidental (*communio incidens*).

Cabe señalar, que en el Derecho Romano Primitivo, no faltó un tipo de comunidad familiar, conocido como *consortium familiar*, que ha sido el contraste con la última forma del Derecho Romano, pues los bienes que integran la masa, se encontraba dividido entre los miembros de la *familiae*.

Algunas formas de comunidad representan algo más que un conglomerado de intereses individuales, como sucede con la

comunidad de gananciales y con todas las comunidades de bienes puestas al servicio de fines familiares, pues aquí no se aplica la noción de titularidad plural sino que es un tipo de comunidad en mano común.

En las normas estatutarias que regían el Derecho Romano, la noción de la copropiedad se mostraba en el Digesto, al señalar que, no podía corresponder a dos personas el integro del dominio, sino que ambas tenían en parte el dominio de toda la cosa, sin dividir. (Parágrafo 15, Ley 15 Título VI, Libro XIII del Digesto).

En las partidas, se ponía énfasis en uno de sus atributos, cual era la enajenación de la parte correspondiente, aun cuando la cosa no fuere partida (Ley 55, Título V, partida 5ta. De la Ley de las Siete Partidas).

Salvat (citado por Ramírez, 2008) sostiene que: "(...) la concepción de la copropiedad en el Derecho Romano, es que el bien (cosa) permanece indiviso, cuyo caso el derecho de propiedad se encuentra dividido o fraccionado entre esas personas y pertenece a cada una de ellas por una cuota parte numéricamente determinada: un medio, un cuarto, un tercio, etcétera." (p.491).

**Concepto de copropiedad:** La copropiedad es una comunidad aplicada al derecho de propiedad, caracterizándose como especie o modalidad. (Ramírez, 1999).

Arata (citado por Figueroa, 2013) sostiene que:

(...), la copropiedad es un derecho real autónomo sobre bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la de cada quien en la cotitularidad del mismo, en la que existen dos tipos de esfera de actuación, unas atribuidas de manera individual a cada propietario y otras de manera colectiva, es decir con referencia a todos los copropietarios a los cuales se entiende vinculados. (p.2)

Para nosotros y de conformidad con el artículo 969 del Código Civil peruano, hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Es así que se pueden obtener algunas

características: la pluralidad de sujetos, unidad de objeto, asignación de cuotas ideales, ausencia de parte material.

**Fuentes de la copropiedad:** El estado de copropiedad, puede ser originada por fuentes voluntarias y legales; la primera se constituye por voluntad de los hombres cuando por ejemplo se celebra un contrato conjuntamente con otra sobre la adquisición de un bien, o cuando se otorga un testamento; la segunda, nace de la decisión de la justicia cuando por ejemplo en una subasta se adjudica a dos o más sujetos un bien en común.

**Extinción de la copropiedad:** los actos causales que refiere la norma sustantiva para extinguir el estado de copropiedad son: la división y partición del bien común; reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario, destrucción total o pérdida del bien, enajenación del bien a un tercero, pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios, siendo la formula más recurrente para poner fin al estado de copropiedad la división y partición del bien común,

La partición, es una atribución inherente a la naturaleza del copropietario, pues consiste en convertir la cuota ideal o abstracta en un bien material; a través de una operación conmutativa entre los copropietario análoga a una permuta, dejando constancia que los condóminos están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera de ellos lo pida, lo cual es una regla clara y tiene carácter imperativo para lograr el ejercicio pleno del Derecho de propiedad.

Por su parte, Figueroa (2013) sostiene que: “cuando la totalidad de un inmueble se divide en dos o más porciones, cada una de estas porciones se inscribe como una nueva unidad generando su propia partida registral dejando (...) anotación en la partida matriz” (p.3).

La palabra partición tiene dos significados distintos en un sentido amplio es un conjunto de actos encaminados a poner fin al estado de indiviso mediante la liquidación o distribución entre los coparticipes del causal poseído pro indiviso, en parte o lotes que guarden proporción con los derechos cuotativos de cada uno de ellos. En un sentido



restringido, es la operación por la cual el bien común se divide en tanto lotes cuantos comuneros haya, recibiendo cada uno de esos la propiedad exclusiva de uno de esos lotes. De esta manera las cuotas indivisas y abstractas de cada uno de los comuneros se transforman en partes concretas y materiales; la propiedad indivisa es sustituida por una propiedad unitaria. (Arata, citado por Figueroa, 2013)

En opinión del docente universitario Vásquez (2013) sostiene en relación a la copropiedad que:

(...) debe ser pasajera y transitoria, porque riñe con el carácter exclusivo y excluyente del derecho de propiedad; por cuanto el sujeto del derecho no es un individuo, sino dos o más que lo ejercen simultáneamente, siendo cada copropietario señor de una cuota ideal de la cosa. (p.195)

### **3.4 Bases legales**

*La Constitución Política del Estado* a través de su articulado dispone sobre las instituciones objeto de estudio lo siguiente:

Artículo 103.- De la función legislativa

“Pueden expedirse leyes especial porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones, y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo, en ambos supuestos en materia penal, cuando favorece al reo. La ley se deroga solo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad.

La constitución no ampara el abuso del derecho.” (Subrayado nuestro)

El abuso del Derecho mencionado dentro del capítulo segundo del título Estructura del Estado, es una directriz que los operadores jurídicos deben tener en cuenta al sustentar sus decisiones cuando se lesionan intereses con trascendencia jurídica, asimismo dicho texto constitucional servirá de base jurídica a aquellas propuestas legislativas que buscan moderar el ejercicio de un Derecho subjetivo.

*El Código Civil Peruano 1984*, dispone en su exordio lo siguiente:

Artículo II del Título Preliminar.- Ejercicio abusivo del derecho

“La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso”.

Lo expuesto en la introducción del cuerpo sustantivo habilita que el abuso de Derecho pueda dar lugar a cualquier pretensión destinada a remover la conducta abusiva, e indemnizar el daño cuando se crea expectativas legítimas que luego no se cumplen.

En el capítulo primero del título segundo del Libro de Derechos Reales, se dispone lo siguiente:

Artículo 924.- Ejercicio abusivo del Derecho de propiedad

“Aquel que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados.”

A la vez, dicho cuerpo normativo contiene disposiciones generales en materia predial:

Artículo 957.- Regulación especial de la propiedad predial

“La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procedimientos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.”

De lo citado, se desprende que la propiedad y el urbanismo se encuentran vinculados, en virtud del interés común concretizado en el planeamiento urbano controlado por las municipalidades, lo cual garantizaría el crecimiento ordenado de la ciudad.

