



Universidad Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

TESIS

LA INDEPENDIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y EL EXCESIVO
FORMALISMO POR PARTE DE SUNARP EN LA CIUDAD DE LIMA,
2023.

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

AUTOR

SANDOVAL TORRES ALEX ALDO

ORCID:

0009-0008-4895-6024

ASESOR

DRA. ARENAS ACOSTA JUANA FLOR

ORCID: 0009-0002-0216-5575X

**LIMA - PERU
2023**

ENTREGA FINAL

INFORME DE ORIGINALIDAD

24%

INDICE DE SIMILITUD

24%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

11%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	scr.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	4%
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	idoc.pub Fuente de Internet	2%
4	www.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	2%
5	lexsoluciones.com Fuente de Internet	1%
6	lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
7	www.dspace.uce.edu.ec Fuente de Internet	1%
8	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	1%
9	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%



Dedicatoria

Dedico el presente trabajo a mis padres y familiares, y a todos los estudiantes y profesionales que les apasionen el derecho civil.



Agradecimiento

Agradezco a Dios por todo lo bueno que me ha pasado y por permitirme estar en este momento de mi vida, a mis padres y mi familia por el apoyo incondicional y a mis profesores por las enseñanzas impartidas.

ÍNDICE

Caratula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice.....	iv
Índice de tablas y de figuras	vi
Resumen	vii
Abstract.....	viii
Introducción.....	ix

CAPITULO I: Fundamentos teóricos de la investigación

1.1. Marco teórico	11
1.2. Estudios antecedentes sobre el objeto de estudio.....	28
1.2.1. Antecedentes nacionales.....	28
1.2.2. Antecedentes Internacionales.....	35
1.3. Marco conceptual	37

CAPITULO II: El problema, Objetivos, Hipótesis y variables

2.1. Planteamiento del problema	41
2.1.1. Descripción de la realidad problemática.....	41
2.1.2. Definición del problema.....	42
2.2. Finalidad y Objetivos de la investigación.....	43
2.2.1. Finalidad	43
2.2.2. Objetivo General y objetivo específicos	44
2.2.3. Delimitación del estudio	44
2.2.4. Justificación e importancia del estudio	45
2.3. Hipótesis y variables	46
2.3.1. Supuestos teóricos.....	46
2.3.2. Hipótesis principal y especificaciones.....	47
2.3.3. Variables e indicadores	48

CAPITULO III: Método, Técnica e Instrumentos

3.1. Población y muestra.....	50
-------------------------------	----

3.2. Enfoque y Diseño	52
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	53
3.4. Ética de la investigación	54
3.5. Procesamientos de datos	54

CAPITULO IV: Presentación y Análisis de los resultados

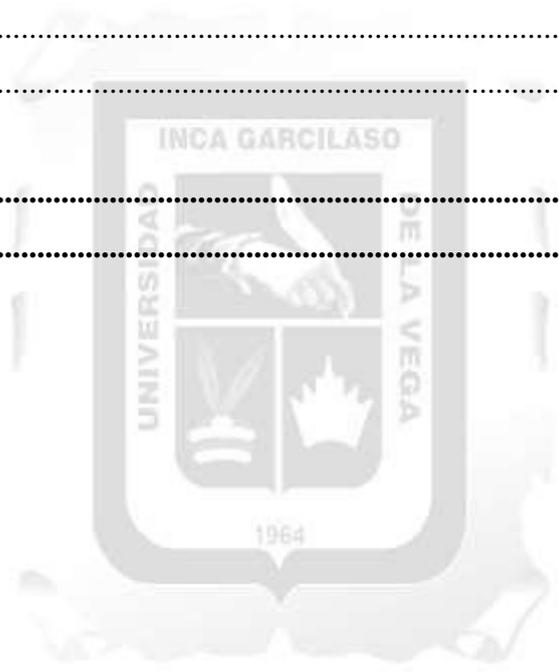
4.1. Presentación de resultados.....	56
4.2. Contrastación de Hipótesis.....	66
4.3. Discusión de los resultados	68

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusión.....	73
Recomendación.....	74

REFERENCIAS.....	75
-------------------------	-----------

ANEXOS.....	78
--------------------	-----------



Índice de tablas y de figuras

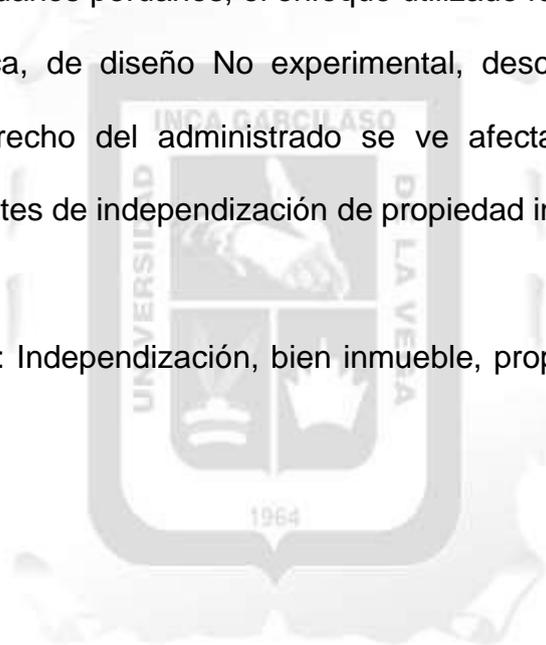
El presente trabajo de investigación no posee tablas y figuras.



Resumen

El presente trabajo de investigación titulado la independización de bienes inmuebles y el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de lima, 2023, tuvo como objetivo el de Determinar la forma en que la independización de bienes inmuebles es afectada por el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de lima, 2023, ya que existe una problemática constante en los procedimientos administrativos de independización de bienes inmuebles que afecta el derecho de propiedad de los ciudadanos peruanos, el enfoque utilizado fue el cuantitativo, el tipo de investigación básica, de diseño No experimental, descriptiva, teniendo como conclusión que el derecho del administrado se ve afectado por el extenuante formalismo en los tramites de independización de propiedad inmuebles

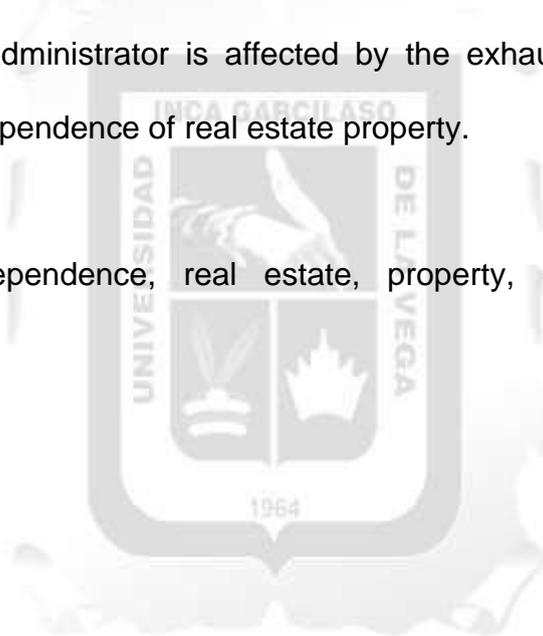
Palabras claves: Independización, bien inmueble, propiedad, Sunarp, trámite administrativo.



Abstract

The present research work entitled the independence of real estate and the excessive formalism by Sunarp in the city of Lima, 2023, had as its objective to determine the way in which the independence of real estate is affected by the excessive formalism by of Sunarp in the city of Lima, 2023, since there is a constant problem in the administrative procedures for the independence of real estate that affects the property rights of Peruvian citizens, the approach used was quantitative, the type of basic research, Non-experimental, descriptive design, with the conclusion that the right of the administrator is affected by the exhausting formalism in the procedures for the independence of real estate property.

Keywords: Independence, real estate, property, Sunarp, administrative procedure.



Introducción

Los peruanos tenemos derecho a la propiedad y estamos protegidos por nuestra propia constitución política del Perú, siendo innegable pensar que a pesar que somos prácticamente propietarios de los bienes inmuebles que adquirimos por contrato de compraventa, tendremos que estar supeditados a las actuaciones propias de terceros para que las solicitudes de independización y/o declaratoria de fabrica se puedan dar sin inconvenientes.

La superintendencia nacional de registros públicos, no solo es una institución que brinda publicidad registral, sino también, seguridad jurídica y tiene la función de registrar todos los actos jurídicos que celebren las partes y registrar previa calificación las solicitudes de los administrados, el reglamento de la Sunarp, como tal posee un innecesario formalismo que obstaculiza el normal procedimiento de registro.

El presente trabajo de investigación estuvo conformado de 04 capítulos los cuales establecen teorías importantes, planteamientos de problemas y objetivos, desarrollo del marco metodológico, resultados y la contrastación de resultados, así como conclusiones y recomendaciones, que han hecho posible una fuente confiable de información que ayudaría a futuros investigadores.

CAPITULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN



1.1. Marco teórico

Desde tiempo muy remotos el ser humano, ha buscado satisfacer sus necesidades, y entre todas ellas se encuentran la intención de obtener un lugar donde refugiarse, donde vivir, y sentirse seguro, para la comodidad de él y de los suyos, esta forma de pensar ha trascendido en el pasar de los años al punto que la necesidad de tener un hogar es uno de los primordiales hoy en día, ya que nadie puede considerarse constituido o realizado si es que no es propietario de una casa departamento, terreno, es decir un lugar donde vivir.

El tener una propiedad, no es una simple adquisición de un bien el cual solo posee un valor económico, sino que tiene la crucial importancia de dar un lugar seguro a quienes se encuentra dentro de él, es por esa razón que todos desea un lugar donde vivir, haciendo posible que exista un incremento desmesurado del sector inmobiliario que a cubierto casi todo el centro de la capital, así como las zonas periféricas.

En nuestra constitución política del Perú se señala el derecho a la propiedad en su artículo 2: “Toda persona tiene derecho: 1.- (...) 16. A la propiedad y a la herencia”.

Cada persona al desear tener un lugar donde vivir, muchas veces estas no son vendidas con las formalidades requeridas por ley, es decir sin el saneamiento debido, ya que en su mayoría, solo se transfiere la posesión, o si es que venden una propiedad, lo hacen, pero con el trámite de independización pendiente, debiendo el vendedor tratar de solucionar dichos inconvenientes, para que se pueda dar el otorgamiento de escritura pública y la propiedad pueda quedar inscrita ante la

Superintendencia Nacional de Registros Públicos - Sunarp, y así se genere la publicidad respectiva y la obligatoriedad de todos los demás a respetar lo que le es ajeno.

Los bienes en el transcurrir del tiempo han sufrido variaciones en la legislación a tal punto que se ha dejado de proteger bienes que antes eran cautelados, así mismo la protección de los mismo es garantizada por el Estado y por las normas vigentes.

En la ley 26366 – Ley de creación del sistema nacional de los registros público y de la superintendencia de los registros público, señala en su 2° articulo lo siguiente:

El Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos y está conformado por los siguientes Registros:

a) Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes;

b) Registro de Personas Jurídicas, que unifica los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada;

c) Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros:

- Registro de Predios;
- Registro de Buques;
- Registro de Embarcaciones Pesqueras;
- Registro de Aeronaves;
- Registro de Naves;
- Registro de Derechos Mineros;
- Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.

d) El Registro de Bienes Muebles, que unifica los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola, el Registro de Prenda Pesquera, el Registro de Prenda Minera, el Registro de Prenda de Transportes;

e) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse.

Debemos tener en cuenta que el derecho de propiedad de las cosas está arraigadas a la relación sujeto cosa, y es esta relación la que permite el desenvolvimiento sin restricciones, ya que el propietario puede si lo desea destruir el bien, ya que está en su poderío o señorío, el poder realizarlo.

Cuando el derecho de propiedad se ve ante bienes horizontales, es decir

terrenos, casas y propiedades que no tienen diferente derecho al del propietario originario, no existiría mayor problema que las acciones que el dueño, por así decirlo desee realizar, sin embargo cuando el derecho de propiedad se ve desde una perspectiva vertical, es decir existan más pisos y departamentos, entonces existirían diferentes propietarios y por ende cada uno de estos tendrían derechos individuales frente a los demás.

En nuestra realidad actual la mayoría de construcciones que se edifican son de departamentos, condominios y demás, las cuales permite una multiplicidad de propietarios en un espacio reducido, a un bajo precio.

Nosotros como ciudadanos no podemos permitir que los bienes que con tanto esfuerzo hemos adquirido se vea afectado por la inseguridad que puede traer un contrato simple de compraventa, ya que a pesar que nuestro código civil declara que la sola compraventa permite convertirnos en propietarios del bien adquirido, la seguridad no se completa mientras que no se encuentre inscrito ante SUNARP.

En nuestro código civil peruano señala en su artículo 1529 los siguiente:

Artículo 1529.- Definición

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

La cuestión palpable, es que hay bien ya sean mueble o inmuebles que no se encuentran inscritos, y no es porque solo tengan posesión o porque no tiene un

numero de partida, sino porque dichos bienes a pesar de tener un numero de partida y estar inscritos en Sunarp, su edificación respecto al segundo, tercer o cuarto piso, no fue declarado, es decir las instituciones públicas ya sean municipalidad y registros públicos no saben que existe una construcción en un inmueble, y recién se llegan a enterar cuando surge la necesidad de querer vender dicho departamento, ya que para poder hacerlo de forma legal y sin problemas debe tener un numero de partida.

Los ciudadanos peruanos, muchas veces desconocemos del ámbito legal, y de la forma en declarar las edificaciones, así como de independizarlas, situación que ha traído consigo muchos inconvenientes al momento de querer vender, donar o dejar en testamentos sus propiedades.

Cada bien inmueble ya sea casas o departamentos, al tener un numero de partida inscrito ante Sunarp, hace identificable y posible su existencia a través de un documento público, y todos podrán saber de dicha existencia, siendo fácilmente transferible o disponiendo de ellos de forma rápida y sin problemas.

La ley N 27157, ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, promulgada el 15 de julio de 1999, en el gobierno de Alberto Fujimori, tuvo como objetivo el de permitir los actos de saneamientos posteriores en la inscripción y nuevas construcciones o unidades inmobiliarias a nivel nacional.

Esta ley, permite a los propietarios a poder sanear sus propiedades que fueron

construidas sin licencia o autorización, pero solo hasta el 31 de diciembre del 2016, sin sanción o multa aparente, estos predios a que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno se supeditarían de acuerdo a la ley 27157.

En el artículo 44 de la presente norma, el legislador ha permitido y concedido la oportunidad que los propietarios puedan acumular, subdividir e independizar sus propiedades, esta acción se realiza a través de una serie de planos, formatos y documentos que Sunarp exige, aclarando en la memoria descriptiva y en el reglamento interno los porcentajes de propiedad sumando o detrayéndolo según sea el caso (acumulación, subdivisión o independización), en todos estos casos es necesario y obligatorio notificar a la junta de propietarios a fin de modificarse el reglamento interno.

Es evidente en la presente norma no exige que las firmas o participación de cada propietario que pertenezca a la junta deban legalizar su firma para la validez debida, en dicho artículo se habla de un aspecto general y simplista, sin mayor formalidad que la sola aceptación de la acumulación, subdivisión o independización de un bien inmueble.

En el capítulo IV de la ley 27157, se refiere enteramente a la junta de propietarios, las facultades y obligaciones que estos poseen, es por ello que en su artículo 47 señala como se constituye una junta de propietarios la cual se realiza por todos los propietarios de las secciones y tendrán representación conjunta, en el artículo 48, menciona que el presidente de la junta de propietarios goza de facultades

generales y especiales de representación como lo señala nuestro código procesal civil, pero en un párrafo posterior se exige que quede en actas de dicha representación y que sea legalizada ante notario público.

El legislador desde un primer punto de vista le ha concedido al presidente de la junta de propietarios la representación debida, pero se encuentra supeditada a la legalización del acta, situación que muchas veces busca la seguridad, pero en otras se tacha por insuficiente, situación que la Sunarp se contradice, ya que en tramites que se realiza por mas que en el acta se considere al presidente como el responsable de las gestiones, y de la representación debida estando debidamente legalizado, el registrador de forma independiente exige la firma legalizada de cada propietario, siendo esto excesivo.

La superintendencia nacional de los Registros públicos, posee un dispositivo legal complementario que también regula la inscripción en nuestro país, y es el Reglamento de Inscripción del Registros de predios, emitido el 17 de noviembre del 2003, a través de la Resolución N 540-2003-SUNARP-RS, busca establecer los parámetros y requisitos para la inscripción, independización y declaratoria de fábrica de los diferentes predios (terrenos o departamentos), y así como los documentos necesarios y las características exigidas, para la realización de dichos actos.

Ahora bien, el 13 de junio del 2021, se modificó el reglamento de inscripciones de registros de predios mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, emitiéndose así la Resolución N 068-2021-SUNARP/SN, el cual modifica los artículos 61,62,63,78,80 y 147 del reglamento de inscripción del registro

de predios, quedando como texto normativo el siguiente:

Artículo 61.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;
- b) Declaración Jurada del Verificador Responsable a la que se refiere el literal del artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157.