### **3.5 Definiciones de términos básicos**

- **Aporte reglamentario:** Son aquellos aportes gratuitos y obligatorios a favor del Estado que se dan en el marco del proceso de habilitación urbana. Estos aportes son destinados para fines de recreación pública, para servicios públicos complementarios, para educación, y otros fines.

- **Calificación registral:** Es el control, examen o evaluación integral de los títulos presentados al Registro a efectos de determinar si el derecho o la situación jurídica que se pretende publicitar cumple o no con los requisitos previstos en la normativa legal correspondiente y de esa manera decidir si se merece la acogida registral solicitada.
- **Denegatoria de inscripción:** Decisión del registrador a través de la cual se determina que el título presentado adolece de defecto subsanable o que su inscripción no pueda realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida.
- **Derecho Urbanístico:** Conjunto de principios y normas que regulan la ordenación y gobierno del suelo, los que incluye las actividades de gestión, ejecución y control de los procesos de transformación de dicho recurso encaminados a su utilización.
- **Desistimiento de la rogatoria:** Acto a través del cual el presentante del título se reserva total o parcialmente de su solicitud de inscripción a través de un escrito con firma legalizada por notario o por funcionario autorizado mientras no se hubiera efectuado la inscripción correspondiente.
- **Habilitación urbana:** Es el proceso de convertir un terreno rustico o eriazos en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas.
- **Independización:** Acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.
- **Partida registral:** Es la unidad de registro conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción y excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

- **Plano de lotización:** Representación gráfica de las manzanas y lotes en que se dividirá el terreno matriz, y que permite delimitar las vías de acceso al transporte rodado, los aportes reglamentarios cedidos por el propietario, y también las manzanas y lotes resultantes.
- **Predio matriz:** Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en la oficina registral como terreno rústico.
- **Procedimiento registral:** Conjunto o sucesión de actos jurídicamente reglamentados cuya finalidad del procedimiento registral es la inscripción del título en el registro, y se inicia con la presentación de éste en la oficina del diario.
- **Registro jurídico (Registro de seguridad jurídica):** Institución a través del cual se hace efectiva la publicidad de situaciones legales con la finalidad de dotar a los particulares de certidumbre a sus relaciones jurídicas.
- **Registro de Predios:** Se trata del registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble, creado por ley N° 27755, en el que se inscriben los predios y demás actos o derechos que recaen sobre los predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil y demás normas especiales.
- **Saneamiento físico:** Consiste en la identificación física del predio determinando su forma, dimensiones, colindancias e ubicación geográficas.
- **Saneamiento de titulación:** Es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro.
- **Servicios públicos domiciliarios:** Dotación de servicio de agua, desagüe y energía eléctrica conectados a un predio independiente.
- **Suelo urbano:** Aquel que cuenta con los servicios generales propios de la población en que se ubica, a los establecidos por los Reglamentos

correspondientes, el terreno deberá haber sido habilitado como urbano con sujeción a las respectivas disposiciones legales o reglamentarias.

- **Tribunal Registral:** Colegiado compuesto por una pluralidad de vocales que resuelven en última instancia registral la acogida a las solicitudes de rogatoria.
- **Urbanizar:** Acondicionar una porción de terreno y prepararlo para uso urbano, abriendo calles y dotándolos de luz, pavimento y demás servicios.

## **CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

### **4.1 Análisis de Tablas y Gráficos**

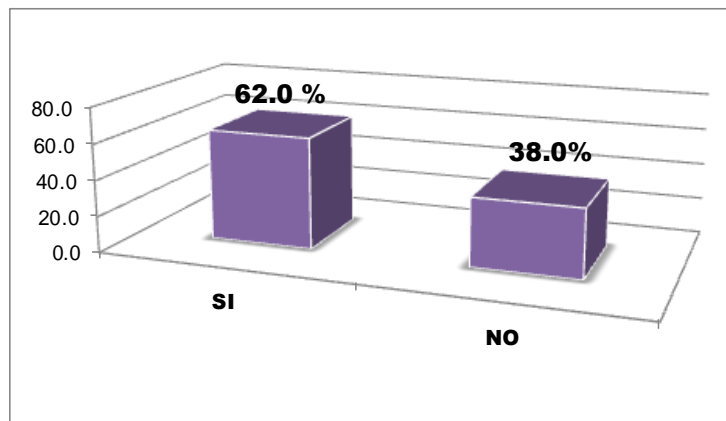
El análisis de los datos se realizó con el software estadístico SPSS versión 19, y se elaboró las tablas de contingencia o de doble entrada indicando las frecuencias observadas y los porcentajes que representan a cada uno de los niveles de la variable.

**Variable (X):** Abuso de derecho

**Tabla Nº 1**

<b>CATEGORIA</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>%</b>
SI	31	62.0
NO	19	38.0
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>100.0%</b>

**Gráfico N° 1**



**Interpretación:** El 62.0% opina que existe abuso de derecho; y sólo el 38.0 % opinan que no existe abuso de derecho.

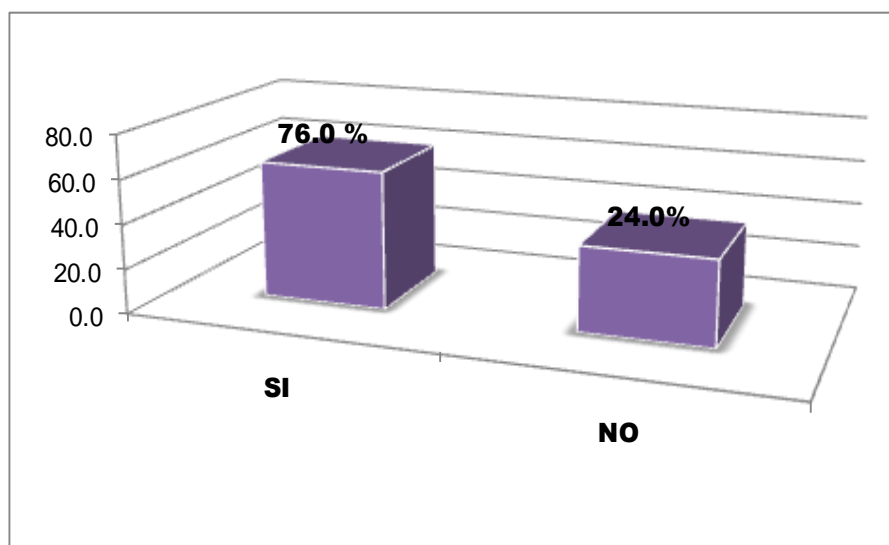
**VARIABLE (X) – DIMENSIONES**

**Dimensión: Ejercicio abusivo del derecho subjetivo (X<sub>1</sub>)**

**Tabla N° 2**

CATEGORIA	FRECUENCIA	%
SI	38	76.0
NO	12	24.0
TOTAL	50	100.0%

**Gráfico N° 2**



**Interpretación:** En la Gráfico N° 2 se observa que, de los 50 encuestados que representan el 100%, el 76.0% opina que ejercicio abusivo del derecho subjetivo, sí es una causa que genera el abuso del derecho, y sólo el 24.0% opina que el ejercicio abusivo del derecho subjetivo, no es una causa que genera el abuso del derecho.

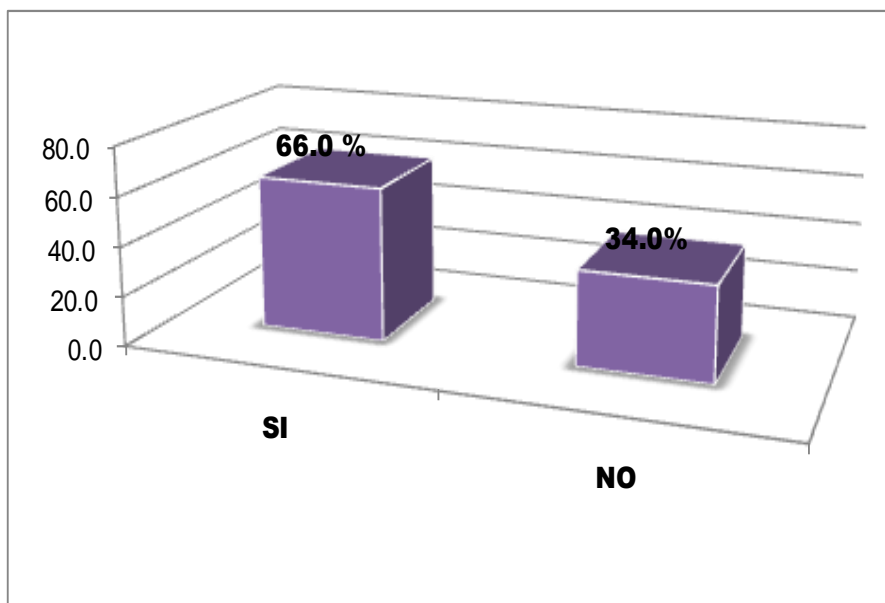
**Dimensión: Afectación del interés legítimo ( $X_2$ )**

**Tabla N° 3**

CATEGORIA	FRECUENCIA	%
SI	33	66.0
NO	17	34.0
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>100.0%</b>



**Gráfico N° 3**



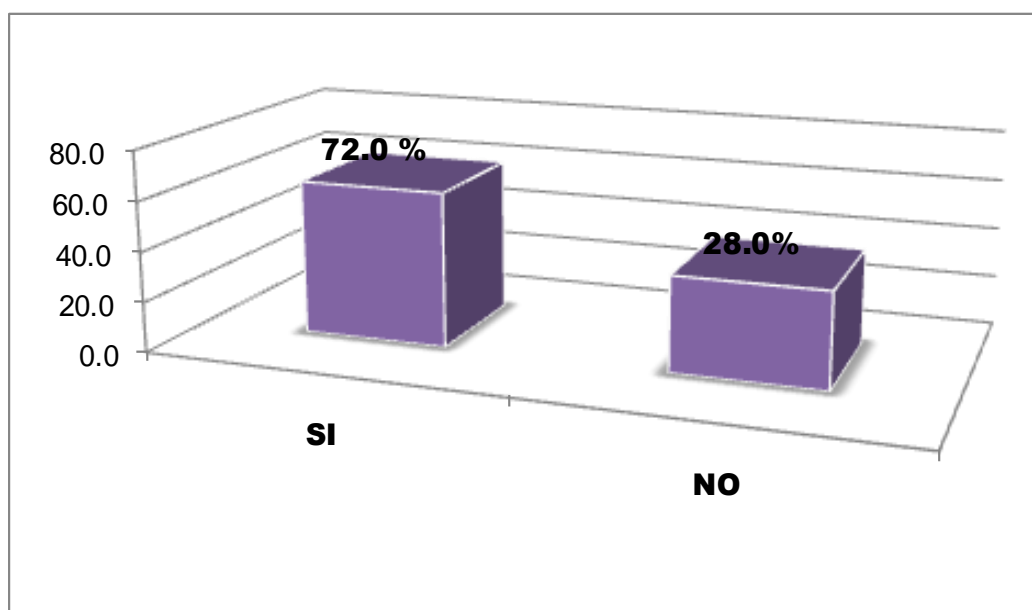
**Interpretación:** En la Gráfico N° 3 se observa que, de los 50 encuestados que representan el 100%, el 66.0% opina que la afectación del interés legítimo, es una causa que genera el abuso del derecho, y sólo el 34.0 % opina que la afectación del interés legítimo, no es una causa que genera el abuso del derecho.

**Dimensión: Ilícitud atípica ( $X_3$ )**

**Tabla N° 4**

CATEGORIA	FRECUENCIA	%
SI	36	72.0
NO	14	28.0
TOTAL	50	100.0%

**Gráfico N° 4**



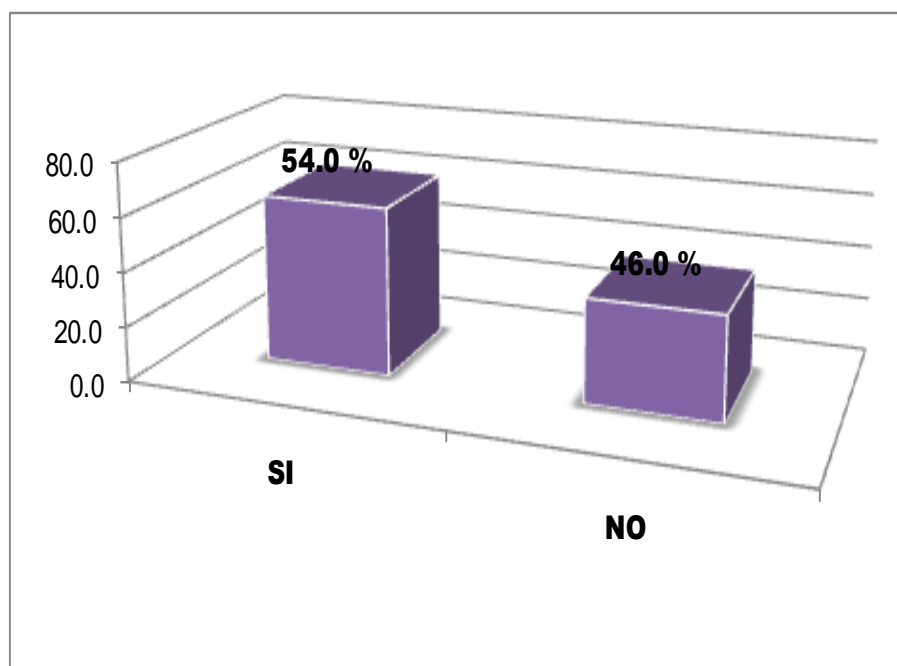
**Interpretación:** En la Gráfico N° 4 se observa que, de los 50 encuestados, que representan el 100%, el 72.0% opina que la ilicitud atípica es una causa que genera el abuso del derecho, y sólo el 28.0 % opina que la ilicitud atípica no es una causa que genera el abuso del derecho.