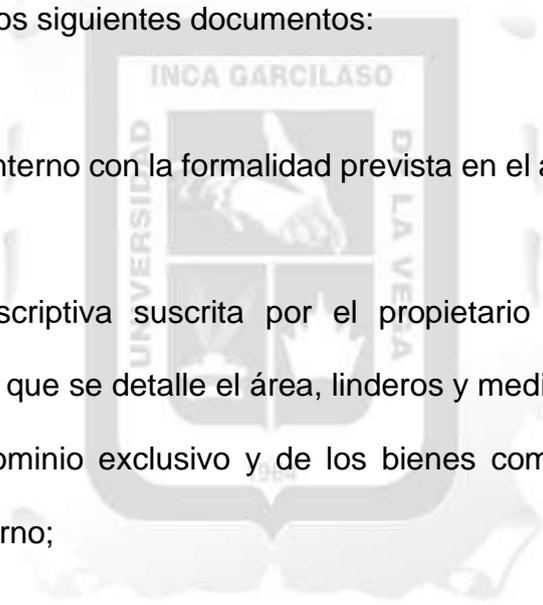
Se puede apreciar que para un trámite de independización se exigen planos y la declaración jurada del verificador responsable el cual es un arquitecto o ingeniero colegiado, que certifica que los parámetros, linderos y medidas se encuentran correctamente señaladas, pero a ello se exigen mas requisitos los cuales se van seccionando en toda la norma, no siendo claros y precisos, si es que no se utiliza una interpretación sistemática.

Ahora bien, en el tema de independización se debe tener en cuenta que se

pueden independizar predios rústicos o terrenos, así como departamentos o unidades inmobiliarias, siendo la última la más común, es por ello que en dicha modificatoria también se señala en su artículo 63 lo siguiente:

Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157

Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

- 
- a) Reglamento interno con la formalidad prevista en el artículo 86;
 - b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;
 - c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del

interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

No corresponde al Registrador formular observaciones por discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano de independización, en cuyo caso prevalece la información de este último.

Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá, siempre que cuente con área proyectada de acceso.

El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada.

En el presente artículo es más explícito y detallado de los documentos que se deben presentar al momento de independizar unidades inmobiliarias, teniendo un conjunto de documentos realizados por arquitecto o ingeniero colegiado, ya que al realizar los planos y la memoria descriptiva señalando las medidas de los bienes a independizarse se requiere de una experiencia y profesionalismos que solo estos profesionales pueden realizar, dejando en claro que el registrador no podrá hacer observaciones respecto al trabajo realizado más que a la información que se pueda

contrastar en los registros públicos, empero, se debe tener en cuenta que no se menciona nada al respecto del acta de asamblea que deben suscribir la junta de propietarios para que esto pueda realizarse, ya que sin esta aprobación por los propietarios no se podría efectuar la independización de forma independiente por más que el solicitante tenga el pleno derecho como propietario de solicitarlo, situación que hasta el momento no se ha modificado o corregido.

Es preciso señalar que la ley 27157, como ley independiente que señala aspectos básicos de la regularización de predios, también posee su reglamento independiente, el cual fue aprobado en el año 2006 mediante decreto supremo N 035-2006-vivienda, y regula de manera más explícita la regularización de edificación y procedimientos para la declaradora de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias.

En el reglamento de la ley 27157, en su artículo 145 y siguientes señalan como se constituye la junta de propietarios la cual posee una representación conjunta teniendo a la cabeza al presidente que ayudaría a las decisiones que todos los propietarios tomen en conjunto, teniendo al reglamento interno como directiva de los actos a realizarse y que la junta de propietarios debe respetar, ahora bien se considera como mayoría calificada a los dos tercios de los propietarios, y las sesiones que se consten en la junta de propietarios deben constar en actas legalizadas e insertarse en el libro de actas conforme a ley.

Ahora bien, en el artículo 149 señala con exactitud la formalidad de un acta de asamblea que la junta de propietarios debe suscribir:

Artículo 149.- Contenido y forma del acta. En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que esta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. El Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta.

Se puede apreciar que, en el reglamento, se exigen formalidades necesarias para declarar válida un acta de sesión, sin embargo, en ella no señala que para su validez se requiere que estén las firmas legalizadas ante notario público, no debiendo ser exigida esta formalidad por los registradores al momento de calificar las solicitudes de independización y declaratoria de fábrica.

Siguiendo la línea de ideas en el artículo 86 del RIRP, para la inscripción del reglamento interno o su modificatoria se exige lo siguiente:

Artículo 86.- Formalidad del reglamento interno

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios. Cuando es otorgado por este último, se

insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento interno con el voto favorable de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes, y las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente.

Se puede apreciar como se exige que las decisiones tomadas por la junta de propietarios respecto a la modificación o inscripción del reglamento interno debe encontrarse bajo copia legalizada o por otorgamiento de escritura pública, siendo este hecho innecesario y burocrático, ya que en un país en donde el legislador crea las normas a diestra y siniestra y reglamentos cada vez que se le plazca, no enseña a la población como realizar los actos de independización y declaratoria de fábrica, mucho menos a realizar las actas de asambleas y como hacer las modificaciones del reglamento interno, situación que es deplorable y negligente, ya que las normas están hechas para la población y es la población la que debe beneficiarse entregándose los instrumentos necesarios para realizarlo.

Ahora bien, en diferentes ocasiones existen personas que si registran sus propiedades, cada piso que construyen poseen un numero de partida, y empiezan a vender cada departamento, pero deciden construir un par de departamentos más, es aquí en donde nace un inconveniente, ya que estos deben ser declarados e independizados, pero ya no lo realizan solo los propietarios primigenios, sino también lo realizan de forma conjunta con los demás propietarios de cada departamento que

conforma el bien inmueble, formándose así la junta de propietarios, esta junta es la que decide en conjunto y previa autorización si se construye, se declara o independiza un bien, ya que al ser todos propietarios dentro de un edificio, la construcción o lo que se realice, les afectará directamente, es por ello que poseen poder de decisión, ya que Sunarp así lo ha dispuesto.

La junta de propietarios está conformada por todos los propietarios inscritos en cada departamento de cada piso de un solo edificio, y cada uno de ellos posee un porcentaje de propiedad del 100% de predio matriz, es por ello que, para llegar a un acuerdo o decisión, es que al menos debe existir el Quorum, es decir el 50% de propietarios más 1, y así poder lograrse con la declaratoria de fábrica e independización.

Para llegar a una decisión, es que la presidenta de la junta de propietarios, debe citar a todos los propietarios de cada unidad inmobiliaria, a la asamblea que se realizará, pudiendo ser ordinaria o extraordinaria, dependiendo del Estatuto inscrito ante Sunarp, Una vez citados, el día de la asamblea, reunidos como mínimo el 50% más 1 de los propietarios se iniciaría a establecer los puntos de la agenda, para ser debatida y llegar a una decisión, lo común en estos acuerdos es que acepten el hecho que se realizaría una regularización de la declaratoria e independización de los bienes inmuebles construidos recientes mentes, de ser es el caso, entonces, se levantara un acta de asamblea y será firmada por todos los propietarios debiendo legalizar la firma de cada uno de estos, y luego ingresado a Sunarp, con todos los documentos establecidos, ya sean planos de ubicación., perimétricos, distribución, memoria descriptiva, nuevo reglamento interno, y todos los documentos que los registros

públicos soliciten.

La cuestión problemática por así decirlo, se origina, cuando a pesar que existe quorum en la asamblea de la junta de propietarios, estos firmen dicha acta, y no puedan legalizar su firma, por falta de tiempo o porque salen de viaje de forma urgente o quizás porque simplemente no quieren legalizar su firma, ya que se les hace complicado por su trabajo, entonces ante esta situación, la Sunarp, no ha previsto un mecanismo de solución que ayude a los propietarios a avanzar con su trámite de independización, ya que esta institución exige la firma legalizada de todos los propietarios que suscribieron el acta de asamblea, no permitiendo que la presidenta tome juramento, a través de una declaración jurada para señalar que los propietarios que firman realmente son dichos propietarios, situación que en verdad es lamentable, ya que los más interesados se encuentran supeditados a la gana de los demás propietarios, siendo esta una situación que puede ser llevada hasta el juicio, para poder doblegar la voluntad de la persona que no quiere legalizar su firma o no desea firmar, situación que se debe evitar, ya que es un trámite administrativo.

El hecho que la Sunarp, exija tanto formalismo hace casi imposible que las propiedades en nuestro país pueda inscribirse con normalidad, y no existe un procedimiento alternativo para solucionar este inconveniente, ya que los propietarios se encuentran supeditados a la voluntad antojadiza de sus vecinos, apareciendo la figura jurídica del abuso de derecho, ya que abusan de su derecho para privar del derecho a otros, situación que a pesar que nuestro código civil lo rechaza el reglamento de Sunarp, no le parece importar.