**Variable (Y): REGIMEN DE COPROPIEDAD**

**Tabla N° 5**

CATEGORIA	FRECUENCIA	%
SI	27	54.0
NO	23	46.0
TOTAL	50	100.0%

**Gráfico N° 5**



**Interpretación:** En la Gráfico N° 5 se observa que, de los 50 encuestados, que representan el 100%, el 54.0% opinan que el régimen de copropiedad es una causa del abuso del derecho, y sólo el 46.0% opinan que el régimen de copropiedad no es una causa del abuso del derecho.

#### **4.2 Prueba de Hipótesis**

Para la contrastación de las hipótesis, se utilizó la prueba estadística de significancia del Chi – Cuadrado ( $\chi^2$ ) de Pearson, con la finalidad de determinar la relación que existe entre las dos variables categóricas a un nivel de confianza del 95% y significancia del 5%. La prueba de Chi cuadrado no considera relaciones causales, para ello se calcula por medio de una tabulación cruzada, que es un cuadro de dos dimensiones, y cada dimensión contiene una variable, a su vez cada variable se divide en sub categorías, en la tabla de contingencia se anotan las frecuencias observadas de la muestra, posteriormente se calcula las frecuencias esperadas y finalmente se compara ambas frecuencias. El chi cuadrado parte del supuesto sobre la “no relación entre las variables”.

Se utiliza la siguiente fórmula:

$$x^2 = \sum \sum \frac{(fo - fe)^2}{fe}$$

Dónde:

$\Sigma$  = Significa sumatoria

fo = frecuencia observada en cada celda

fe = frecuencia esperada en cada celda

La interpretación de esta prueba, proviene de la distribución muestral denominada  $X^2$  donde los resultados obtenidos en la muestra están identificados por los grados de libertad (GL), el cual se halla mediante la siguiente fórmula:

$$GL = (F-1)(C-1)$$

Dónde:

F = número de filas del cuadro de contingencia

C = número de columnas del cuadro de contingencia

Se asume un nivel de significación: 0,05

Para la contrastación de las hipótesis se rechaza  $H_0$  cuando:  $X_c^2 > X_t^2$ ; en caso contrario se acepta.

Dónde:

$X_c^2$  = Chi cuadrado calculado

$X_t^2$  = Chi cuadrado teórico

Planteamos las siguientes hipótesis estadísticas:

#### 4.2.1 Hipótesis General

$H_0$ . El abuso del derecho no tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos ubicados en el distrito de Comas el año 2014.

H<sub>G</sub>: El abuso del derecho tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos ubicados en el distrito de Comas el año 2014.

**Tabla N° 1**

ABUSO DEL DERECHO	REGIMEN DE COPROPIEDAD		
	SI	NO	TOTAL
SI	14	13	27
NO	23	0	23
TOTAL	37	13	50

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla N° 2**

**CHI CUADRADO CALCULADO DE LA HIPOTESIS GENERAL**

Celda numero	f <sub>o</sub>	f <sub>e</sub>	$\frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$
1	14	19.98	1.79
2	13	7.02	5.09
3	23	17.02	2.11
4	0	5.98	5.98
<b>X<sup>2</sup></b>			<b>14.97</b>

$$x^2 = \sum \sum \frac{(fo - fe)^2}{fe} \quad X^2 c = 14.97 \text{ (valor de Chi cuadrado calculado)}$$

$$G.L = (F-1) (C-1) = (2-1) (2-1) = 1$$

$$G.L. = 1$$

Nivel de significación (α) = 0,05

$$X^{2t} = 9.49 \text{ (valor de Chi cuadrado teórico)}$$

$$X^2 c > X^{2t}$$

$$14.97 > 9.49$$

**Decisión:** Para la validación de la hipótesis se contrastó el valor del Chi cuadrado calculado con el valor de  $X^2 t$  (Chi cuadrado teórico), considerando un nivel de significancia de 0,05 y 1 grado de libertad se rechaza la hipótesis nula ( $H_0$ ) y se acepta la hipótesis planteada ( $H_G$ ), por lo que se determina que:

***El abuso del derecho tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos del distrito de Comas, año 2014.***

#### 4.2.2 Hipótesis Específicas

##### 4.2.2.1 Hipótesis Específica 1

$H_0$ : El ejercicio abusivo del derecho subjetivo no tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos del distrito de Comas, año 2014.

$H_1$ : El ejercicio abusivo del derecho subjetivo tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos del distrito de Comas, año 2014.

**Tabla Nº 3**

EJERCICIO ABUSIVO DEL DERECHO SUBJETIVO	REGIMEN DE COPROPIEDAD		
	SI	NO	TOTAL
SI	39	2	41
NO	3	6	9
TOTAL	42	8	50

Fuente: Elaboración propia.

Tabla Nº 4

**CHI CUADRADO CALCULADO DE LA HIPOTESIS ESPECÍFICA1**

Celda número	f <sub>o</sub>	f <sub>e</sub>	$\frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$
1	39	34.44	0.61
2	2	6.56	3.17
3	3	7.56	2.76
4	6	1.44	14.44
<b>X<sup>2</sup></b>			<b>20.98</b>

$$x^2 = \sum \sum \frac{(fo - fe)^2}{fe}$$

X<sup>2</sup>c= 20.98 (valor de Chi cuadrado calculado)

G.L= (F-1) (C-1) = (2-1) (2-1) = 1

G.L. = 1

Nivel de significación (α) = 0,05

X<sup>2</sup>t = 9.49 (valor de Chi cuadrado teórico)

X<sup>2</sup>c > X<sup>2</sup>t

20.98 > 9.49

**Decisión:** Para la validación de la hipótesis se contrastó el valor del Chi cuadrado calculado con el valor de X<sup>2</sup> t (Chi cuadrado teórico), considerando un nivel de significancia de 0,05 y 1 grado de libertad se rechaza la hipótesis nula (H0) y se acepta la hipótesis planteada (H1), por lo que se determina que:

***El ejercicio abusivo del derecho subjetivo tiene relación significativa con el régimen de copropiedad sobre los predios rústicos ubicados en el distrito de Comas, año 2014.***

#### **4.2.2.2 Hipótesis Específica 2**

H<sub>0</sub>: La afectación del interés legítimo no tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos ubicados del distrito de Comas, año 2014.

H<sub>2</sub>: La afectación del interés legítimo si tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos ubicados del distrito de Comas, año 2014.

**Tabla Nº 5**

AFECTACIÓN DEL INTERÉS LEGÍTIMO	REGIMEN DE COPROPIEDAD		
	SI	NO	TOTAL
SI	21	0	21
NO	18	11	29
TOTAL	39	11	50

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla Nº 6**

#### **CHI CUADRADO CALCULADO DE LA HIPOTESIS ESPECÍFICA 2**

Celda Número	f <sub>o</sub>	f <sub>e</sub>	$\frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$
1	21	16,38	1,31
2	0	4,62	4.62



3	18	22,62	0,94
4	11	6,38	3,35
<b>X<sup>2</sup></b>			<b>10.22</b>

$$x^2 = \sum \sum \frac{(fo - fe)^2}{fe}$$

$X^2 c = 10.22$  (valor de Chi cuadrado calculado)

$$G.L = (F-1) (C-1) = (2-1) (2-1) = 1$$

$$G.L. = 1$$

Nivel de significación ( $\alpha$ ) = 0,05

$X^2 t = 9.49$  (valor de Chi cuadrado teórico)

$$X^2 c > X^2 t$$

$$10.22 > 9.49$$

**Decisión:** Para la validación de la hipótesis se contrastó el valor del Chi cuadrado calculado con el valor de  $X^2 t$  (Chi cuadrado teórico), considerando un nivel de significancia de 0,05 y 1 grado de libertad se rechaza la hipótesis nula ( $H_0$ ) y se acepta la hipótesis planteada ( $H_2$ ), por lo que se determina que: ***La afectación del interés legítimo tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos ubicados en el distrito de Comas, año 2014.***

### 4.2.2.3 Hipótesis Específica 3

H<sub>0</sub>: La ilicitud atípica no tiene relación significativa con la instauración de régimen de copropiedad sobre los predios rústicos ubicados en el distrito de Comas, año 2014.

H<sub>3</sub>: La ilicitud atípica si tiene relación significativa con la instauración de régimen de copropiedad sobre los predios rústicos ubicados en el distrito de Comas, año 2014.

**Tabla N° 7**

ILICITUD ATÍPICA	REGIMEN DE COPROPIEDAD		
	SI	NO	TOTAL
SI	28	3	31
NO	5	14	19
TOTAL	33	17	50

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla N° 8**

### CHI CUADRADO CALCULADO DE LA HIPOTESIS SECUNDARIO 3

Celda Número	f <sub>o</sub>	f <sub>e</sub>	$\frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$
1	28	20,46	2,79
2	3	10,54	5,40

3	5	12,56	4,56
4	14	6,46	8,81
<b>X<sup>2</sup></b>			<b>21.56</b>

$$x^2 = \sum \sum \frac{(fo - fe)^2}{fe}$$

X<sup>2</sup>c= 21.56 (valor de Chi cuadrado calculado)

$$G.L = (F-1)(C-1) = (2-1)(2-1) = 1$$

$$G.L. = 1$$

Nivel de significación (α) = 0,05

X<sup>2</sup>t = 9.49 (valor de Chi cuadrado teórico)

$$X^2 c > X^2 t$$

$$21.56 > 9.49$$

**Decisión:** Para la validación de la hipótesis se contrastó el valor del Chi cuadrado calculado con el valor de X<sup>2</sup> t (Chi cuadrado teórico), considerando un nivel de significancia de 0,05 y 1 grado de libertad se rechaza la hipótesis nula (H<sub>0</sub>) y se acepta la hipótesis planteada (H<sub>3</sub>), por lo que se determina que:

***“La ilicitud atípica tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos ubicados en el distrito de Comas, año 2014.*”**

#### **4.3.- Discusión de resultados**

Después de haber realizado el procesamiento de la información, el análisis e interpretación de los resultados de la Hipótesis general (H<sub>G</sub>), donde se ha

obtenido el valor del Chi cuadrado igual a 14.97, cuyo valor es mayor que el Chi cuadrado teórico igual a 9.49, con un nivel de significación igual a 0.05 y 1 grado de libertad, se puede afirmar que el abuso del derecho tiene relación con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos del distrito de Comas, año 2014, respaldando la opinión del maestro Ordoqui (2014), al señalar que el abuso del derecho es una forma de ilícito por la forma del ejercicio anormal, irregular, irracional de su titular que transgrede intereses jurídicamente protegidos, como es la afectación a la expectativa de vivienda que no se cumple tras la celebración de contratos de venta de partes inmatrimoniales.

En lo que respecta a la primera dimensión ejercicio abusivo del derecho subjetivo y tras haber obtenido el valor del Chi cuadrado igual a 20.98, siendo mayor que el Chi cuadrado teórico igual a 9.49, con un nivel de significación igual a 0.05 y 1 grado de libertad, se puede afirmar que existe relación entre el ejercicio abusivo del derecho subjetivo con la instauración del régimen de copropiedad, por cuanto el derecho subjetivo debe ser ejercitado en cumplimiento de los fines intrínsecos y no como instrumento de abuso, respaldando así, la posición del maestro Ordoqui (2014) al señalar que una facultad se puede ejercer por la sola decisión de la persona, utilizándolo en defensa de sus intereses en la medida en que el orden jurídico se lo permita, y siempre que se actúe de buena fe y no se dañe injustamente a terceros.

En lo que respecta la segunda dimensión afectación del interés legítimo, y tras haber obtenido el valor del Chi cuadrado igual a 10.22, cuyo valor es mayor que el Chi cuadrado teórico igual a 9.49), con un nivel de significación igual a 0.05 y 1 grado de libertad, se puede afirmar que existe relación entre la afectación del interés legítimo con la instauración del régimen de copropiedad, por cuanto el daño producido a los intereses del perjudicado, nace de la conducta antifuncional del titular del derecho subjetivo, lo cual es objeto de tutela efectiva aun sin consagrarse en el Derecho Positivo, respaldando, así la opinión de Zannoni (citado por Ordoqui, 2014), que señala que existen intereses tutelados jurídicamente que están en el ámbito de la esfera de la persona y que no aparecen concretamente referidos en derechos subjetivos.