Existen diversos casos en los cuales propietarios que buscan la independización y declaratoria de fábrica, acuden hasta el tribunal registral, para poder tener una solución, ya que a pesar que existió, la asamblea, el quorum y se firmó por los propietarios, no todos pudieron legalizar su firma, y por ese penoso motivo, el tribuna registral rechaza la solicitud, argumentando que la norma no permite una solución que en ella no se encuentre, debiendo realizarse a cabalidad todos lo que está escrito, causando así un perjuicio a los propietarios que desean independizar sus propiedades, gastando dinero, tiempo y esfuerzo, ya que realizar un trámite de esta magnitud cuesta mucho, sin embargo la Sunarp simplemente se lava las manos citando su reglamento y exigiendo el cumplimiento de este.

Para Fernández (2020) la Sunarp, es una institución que se encarga de registrar los actos jurídicos realizados por las personas, y dar la publicidad respectiva antes una sociedad determinada, parameándose a su reglamento y no teniendo más alternativas de solución, más de lo que establece su norma y los registradores, así como el tribunal registral así también lo realizan, situación que perjudica a cientos de miles de peruanos que desean inscribir sus propiedades pero no poseen el conocimiento, dinero o tiempo para hacerlo, quedando desprotegidos frente a terceros.

El legislador debe modificar el reglamento de los registros públicos y permitir una opción más viable en los procedimientos de independización y declaratoria de fabrica respecto a la junta de propietario y las decisiones que estos puedan tomar y así no afecte a los demás, ya que estamos en una sociedad en donde deben existir mejoras, y tratar de lograr un cambio, no debiendo permitir quedarnos con las manos

cruzadas ante esta situación que seguirá afectando y encontrarnos con un obstáculo ante una solicitud, que no debería ser tan complicada, extenuante ni tediosa.

Se debe tener en cuenta que ante la superintendencia nacional de los registros, públicos, el libro donde se contienen todas las actas y decisiones de la junta de propietarios es el libro de actas, y esta debe estar debidamente aperturada ante notario público, siendo sus hojas debidamente legalizadas, y en dicho libro pegar cada acta, así mismo para que Sunarp pueda validarse los actos allí establecidos se debe sacar una copia legalizada de dicho documento, situación que también comprende un gasto el cual no es minúsculo, más que en una notaría de hoy en día no desean legalizarse libros que fueron aperturados en otras notarias, situación que sorprende, pero que cada notario maneja de forma indistinta y que genera incomodidad en los tramites realizados.

El notario tiene la importante función de dar fe de todos los actos jurídicos que se celebren, así como de autenticar la identidad y documentación que se le solicite, previo pago por tal servicio, siendo esencial que exista un notario al menos en cada distrito, ya que permitiría poder realizar y formalizar los tramites que se requieran y hacer la vida más fácil, es por ello que muchas instituciones públicas exigen que la población se someta al ámbito notarial para poder continuar con sus trámites, situación que provoca un trámite burocrático innecesario, ya que fácilmente cada institución pueden tener sus fedatarios y certificar los documentos o la identidad de los solicitantes, no debiendo tener que solicitar los servicios del notario para ello.

En una compraventa, se puede vender cualquier bien mueble o inmueble, y

constar en dicho documento, sin problema alguno, sin embargo una notaría exigiría al menos que dicho bien se encuentre inscrito, para que pueda elevarse a escritura pública, con los pagos respectivos como medio de prueba adicional, ya que la seguridad parte de la inscripción, a pesar que el código civil no lo exige, sin embargo es una praxis muy discutida, hoy en día que para tener la protección debida se tenga que inscribir tu derecho, teniendo diferentes posturas, pero la inscripción ayuda más que la omisión del mismo.

1.2. Estudios antecedentes sobre el objeto de estudio

1.2.1. Antecedentes nacionales GARCILASO

Iglesias (2021), en su tesis titulada Mejor derecho de propiedad, tuvo como objetivo el de determinar la relación existente entre el mejor derecho de propiedad y la idoneidad en las acciones de los intervinientes, teniendo como enfoque el cuantitativo, diseño No experimental, tipo básico, concluyendo que la diligencia debida en la compraventa de un bien mueble, permite tener mejor derecho de propiedad frente al que no fue diligente.

Es evidente que los legisladores, han podido determinar que la protección total al propietario se da cuando existe una inscripción registral frente a quien no lo posee, ya que el solo hecho de un contrato de compraventa no acredita el mejor derecho de propiedad.

Tarrillo (2019), en su tesis titulada La defensa de la Propiedad o posesión a nivel judicial, tuvo como objetivo determinar la importancia en la protección del

derecho a nivel judicial de la posesión y propiedad, así mismo, el enfoque utilizado fue el cualitativo, tipo de investigación básica, diseño no experimental, teniendo como conclusión el que no basta con ser propietario, sino también que debes demostrarlo ante los demás, en tal sentido que el hecho de poseer un terreno o bien inmueble, siendo poseedor, en el transcurrir del tiempo se puede convertir en propietario.

Se debe tener en cuenta que el derecho busca un equilibrio y la justicia en cualquier aspecto de nuestras vidas, ya sea desde un aspecto social o económico, y entre este último encontramos a la propiedad la cual es un indicio de riqueza, ya que no todos lo podemos alcanzar.

Hernández & Ramos (2018), en su tesis titulada El fraude inmobiliario en los registros públicos, señala que los efectos del sistema registral de nuestro país son declarativos, ya que la transferencia de propiedad que se dan en la sociedad son consensuales permitiendo así mayor oponibilidad frente a terceros, ahora bien los registros públicos ha realizado acciones en los últimos años con la intención de estructurar su funcionamiento en la simplificación y acceso, para que más personas puedan acceder sin problemas, sin embargo esto acarrea un tema de inseguridad que atenta contra la seguridad jurídica, y muchas veces son aprovechados por gente inescrupulosa para cometer fraudes.

La superintendencia nacional de los registros públicos tiene la crucial función de salvaguardar la seguridad de las inscripción y los actos que se deseen realizar en ellos, sin embargo es desproporcionada el tema de seguridad ya que en ciertos actos como las transferencias o prescripción son menos exigentes, en comparación con la

independización de predios o declaratoria de fábricas, en donde se exige mayores requisitos y legalización de documentos, situación que retrasa la intención de declarar los bienes, y permite que se viva en la informalidad, pues los administrados desisten de sus intenciones, al ver un sistema registral tan tedioso y formalista.

Arriaga (2014) en su tesis titulada Alcance de la facultad de construcción sobre aires en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, tuvo como objetivo la de determinar si en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común existe regulación sobre el alcance de la facultad de construcción sobre aire, así mismo se utilizó el enfoque cuantitativo, el diseño experimental, tipo de investigación básica de nivel descriptivo, y tuvo como conclusión que la facultad de construcción del propietario de los aires requiere ser regulada con la finalidad de evitar abusos de derecho y contribuir a la seguridad jurídica en el procedimiento registral.

En la actualidad vivimos un incremento inmobiliario y se busca registrar todo cuanto se tiene a fin de poder estar seguros, empero, existe situaciones en las cuales las personas desean asegurar lo que en un futuro puede materializarse en esta situación encontramos el intento de registrar sus aires, ya que saber que en un futuro no muy lejano un predio puede construirse, es pasible a poder ser inscrito, claro esta con la debida sujeción a la norma.

Para Espinoza & Huayta (2022), en su tesis titulada, La importancia de la declaratoria de fabrica en la urbanización popular Perú del distrito de San Martin de Porres, 2021, tuvo como objetivo general el de determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica, así mismo se utilizó el enfoque cualitativo, el tipo de investigación básica y diseño basado en la teoría fundamentada

teniendo como conclusión que la formalización de la declaratoria de fabrica persigue que la edificación sea legal y por ende amparada por el marco de la ley, existiendo un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización popular Perú del distrito de San Martín de Porres.

EL peruano muchas veces no registra lo que construyes esta es una situación que se evidencia en todo el país, ya que la falta de conocimiento y el apoyo técnico por las instituciones permite estos hechos, situación que deben cambiar, y así permitir que mas peruanos puedan realizar sus declaratorias de fabricas e independizaciones, creando normas o reglamentos las cuales sean mas flexibles y menos formalistas, ya que el sistema legal debe ser simple y seguro, ya que muchas veces la burocracia permite frenar las intenciones de los administrados que desean inscribir sus bienes.

Fernandez & Guillermo (2018), en su tesis titulada, La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral, tuvo como objetivo el de determinar la naturaleza jurídica de la junta de propietarios, así mismo utilizó el enfoque cuantitativo, diseño de investigación No experimental, tipo básica y concluyó que la propiedad horizontal es muy común en nuestra sociedad y nuestra legislación lo regula sin problema alguno, es aquí en donde también se suscita la junta de propietarios la cual carece de personería jurídica pero se encuentran regulada en la ley 27157.

No podemos negar la importancia de la junta de propietarios ante un edificio en donde se acumulan diferentes unidades inmobiliarias y que en conjunto suman el 100% del porcentaje de propiedad, sin embargo, el excesivo formalismo en que se

validan las decisiones de esta junta de propietarios hace posible que los actos que realicen para independizar o formalizar sus bienes se estanquen, causando un perjuicio para los mismos propietarios, ya que la norma debe ser realizar y coherente con la forma de vida de cada ciudadano, ya que todos laboran, estudian y tienen tiempo limitado, y exigir la legalización de firma, ya sea para la modificación del reglamento interno o para el acta de asamblea que se levante, es algo tedioso y muchas veces innecesario.