En lo que respecta la tercera dimensión ilicitud atípica y tras haberse obtenido el valor del Chi cuadrado igual a 21.56, cuyo valor es mayor que el Chi cuadrado teórico igual a 9.49, con un nivel de significación igual a 0.05 y 1 grado de libertad, se puede afirmar que existe relación entre la ilicitud atípica con la instauración del régimen de copropiedad, por cuanto la conducta del titular lesiona intereses no presentados como derechos subjetivos, lo cual contraviene pautas éticas, respaldando así la opinión de Bueres, (citado por Ordoqui 2014), la transgresión del deber jurídico de no dañar injustificadamente contempla la tutela de situaciones jurídicas amparadas por la norma, intereses legítimos o intereses jurídicos que son tales a partir del momento que se considera justa su protección.

Los resultados de la investigación se justifican con las opinión del maestro Ordoqui (2014), en tanto que señala que se puede respetar la letra de la ley, al menos en apariencia, y a la vez violar su espíritu; se puede actuar dentro de los límites objetivos de la propia prerrogativa y, a la vez, contrariar los fines que la ley tuvo en mira al reconocerla; a si como en la opinión vertida por González (2007), al señalar que convertirse en titular de partes inmateriales es una forma anómala de ejercer la propiedad porque genera ciertas limitaciones naturales o propias para cada copropietario, pues no permite el pleno uso y disfrute del bien como ocurre con la propiedad individual, en virtud que no se conoce la parte del bien que físicamente le corresponde.

## **4.2 Conclusiones**

**Primera:** Que de acuerdo a nuestra investigación concordada con la Doctrina, se concluyó que el abuso del derecho tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos del distrito de Comas, año 2014, siendo necesario establecer pautas generales de equilibrio de intereses comunes y colectivos en aras de la preservación de la organización social y el bien común.

**Segunda:** Se determinó que el ejercicio abusivo del derecho subjetivo tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos del distrito de Comas, año 2014, por cuanto el titular del derecho ejercita las facultades conferidas por el ordenamiento jurídico como instrumento de abuso perjudicando el crecimiento ordenado de la ciudad y los intereses de los adquirentes de partes pequeñas dentro de un predio sin habilitar.

**Tercera:** Se determinó que la afectación del interés legítimo tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos del distrito de Comas, año 2014, por cuanto el titular del derecho subjetivo al vender partes pequeñas de un predio sin urbanizar tras el velo de transferencia de cuotas ideales de dominio, daña las expectativas del adquirente por desconocer la parte del bien que físicamente le pertenece.

**Cuarta:** Se determinó que la ilicitud atípica tiene relación significativa con la instauración del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos del distrito de Comas, año 2014, por cuanto el titular del derecho subjetivo actúa de modo anormal, antisocial al no ofrecer información clara en las distintas etapas del contrato lo cual transgrede el principio de buena fe.

### **4.3 Recomendaciones**

**Primera:** Se recomienda que los operadores jurisdiccionales interpreten los contratos en razón a la finalidad por el cual fueron celebrados como es el equilibrio de la distribución de los intereses, en tal sentido el juez adoptará las medidas o utilizará los mecanismos adecuados con la finalidad de poner fin a una situación jurídica que transgrede la función social de la propiedad.

**Segunda:** Se propone establecer la inscripción previa del proyecto de vivienda sobre predios rústicos antes de producirse la venta de lotes de resultantes, lo cual reducirá la especulación de la tierra urbanizable.

**Tercera:** Sancionar a los titulares de predios rústicos a través de cargas técnicas municipales cuando se presenten evidencias o actos de especulación de la tierra urbanizable como efectuar ventas de lotes sin contar con la aprobación del proyecto de vivienda.

**Cuarta:** Se recomienda a los profesionales del derecho, dotar de suficiente información al comprador, al usuario, al contratante débil sobre los efectos jurídicos de la celebración de ventas de contratos de compraventas de cuotas ideales de dominio, como es la sola adquisición de partes inmateriales y no de partes físicas como aducen los inversionistas que cuentan con posición dominante en una relación contractual.

#### **4.4 Fuentes de información**

Figuerola, K. (2013) *División y participación de inmuebles – aspectos registrales*, *Derecho y Cambio Social*. Recuperado de [http://www.derechoycambiosocial.com/inscripcion\\_de\\_division\\_y\\_particion](http://www.derechoycambiosocial.com/inscripcion_de_division_y_particion).

Gaceta Jurídica (2006). *La Constitución en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*, Lima.

Gaceta Jurídica (2013). *Gaceta Civil & Procesal Civil* Tomo 2. Lima: Gaceta Jurídica. Lima

González N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima: San Marcos.

González G. (2010). *El derecho a una ciudad o hábitat con calidad de vida*. Gaceta Constitucional N° 51. Lima

González G. (2010). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Ediciones Legales.

González G. (2011). *Derecho Urbanístico*. Lima: Jurista Editores.

González G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.

Hermanns H., 1984, *Ingenieureben-Der Berufsverlauf Von Ingenieruen In Biographis*, Frankfurt und New York

Hernández, R; Fernández, C. & Baptista, P. (2006) *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill Interamericana.

Instituto de Capacitación Jurídica (2009). *Balotario Desarrollado para el acceso al Notariado*. Lima: Jurista Editores

Ordoqui G. (2014). *Abuso de Derecho*. Lima: Ediciones Legales.

Ochoa O. (2008) *Bienes y Derechos Reales*. Universidad Católica Andrés Bello-Caracas.

Ortiz I. (2009) *Hacia una definición del Derecho Urbanístico en el Perú*. Recuperado de <http://www.derechovirtual.com>

Prats, L. (1996) *Estudios en homenaje a la profesora Teresa Puente*, Universidad de Valencia

Ramirez E. (1999). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: San Marcos.

Sánchez y Reyes (1996). *Metodología y Diseños en la Investigación Científica*. Perú: 2da. Edición. Mantaro.

Sunarp. *Diccionario jurisprudencial*. Recuperado de <http://tutorregistralvirtual.sunarp.gob.pe/tutorregistralvirtual/archivos/pdf/generados/DICCIONARIOJurisprudenciaJ.pdf>



Torres A. (2011). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Normas Legales

Torres, E. (2008) *Desarrollo urbano sustentable*. Observatorio de la Economía Latinoamericana N° 101, agosto 2008. Recuperado de <http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/la/>

Vasquez A. (2011). *Código Civil*. Lima: Séptima Edición. Idemsa

## **ANEXOS**

Anexo 1: Matriz de consistencia

Anexo 2: Cuestionario de preguntas – Encuesta

Anexo 3: Guía de la entrevista - Entrevista

## Título: “ABUSO DE DERECHO DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD SOBRE PREDIOS RÚSTICOS y EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS ADQUIRENTES, UBICADOS EN EL DISTRITO DE PUERTO INCA - HUANUCO, AÑO 2015”