Para Aliaga & Silva (2017), en su tesis titulada, La junta de propietarios: acefalia y soluciones jurisprudenciales, tuvo como objetivo determinar las problemáticas constantes respecto a la junta de propietarios en la inscripción de las propiedades, así mismo él se utilizó el enfoque cualitativo, el diseño no experimental el tipo de investigación básica y nivel descriptivo, teniendo como conclusión que la jurisprudencia a nivel registral permitiría ayudar para el entendimiento y trato de la junta de propietarios ante situaciones en que el registrador intenta afectar su derecho de propiedad.

Carranza (1999), en su tesis titulada, Un modelo de sistematización de los registros público, señala que la aplicación de la tecnología es necesaria para la superintendencia nacional de los registros públicos en su normal funcionamiento, es por ello que se tuvo como objetivo el de describir un modelo de gestión registral, formulado para lograr la debida celeridad de sus procesos y con la confiabilidad requerida para las entidades y usuarios, se utilizó como enfoque el cuantitativo., el diseño experimental, tipo de investigación básica, y el nivel aplicada, teniendo como conclusión que las soluciones viables y eficaces respecto a la gestión documentaria

en los registros público eleva los índices de productividad documental, dando consigo una alta confiabilidad en la información que brinda.

Sánchez (2017), en su tesis titulada, Los alcances de la calificación de documentos administrativos: a propósito de una solicitud de independización de predio rustico, tuvo como objetivo el de determinar la eficacia en las calificaciones de los títulos por parte de los registradores, así mismo utilizo, el enfoque cuantitativo, el diseño de investigación no experimental, el tipo de investigación Básica, teniendo como conclusión que a pesar que la calificación de los títulos se encuentran regulado en el artículo 2011 del código civil, el tribunal registral podría tener un criterio distinto el cual será fundamentado en resolución administrativa.

El tribunal registral es el máximo órgano a nivel administrativo de los registros publico que resuelve en última instancia decisiones respecto a las solicitudes e inscripciones que realizan los administrados, debiendo tener un criterio más humanista y permisible en sus decisiones ya que el administrado no desea perjudicar a los demás sino simplemente desea que se le inscriba un derecho que le corresponde, no debiendo negarse por incumplir con una legalización de documentos o firma en la documentación presentada, ya que el derecho es adoptable y se concede el derecho a quien simplemente le corresponde.

Clemente (2021), en su tesis titulada, Independización de aires sobre aires: Análisis de la Resolución N 200-2020-SUNARP-TR-T, tuvo como objetivo el de determinar las implicancias jurídicas y prácticas del acuerdo adoptado en el Pleno CCXLIII, teniendo como enfoque utilizado el cuantitativo, diseño de la investigación

no experimental, tipo de investigación Básica, y como conclusión la de afirmar que faltan garantías que figura la nueva figura registral que señala la independización de aires sobre aires.

Saldaña (2017), en su tesis titulada, Declaratoria de Fabrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes de la Región Lambayeque, tuvo como objetivo el de exponer y explicar los factores que limitan la formación de las declaraciones en los asentamientos humanos y pueblos jóvenes de la región de Lambayeque, utilizando el enfoque cuantitativo, el diseño experimental, el tipo de investigación básica y el nivel descriptivo, teniendo como conclusión que las construcciones informales bordean el 70% solo teniendo problemas en la distribución de dichas construcciones que muchas veces se realizan en espacio público, recomendándose a las municipalidades a tratar de tomar cartas en el asunto y poder fiscalizar las construcciones sin licencias, que exponen las vidas de los ciudadanos y de los propios propietarios.

Se debe tener en cuenta que la formalidad es un aspecto que no se realiza en nuestro país a menudo, ya que las autoridades no ponen a nuestra disposición los instrumentos necesarios para regularizar la documentación, situación que hace evidente la mala gestión, y permite que los peruanos sigamos sin regularizar nuestras propiedades.

Para Aliaga (2017) La junta de propietarios es la institución conformada por propietarios de una unidad mobiliaria que en conjunto conforman el porcentaje total del inmueble matriz, estos poseen derecho y obligaciones frente a sus bienes y se encuentran supeditado a los señalado por la asamblea de la junta de propietarios que

al alcanzar el quorum tienen poder de decisión frente a los demás propietarios.

1.2.2. Antecedentes Internacionales

En Latinoamérica el crecimiento inmobiliario, ha sido superior a décadas pasadas, situación que transforma no solo la forma de vida sino una correcta y rápida regulación respecto a la transferencia de propiedad y su protección ante las instituciones públicas.

Para el Tesista ecuatoriano Rocha (2020), en su tesis titulada Revitalización del espacio residual del antiguo registro civil de Turubamba mediante el diseño de un centro cultural comunitario para reactivar y dinamizar dicho sector, expresa que el crecimiento de la ciudad es tan vertiginoso que ha cubierto casi toda la capital de construcciones y edificaciones, permitiendo la construcción de propiedades verticales, tuvo como enfoque el cuantitativo, tipo de investigación la aplicada, diseño experimental, y como conclusión que es necesario que el distrito se revitalice y se convierta en un punto de integración, modernización y seguridad para todos los ciudadanos.

El tesista ecuatoriano Parra (2014), en su tesis titulada Diseño de un sistema de gestión para la administración de recursos en el sector inmobiliario bajo régimen de propiedad horizontal, tuvo como objetivo principal el de identificar las mejoras en cuanto planteamiento y ejecución de procedimientos de organizaciones inmobiliarias, velando por la legalidad, el enfoque utilizado fue el cuantitativo, el diseño el no experimental, el tipo de investigación Básica de nivel descriptivo, teniendo como

conclusión que las mejoras en la construcción deben estar al nivel para que las necesidades de las personas se vean satisfechas y todos puedan adquirir seguridad en las propiedades adquiridas.

El tesista chileno, Salah (2015), en su tesis titulada, Fisonomía del derecho de propiedad sobre los inmuebles: evolución y desafíos señala que los bienes inmuebles son los más preciados en una sociedad actual como la nuestra y el derecho que tiene cada propietario, es cuidado por las normas, sin embargo, si no existiera un registro simplemente dichas propiedades no tendrían seguridad jurídica y los verdaderos adquirentes se verían envueltos en fraude y perjuicio.

Para el Tesista mexicano, Archundia (2003), en su tesis titulada controversias entre el derecho real de propiedad y la posesión para integrar los elementos del delito de despojo cuando la ley penal tutela a la posesión sobre la propiedad, tuvo como objetivo determinar la influencia y relación existente entre el derecho de propiedad y el delito de despojo de la posesión, así mismo se utilizó el enfoque cuantitativo, el tipo de investigación fue la básica, el diseño no experimental, y tuvo como conclusión que la propiedad es un derecho universal el cual es protegido por el Estado, y para su correcta permanencia es debidamente tutelado en nuestra ley penal.

Para el tesista chileno, González (2010), en su tesis titulada, El derecho de propiedad privada en el liberalismo individualista: “de la teoría de la apropiación de Locke, al constitucionalismo chileno de 1810 a 1970”, tuvo como objetivo el de determinar la influencia del liberalismo individualista en el derecho de propiedad chileno, teniendo como enfoque utilizado el cualitativo, el diseño de la investigación no experimental, el tipo de investigación básica, de teoría fundamentada, teniendo

como conclusión que en los últimos años, el derecho de propiedad se ha ampliado en gran medida que nos encontramos en un incremento desbordante, ya que se están conquistando cada vez más los cielos en el afán de tener un lugar donde vivir.

1.3. Marco conceptual

En el presente trabajo de investigación, se ha utilizado los siguientes conceptos:

- Propiedad. - Es el poder jurídico que tiene una persona para usar, disfrutar, disponer y reivindicar una cosa.
- Independización. - Es el acto administrativo de separar un bien inmueble de otro a fin de adquirir ante la institución correspondiente una autonomía e independencia frente al predio matriz.
- Registros Públicos. - Es la institución encargada de registrar los actos civiles, así como los bienes muebles o inmuebles de las personas.
- Administrado. - Es aquel ciudadano o ciudadana que realiza alguna solicitud ante una institución pública, iniciando así un trámite en específico que traería como consecuencia un acto administrativo.
- Tribunal registral. - Es el máximo órgano registral que se encarga en última instancia administrativa de resolver los medios impugnatorios de los administrados.

- Solicitud. - Es aquel requerimiento escrito que realiza una persona ante una institución pública, adquiriendo un numero de trámite y hoja de ruta.
- Junta de propietarios. - es el órgano más importante de los propietarios de un edificio que deciden sobre las acciones en común de los vecinos de un edificio determinado.
- Contrato. - Es aquel acto jurídico en donde participan dos o más partes con la finalidad de obligarse a realizar una acción de dar, hacer o no hacer, existiendo en ella una contraprestación o no por el acto obligado.
- Compraventa. - Es el acto jurídico en el cual un vendedor y comprador comparecen para obligarse a transferir la propiedad o titularidad de un bien y el otro a pagar el precio pactado.
- Quorum. - Es el conjunto de personas que conforman la mayoría representativa es decir la mitad más uno de los integrantes de alguna organización, grupo o empresa.
- Posesión. - Es el poder jurídico de usar y disfrutar de un bien, de forma fáctica y directa.
- Comprador. - Es la persona que realiza un pago directo por la adquisición de un bien, el cual pasará hacer de su propiedad

- Vendedor. - es aquella persona que ofrece su bien mueble o inmueble a cambio de dinero
- Legalización. - Es el acto realizado por un notario público en donde da Fe de que un documento, firma, declaración, es autentica y realizada por el solicitante.
- Otorgamiento de escritura pública. - Es el instrumento jurídico en el cual, el Notario constituye el acto jurídico como tal y así se pueda realizar la inscripción respectiva.



The logo of the Universidad Inca Garcilaso de la Vega is a shield-shaped emblem. At the top, it reads "INCA GARCILASO". The central part of the shield features a hand holding a quill pen. On the left side, the word "UNIVERSIDAD" is written vertically, and on the right side, "DE LA VEGA" is written vertically. At the bottom of the shield, the year "1964" is inscribed. The entire logo is set against a background of a rolled-up scroll.

**CAPITULO II: EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y
VARIABLES**

2.1. Planteamiento del problema

2.1.1. Descripción de la realidad problemática

Todos los peruanos queremos tener nuestros bienes sean muebles o inmuebles inscritos en registros público, ya que al adquirirlos esa es la intención formal, que el comprador sea único propietario del bien, pero que pasa cuando, un departamento ubicado en el cuarto piso, no se encuentra debidamente saneada, es decir Independizada y solo en registros públicos figura hasta el departamento del tercer piso, pues es evidente, que el vendedor debe realizar las gestiones de independización respectivas para poder otorgarle al departamento de todo el cuarto piso un numero de partida en específico.

La problemática nace cuando en el intento de independizar una propiedad que forma parte de un edificio, en el cual se tienen diferentes propietarios por cada piso o departamento, los registros públicos exige formalidades innecesarias para poder sanear una propiedad, situación que afecta el derecho de propiedad de las personas, pues hacen de estos trámites muchas veces imposibles de realizar, ya que mientras más propietarios exista en un edificio más dificultoso seria el trámite de independización, ya que se exige la firma legalizada de cada uno de estos en el acta de asamblea, que autoriza la independización, sin embargo estos propietarios muchas veces no tienen el tiempo para acudir ante un notario, o simplemente se encuentran de viajes o no desean perder su tiempo, Sunarp debe dar alternativas de solución y ser más permisible respecto a la legalización de firmas de los propietarios ante el acta de asamblea de propietarios y permitir que con la sola legalización de firma de la presidenta de la junta de propietarios puedan realizar los trámites de

independización.

No podemos permitir, que el Estado sea el mismo responsable de la no formalización o independización de las propiedades y no otorgar permisibilidad y consideración en los tramites, siendo estrictos en su actuar y rechazando a diestra y siniestras las solicitudes de independización que no cumplen de forma rigurosa lo exigido por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, situación que es una desventaja y total atropello de los derechos de propiedad, ya que para poder realizar tal tramite los interesados se encuentran supeditados a la voluntad de legalizar las firmas de los propietarios que forman parte de la junta de propietarios, siendo este acto injusto.

2.1.2. Definición del problema

El presente trabajo posee los siguientes problemas de investigación

Problema General

¿De qué forma la independización de bienes inmuebles es afectada por el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de Lima, 2023?

Problemas específicos

¿De qué forma la independización de departamentos es afectada por el reglamento de Sunarp?

¿De qué forma la independización de terrenos es afectada por los criterios del registrador?

2.2. Finalidad y Objetivos de la investigación

2.2.1. Finalidad

El presente trabajo de investigación, tiene como finalidad la de poner al descubierto una problemática latente que se suscita al momento de realizar un trámite de independización de un edificio ante la superintendencia nacional de registros públicos, ya que todos los peruanos tenemos derecho a la propiedad y como tal no nos podemos encontrar supeditado a una simple legalización de firma de otros propietarios (vecinos) para que nuestro trámite de independización tenga un resultado positivo, situación que debe ser cambiada en la norma, a fin de generar una debida protección a nuestro derecho y así más peruanos puedan realizar sus trámites sin problema alguno.

No podemos ser burocráticos y formalistas rigurosos, de trámites que lo único que realizan es sanear una propiedad y busca que los propietarios puedan publicitar su derecho de propiedad ante la superintendencia nacional de registros públicos, es por ello se acumuló información relevante acerca este tema el cual pocos conocen pero en algún momento de su vida ya sea como abogados o como parte del proceso les llegará a ocurrir, esperando que para dicho momento el legislador sea más flexible en los requisitos para la independización y/o declaratoria de fábrica.

2.2.2. Objetivo General y objetivo específicos

Objetivo general

Determinar la forma en que la independización de bienes inmuebles es afectada por el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de Lima, 2023

Objetivos específicos

Establecer la forma en que la independización de departamentos es afectada por el reglamento de Sunarp.

Determinar la forma en que la independización de terrenos es afectada por los criterios del registrador.

2.2.3. Delimitación del estudio

El presente estudio se encontró delimitado en la ciudad de Lima, la cual contienen en su mayoría la mayor cantidad de proyectos inmobiliarios y construcciones que se ha suscitado en los últimos 10 años, en donde miles de peruanos han adquirido un departamento a través de un contrato de compra venta y que aún sigue pendiente su trámite de independización y otorgamiento de escritura pública, ya que para declarar esa construcción e independizar se requieren una serie de requisitos que la superintendencia nacional de registros públicos a dispuesto y

debe cumplirse a cabalidad, bajo el apercibimiento que dicho trámite sea observado y posteriormente rechazado.

En la ciudad de Lima, es innegable como se ha cubierto casi todas las periferias de construcciones y edificaciones de los peruanos, que buscan un lugar donde vivir y así tener una mejor calidad de vida, sin embargo, esto no podrá ser constituido si es que no se llega a inscribir la independización para que el bien pueda obtener su número de partida y así pueda ser vendido comprado o donado al propietario.

2.2.4. Justificación e importancia del estudio

El presente trabajo de investigación es importante, ya que analiza una problemática real y constante que se suscita en la ciudad de Lima, para con todos los propietarios que desean formalizar sus bienes inmuebles, y se encuentran con trámites burocráticos y muchas veces indebidamente exigentes para poder cumplir con su objetivo.

Tenemos como justificaciones las siguientes:

Justificación teórica

El presente trabajo de investigación se justifica en la numerosa información documental y doctrinal que se posee acerca de los tramites de independización y declaratoria de fabrica que se realizan ante la superintendencia nacional de los registros públicos de Lima, y en donde se aprecia como estos actos administrativos

se realizan en tal cantidad.

justificación practica

La justificación practica radica en que no podemos ser ajenos de los actos burocráticos que se suscitan en los procedimientos administrativos, cientos de peruanos realiza a diario sus trámites para independización y declaratoria de fábrica y son observados por cuestiones mínimas, que pueden ser subsanadas, sin embargo el hecho de solicitar las firmas legalizadas de todos los propietarios que asistieron a la asamblea de junta de propietarios, ya es un tema complicado pues no todos tienen el tiempo y la consideración para asistir a una notaría a legalizar dicho documento, encontrándose supeditado a la voluntad de estos, afectando nuestro derecho de propiedad, situación que no puede permitirse.

Justificación metodológica

La presente justificación está orientada, que el presente trabajo de investigación cuenta con los parámetros metodológicos necesarios para su elaboración y así sea una fuente confiable de información para futuras investigaciones.

2.3. Hipótesis y variables

2.3.1. Supuestos teóricos

En nuestro país desde la época colonial hemos tenido el afán de poseer tierras,

las cuales serán enteramente de nuestra propiedad y con la protección de la autoridad, estas tierras o propiedades, debían estar debidamente inscritas y delimitadas para que posean la protección debida y los ciudadanos puedan ejercer su derecho real, siendo esto transmitido de generación a generación, llegando a crearse en nuestro sistema jurídico la superintendencia nacional de los registros públicos, que tiene una gran importancia en nuestra realidad actual, ya que publicita lo que contienen el registro de propiedad y genera un grado de protección frente a terceros.

La propiedad es el derecho real por naturaleza y la historia de la humanidad así lo ha dispuesto para que nadie pueda ser despojado de ella injustamente, y se tenga la protección debida.