Problema Principal	Objetivo General	Hipótesis General	Variables	Sub Variables Dimensiones	Diseño Metodológico
¿En qué medida la protección normativa frente al abuso del derecho del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos podrían garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?	Determinar qué la protección normativa frente al abuso del derecho del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos garantizara el derecho de propiedad de los adquirentes.	la protección normativa frente al abuso del derecho del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos garantizaría el derecho de propiedad de los adquirentes.	<b>Variable X</b> Variable independiente ABUSO DE DERECHO	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ejercicio abusivo del derecho subjetivo</li> <li>✓ Afectación del interés legítimo</li> <li>✓ Ilícitud aplicada</li> </ul>	<p><b>Tipo de investigación:</b> Es básica</p> <p><b>Nivel de investigación:</b> Es descriptiva, explicativa y correlacional.</p> <p><b>Diseño de la investigación</b> No experimental.</p> <p><b>Método de la investigación</b> Inductivo-Deductivo.</p> <p><b>Enfoque de la investigación</b> Mixto</p> <p><b>Población</b> Titulares de acciones y derechos sobre predios rústicos. Abogados especialistas en derecho notarial y registral</p> <p><b>Muestra</b> 02 Titulares de acciones y derechos sobre predios rústicos. 40 Abogados especialistas en derecho notarial y registral</p> <p><b>Técnica de la investigación</b> Entrevista Encuesta</p> <p><b>Instrumento de la</b></p>
Problemas Secundarios	Objetivo Específicos	Hipótesis Secundarias			
<p>¿En qué medida la inscripción previa del proyecto de vivienda sobre predios rústicos antes de producirse la venta de lotes resultantes lo cual reducirá la especulación de la tierra urbanizable podría garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?</p> <p>¿En qué medida la sanción a los titulares de predios rústicos a través de cargas técnicas municipales cuando se presenten evidencias o actos de especulación de la tierra urbanizable como efectuar ventas de lotes sin contar con la aprobación del proyecto de</p>	<p>Establecer que, la inscripción previa del proyecto de vivienda sobre predios rústicos antes de producirse la venta de lotes resultantes lo cual reducirá la especulación de la tierra urbanizable garantizara el derecho de propiedad de los adquirentes.</p> <p>Establecer que, la sanción a los titulares de predios rústicos a través de cargas técnicas municipales cuando se presenten evidencias o actos de especulación de la tierra urbanizable como efectuar ventas de lotes sin contar con la aprobación del proyecto de</p>	<p>La inscripción previa del proyecto de vivienda sobre predios rústicos antes de producirse la venta de lotes resultantes lo cual reducirá la especulación de la tierra urbanizable garantizaría el derecho de propiedad de los adquirentes.</p> <p>La sanción a los titulares de predios rústicos a través de cargas técnicas municipales cuando se presenten evidencias o actos de especulación de la tierra urbanizable como efectuar ventas de lotes sin contar con la aprobación del proyecto de vivienda garantizaría el derecho de propiedad de los adquirentes.</p>	<p><b>Variable Y</b> Variable dependiente EL DERECHO COPROPIEDAD y PROPIEDAD</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pluralidad de sujetos</li> <li>✓ Unidad de objeto (predio)</li> <li>✓ Cuota ideal</li> </ul>	

<p>vivienda podría garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?</p> <p>¿En qué medida dotar de suficiente información al comprador o contratante débil sobre los efectos jurídicos de la celebración de ventas de contratos de compraventa de cuotas ideales de dominio, como es la sola adquisición de partes inmateriales podría garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?</p>	<p>vivienda garantizará el derecho de propiedad de los adquirentes.</p> <p>Establecer que, dotar de suficiente información al comprador o contratante débil sobre los efectos jurídicos de la celebración de ventas de contratos de compraventa de cuotas ideales de dominio, como es la sola adquisición de partes inmateriales garantizará el derecho de propiedad de los adquirentes.</p>	<p>Dotar de suficiente información al comprador o contratante débil sobre los efectos jurídicos de la celebración de ventas de contratos de compraventa de cuotas ideales de dominio, como es la sola adquisición de partes inmateriales garantizaría el derecho de propiedad de los adquirentes.</p>			<p><b>investigación</b></p> <p>Guía de la entrevista</p> <p>Cuestionario de Preguntas</p>
---	--	---	--	--	---

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**ENCUESTA SOBRE ABUSO DE DERECHO**

Estimado ciudadano: Agradecemos su gentil participación en la presente investigación, para obtener información sobre el estado de copropiedad.

El cuestionario es anónimo, por favor responda con sinceridad. Lea usted con atención y conteste marcando con una “X” en un solo recuadro.

**Instrucciones:**

En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

Nº	Dimensiones e indicadores		
		1	2
<b>Ejercicio abusivo del derecho subjetivo</b>			
01	¿Considera usted que el ejercicio de derecho de propiedad es absoluto?		
02	¿Considera que el modo de ejercicio de propiedad deba tener restricciones?		
03	¿Considera importante usted que el derecho de propiedad, se deba ejercer con sujeción a los procedimientos urbanos?		
04	¿Considera que su vendedor generó una oferta poco clara sobre la situación jurídica del inmueble que adquirió?		
05	¿Considera usted que la propuesta de venta se trató de una transferencia de lote de vivienda y no de transferencia de acciones y derechos sobre un predio en común?		
06	¿Al celebrar el contrato de venta, su vendedor incluyó cláusulas de identificación física de las acciones y derechos objeto de contrato?		
07	¿Considera usted que su vendedor, incurre en abuso cuando omite informar a los adquirentes la habilitación técnica del proyecto?		
08	¿Considera obrar de mala fe, si el titular de un predio vende partes físicas sin garantía de la existencia del objeto material?		
09	¿Considera usted, que la transgresión a la buena fe, deba ser objeto de resarcimiento?		
<b>Afectación del interés legítimo</b>			
10	¿Percibe usted falta de protección jurídica a los intereses particulares y colectivos?		
11	¿Considera usted abusiva aquella conducta del propietario que perjudica intereses a terceros?		