Para Martínez (2017), señala que la propiedad es el poder real por excelencia, el cual permite al propietario poder usar disfrutar, disponer y reivindicar el bien de su pertenencia el cual puede ser mueble o inmueble, este derecho persiste en el tiempo y nadie niega tal hecho, siendo los registros públicos los encargados de darle la publicidad respectiva y así ante cualquier acto jurídico que lo intente afectar se pueda determinar quién es el titular registral de dicho bien.

2.3.2. Hipótesis principal y especificaciones

Hipótesis Principal

La independización de bienes inmuebles es afectada de forma directa por el

excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de Lima, 2023

Hipótesis específicas

La independización de departamentos es afectada de forma directa por el reglamento de Sunarp.

La independización de terrenos es afectada de forma directa por los criterios del registrador.

2.3.3. Variables e indicadores

Variable 1: Independización de bienes inmuebles

Sub 1: Independización de departamentos

Sub 2: Independización de terrenos

Variable 2: Excesivo formalismo de Sunarp

Sub 1: Reglamento de Sunarp

Sub 2: Criterios del registrados

CAPITULO III: MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS



3.1. Población y muestra

Población

La población es el conjunto finito o infinito de ciertos elementos, ya sean objetos, sujetos o animales, los cuales se encuentran en un espacio determinado y que permite su identificación como tal.

Dependiendo del tamaño de la población se deriva su clasificación como:

Castro (2013), expresa que en la investigación como la conocemos podemos encontrar a dos tipos de población, siendo la primera la población finita, cual tiene como carácter preponderante la limitación o cuantificación de sus elementos, que hace posible su ubicación en un tiempo y espacio determinado; mientras que el segundo tipo de la población la cual es la infinita, contiene un cumulo o conjunto de elementos que hace imposible su cuantificación, situación que muchas veces en nuestra sociedad podemos apreciar en nuestra propia naturaleza o sociedad.

La población utilizada en el presente trabajo de investigación estuvo conformada por la superintendencia nacional de los registros públicos de Lima

Muestra

La muestra es la selección de una cantidad específica de elementos provenientes de una población, la cual puede ser escogida al azar o siguiendo parámetros específicos.

Según castro (2013), señala que existe dos formas de poder clasificar a la muestra siendo la primera la denominada como la muestra probabilística, la cual son aquellas en donde los miembros o por así decirlo todos los miembros de una población determinada, pueden formar parte de la muestra aleatoria, o también la muestra simple o quizás la muestra estratificada, o como algunos teóricos la llaman, por conglomerado o áreas; por otro lado la muestra no probabilística es aquella en donde se selecciona a los miembros de una determinada población para el estudio, dependiendo del criterio específico del investigador, trayendo consigo la idea que no todos los miembros de la población tienen igualdad de oportunidad de conformar este tipo de muestra.

La muestra estuvo conformada por 30 trabajadores de la superintendencia nacional de los registros públicos de Lima.

Para poder llegar a esa cantidad de personas que conformen la muestra se ha realizado la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot p \cdot (1-p)}{(N-1) \cdot e^2 + Z^2 \cdot p \cdot (1-p)}$$

Z = 1.96 (con el 95% del nivel de confianza).

e = 0.05 (error de estimación).

N = 200 (tamaño de la población).

P = 0,5 (probabilidad)

Desarrollo:

$$\frac{1,96^2 \cdot 0,5(0,5)200}{0,025(200-1) + 1,96^2 \cdot 0,5(0,5)} \longrightarrow \frac{3,8416 \cdot 0,25 \cdot 200}{0,025(199) + 3,8416 \cdot 0,25}$$
$$\frac{192,08}{4,975 + 0,9604} \longrightarrow \frac{192,08}{5,9354} \longrightarrow 32,36$$

3.2. Enfoque y Diseño

Fernández & Díaz (2002) precisan que la investigación cuantitativa busca establecer desde su origen un aspecto correlativo entre las variables, así mismo la objetivación y los aspectos de generalización de los diversos resultados que se puedan brindar a través de una muestra hacen posibles conclusiones certeras y que afianzan una idea e investigación.

El presente trabajo tuvo como enfoque utilizado el cuantitativo, ya que se determinaron variables e hipótesis a fin de afianzar los objetivos planteados.

Según Hernández, et, al. (2010) menciona que:

El diseño de investigación es un instrumento de dirección “guía” con un conjunto de pautas, bajo las cuales se realiza una investigación. En mérito de ello el término diseño de investigación se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea. (p. 17)

El diseño del presente trabajo de investigación fue el No experimental

El tipo de investigación fue básica, de nivel descriptivo, ya que se ha acumulado información proveniente de autores, y estudios que afianzaron la investigación, describiendo así, la problemática planteada.

Según Zorrilla y Torres (1993) la investigación:

Es el denominado proceso honesto y didáctico, el cual busca determinar en su que hacer la verdad contenida en un problema específico y que se suscita en un espacio y tiempo, estando este problema debidamente delimitado y que, gracias a la información o interpretación de la misma, contribuir al progreso y a las nuevas ideas concernientes a la investigación que darán un indicio de progreso y bienestar a la humanidad (p.29)

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se ha utilizado la encuesta, a fin de poder recabar información que, al ser procesada y contrastada con los autores, han podido brindar conclusiones certeras.

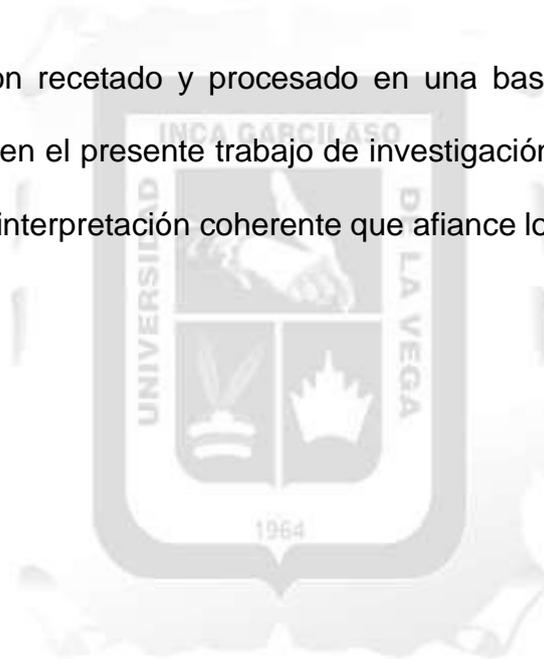
El instrumento utilizado fue el cuestionario el cual estuvo conformado por 10 preguntas que se relacionaron a las variables y los objetivos planteados de la investigación

3.4. Ética de la investigación

El presente trabajo de investigación ha seguido los parámetros exigidos por la universidad y las normas apa, desde inicio a fin y así pueda servir de base para futuras investigaciones, se debe tener en cuenta que no se ha realizado plagio de ningún tipo ni aspecto contrario a lo dispuesto por los aspectos éticos de la investigación.

3.5. Procesamientos de datos

Los datos fueron recetado y procesado en una base Excel a fin de poder reducirlos y plasmarlo en el presente trabajo de investigación, a través de cuadros y gráficos, y así dar una interpretación coherente que afiance los objetivos planteados.



CAPITULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS



4.1. Presentación de resultados

En este capítulo se adjuntaron los resultados obtenidos de los cuestionarios realizados por los 30 trabajadores de la Sunarp de Lima, los cuales fueron analizados e interpretados en gráficos y tablas para una mejor comprensión y análisis.