12	¿Considera usted que adquirir partes físicas dentro de un predio sin habilitar perjudica sus intereses?		
13	¿Considera usted que configura abuso de derecho cuando su vendedor no regulariza la delimitación física de lo que vende?		
14	¿Considera usted que vender sin sanear, transgrede algún principio?		
15	¿Considera usted que el titular del derecho que no inicie y/o continúe los procedimientos urbanos perjudica el crecimiento ordenado de la ciudad?		
16	¿Considera que los casos de abuso de derecho se cometen por la falta de reglamentación sobre el uso de los derechos? <small>SI/NO</small>		
17	¿Considera abusiva aquella conducta que se encuentra basada en la especulación del uso del suelo?		
18	¿Tiene conocimiento que la transgresión a intereses de relevancia jurídica es resarcible judicialmente?		
<b>Ilícitud atípica</b>			
19	¿Podría identificar de manera clara cuáles son los intereses vulnerados tras la celebración de los contratos de acciones y derechos en áreas no urbanizadas?		
20	¿Cree usted que la falta de exigencia al vendedor para someterse a los procedimientos urbanos afecta sus intereses?		
21	¿Considera usted que la tutela jurídica recae solo sobre derechos y no en intereses?		
22	¿Considera usted cumplida sus expectativas de vivienda al adquirir solo porcentajes de participación dentro de un predio de mayor extensión?		
23	¿Tiene conocimiento que no solo los derechos tienen protección jurídica sino también los intereses producto de una relación jurídica?		
24	¿Tiene conocimiento que en la actualidad también es objeto de resarcimiento aquel daño producto por abuso de derecho?		
25	¿Considera que el titular de un derecho toma en cuenta los intereses ajenos al ejercitar las atribuciones conferidas por ley?		
26	¿Sabía usted que el ejercicio de un derecho debe ejercerse en armonía del bien común?		
27	¿Considera necesario tipificar conductas lesivas que vulneran intereses ajenos?		

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ENCUESTA SOBRE **COPROPIEDAD**

Estimado ciudadano: Agradecemos su gentil participación en la presente investigación, para obtener información sobre el estado de copropiedad.

El cuestionario es anónimo, por favor responda con sinceridad. Lea usted con atención y conteste marcando con una “X” en un solo recuadro.

**Instrucciones:**

En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

Nº	Dimensiones e indicadores		
		1	2
<b>Pluralidad de sujetos</b>			
01	¿Tiene conocimiento que es un régimen de copropiedad?		
02	¿Ha adquirido su lote de vivienda mediante la transferencia de porcentaje de acciones y derechos sobre un predio de mayor extensión?		
03	¿Logra diferenciar entre un titular de acciones y derechos (cuotas ideales); y un titular de derecho individualizado (cuotas materiales)?		
04	¿Tiene conocimiento que al adquirir acciones y derechos de un predio de mayor extensión, se convierte en copropietario mediante la asignación de un determinado porcentaje?		
05	¿Tiene conocimiento que los copropietarios se encuentran obligados al saneamiento de la propiedad en común?		
06	¿Tiene conocimiento que en caso de introducir modificaciones en el predio común se requiere de la intervención de todos los titulares?		
07	¿Tiene conocimiento que las decisiones relativas a la administración del predio en común se adoptan por la mayoría absoluta de los copropietarios?		
08	¿Tiene conocimiento que en caso de venta de sus acciones y derechos, los demás copropietarios tienen prioridad en la compra del bien que ofrece?		
09	¿Considera que la falta de saneamiento del derecho de propiedad, es determinante para pactar precios de venta por debajo del valor promedio del mercado?		
<b>Unidad de objeto</b>			
10	¿Tiene conocimiento que el predio de mayor extensión del cual forma parte el lote de vivienda que ha adquirido, es considerado como una sola unidad inmobiliaria si es que no se realizan los		

	procedimientos técnico-legal de independización?		
11	¿Tiene conocimiento que al adquirir acciones y derechos sobre un predio sin independizar, se convierte en propietario de todo en la proporción del cual participa (división abstracta), pero de nada determinado (división física)?		
12	¿Considera usted necesario dividir el predio de mayor extensión para lograr una mejor individualización de su derecho de propiedad?		
13	¿Ha tenido algún conflicto de deslinde de área respecto a su lote de vivienda adquirido vía acciones y derechos?		
14	¿Considera engorroso tomar decisiones en común cuando existe un régimen de copropiedad?		
15	¿Tiene conocimiento que su lote de vivienda adquirido vía acciones y derechos se encuentra sujeto a algún procedimiento de independización?		
16	¿Tiene conocimiento que el régimen de copropiedad se extingue por división y partición del bien común?		
17	¿Sabe usted que los copropietarios están obligados a hacer partición del predio en común cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera de ellos lo pidan?		
18	¿Tiene conocimiento que los procedimientos de saneamiento físico legal, requieren de la intervención de todos los titulares del predio de mayor extensión del cual usted forma parte?		
<b>Atribución de cuotas ideales</b>			
19	¿Tiene conocimiento que el porcentaje de acciones y derechos es una cuota ideal de dominio y no una parte física?		
20	¿Al celebrar el contrato de compraventa, su vendedor, le informo que la transferencia recae sobre cuotas inmateriales sobre un área de mayor extensión y no sobre un área independizada?		
21	¿Sabe usted que el porcentaje de acciones y derechos señalado en su contrato, es tan solo una división ideal realizado por su vendedor sin procedimiento técnico alguno?		
22	¿Considera importante independizar su lote de vivienda?		
23	¿Tiene conocimiento que la celebración de contrato de acciones y derechos sobre un predio de mayor extensión, se efectúa debido a que el vendedor no inicio y/o continuó con los procedimientos de independización?		
24	¿A la fecha usted cumple con sus obligaciones tributarias sobre el porcentaje de acciones y derechos del cual es titular?		
25	¿Ha tenido alguna dificultad para transferir las acciones y derechos del cual es titular?		
26	¿Tiene conocimiento que para inscribir en los Registros Públicos, la transferencia de acciones y derechos, se encuentran con muchos obstáculos difíciles de superar?		
27	¿A su criterio resulta perjudicial vendedor lotes de vivienda bajo la modalidad de transferencia de acciones y derechos, debido a la falta de independización de lotes de vivienda?		



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**ENTREVISTA**

**“ABUSO DE DERECHO DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD SOBRE PREDIOS RÚSTICOS y EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS ADQUIRENTES, UBICADOS EN EL DISTRITO DE PUERTO INCA - HUANUCO, AÑO 2015”**

**APELLIDOS Y NOMBRES:** \_\_\_\_\_

**GUÍA DE LA ENTREVISTA**

1. ¿Considera usted que la protección normativa frente al abuso del derecho del régimen de copropiedad sobre los predios rústicos podrían garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?
2. ¿Considera usted que la inscripción previa del proyecto de vivienda sobre predios rústicos antes de producirse la venta de lotes resultantes lo cual reducirá la especulación de la tierra urbanizable podría garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?
3. ¿Considera usted que la sanción a los titulares de predios rústicos a través de cargas técnicas municipales cuando se presenten evidencias o actos de especulación de la tierra urbanizable como efectuar ventas de lotes sin contar con la aprobación del proyecto de vivienda podría garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?
4. ¿considera usted que dotar de suficiente información al comprador o contratante débil sobre los efectos jurídicos de la celebración de ventas de contratos de compraventa de cuotas ideales de dominio, como es la sola adquisición de partes inmateriales podría garantizar el derecho de propiedad de los adquirentes?