TABLA N° 1

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	20	67	67
	No	0	0	0
	Tal vez	2	7	7
	No opino	8	27	27
	Total	30	100	100



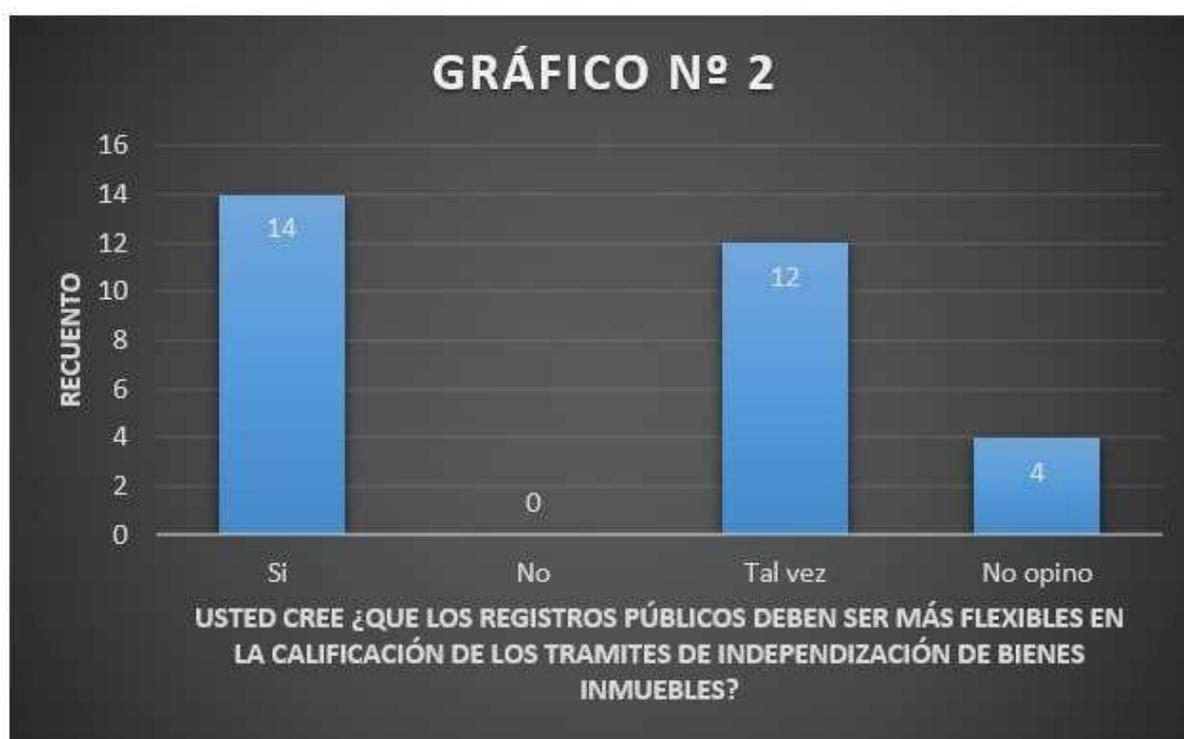
Interpretación:

El 67 % de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que los registros públicos realicen un correcto trabajo en la calificación y los registros solicitados en materia de independización de bienes inmuebles, mientras que el 7% opina que Tal vez, y un 27% No opina.

TABLA N° 2

Usted cree ¿Que los registros públicos deben ser más flexibles en la calificación de los tramites de independización de bienes inmuebles?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	14	47	47
	No	0	0	0
	Tal vez	12	40	40
	No opino	4	13	13
	Total		30	100



Interpretación:

El 47 % de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que los registros públicos deben ser más flexibles en la calificación de los tramites de independización de bienes inmuebles, mientras que el 40% opina que Tal vez, y un 13% No opina.

TABLA N° 3

¿Usted considera que es innecesario que se legalicen las firmas de los propietarios para la solicitud de independización de bienes inmuebles?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	13	43	43
	No	4	13	13
	Tal vez	11	37	37
	No opino	2	7	7
	Total	30	100	100



Interpretación:

El 43% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si consideran que es innecesario que se legalicen las firmas de los propietarios para la solicitud de independización de bienes inmuebles, mientras que el 13% opina que No, un 37 % aduce que Tal vez, y un 7% No opina.

TABLA N° 4

Usted cree ¿Que el legislador deba ser más flexible y modifique la norma para que no sea necesario la legalización de firmas al momento de independizar un bien inmueble?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	17	57	57
	No	4	13	13
	Tal vez	6	20	20
	No opino	3	10	10
	Total	30	100	100



Interpretación:

El 57% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que el legislador deba ser más flexible y modifique la norma para que no sea necesario la legalización de firmas al momento de independizar un bien inmueble, mientras que el 13% señala que No, el 20% opina que Tal vez, y un 10% No opina.

TABLA N° 5

¿Usted considera que el propietario se ve afectado por la innecesaria rigurosidad de los requisitos para la independización de bienes inmuebles?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	25	83	83
	No	0	0	0
	Tal vez	5	17	17
	No opino	0	0	0
	Total	30	100	100



Interpretación:

El 83% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que el propietario se ve afectado por la innecesaria rigurosidad de los requisitos para la independización de bienes inmuebles y el 17% opina que Tal vez.

TABLA N° 6

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	30	100	100
	No	0	0	0
	Tal vez	0	0	0
	No opino	0	0	0
	Total	30	100	100



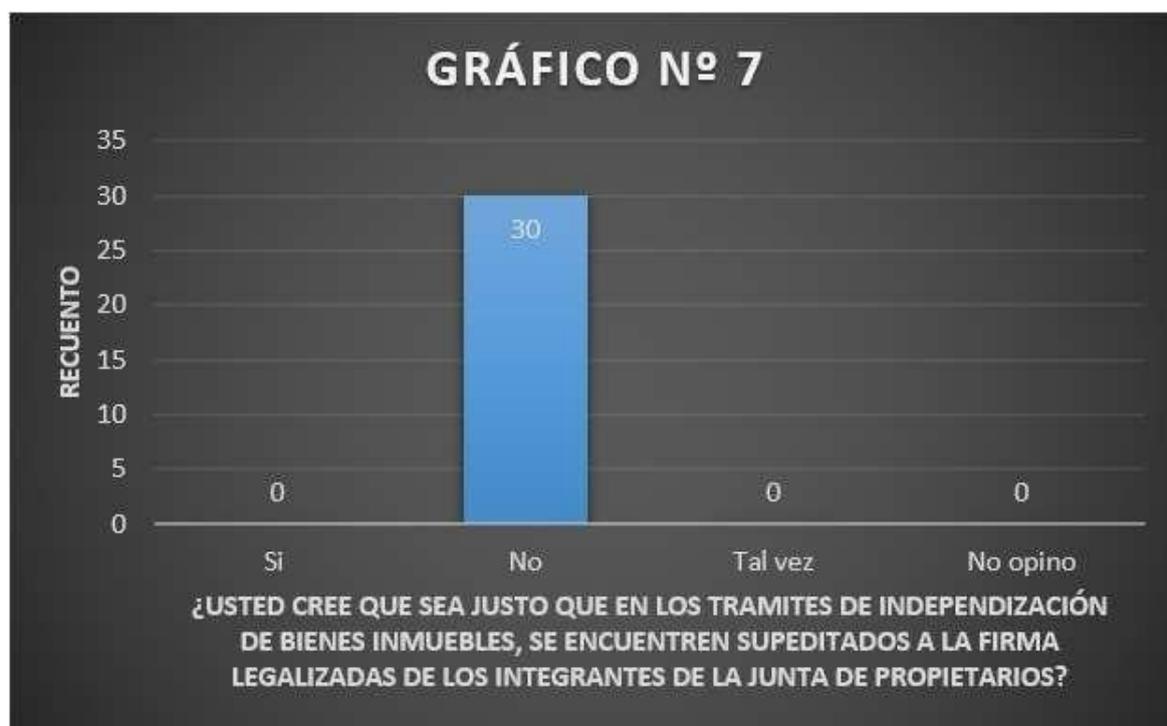
Interpretación:

El 100% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que los registros públicos protegen el derecho de propiedad de los administrados.

TABLA N° 7

¿Usted cree que sea justo que en los tramites de independización de bienes inmuebles, se encuentren supeditados a la firma legalizadas de los integrantes de la junta de propietarios?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	0	0	0
	No	30	100	100
	Tal vez	0	0	0
	No opino	0	0	0
	Total	30	100	100



Interpretación:

El 100% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, No creen que sea justo que en los tramites de independización de bienes inmuebles, se encuentren supeditados a la firma legalizadas de los integrantes de la junta de propietarios.

TABLA N° 8

¿Usted considera justo que se deba legalizar las firmas de todos los integrantes que firmaron el acta de asamblea de la junta de propietarios para el trámite de independización de bien inmueble?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	5	17	17
	No	24	80	80
	Tal vez	1	3	3
	No opino	0	0	0
	Total	30	100	100



Interpretación:

El 80 % de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, No consideran justo que se deba legalizar las firmas de todos los integrantes que firmaron el acta de asamblea de la junta de propietarios para el trámite de independización de bien inmueble, mientras que el 17% opina que Si, y el 3%

señala que tal vez.

TABLA N° 9

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	14	47	47
	No	2	7	7
	Tal vez	6	20	20
	No opino	8	27	27
	Total	30	100	100



Interpretación:

El 47 % de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que el tribunal registral realiza un correcto trabajo respecto a las apelaciones que resuelven, mientras que el 7% menciona que No, el 20% opina que Tal vez, y un 27% No opina.

TABLA N° 10

¿Usted cree que el tribunal registral deba crear jurisprudencia que ayude a los administrados que soliciten la independización de sus bienes inmuebles?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	30	100	100
	No	0	0	0
	Tal vez	0	0	0
	No opino	0	0	0
	Total	30	100	100



Interpretación:

El 100% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que el tribunal registral deba crear jurisprudencia que ayude a los administrados que soliciten la independización de sus bienes inmuebles

4.2. Contrastación de Hipótesis

En el presente trabajo de investigación se contrastaron las hipótesis teniendo en cuenta la información acumulada, así como lo señalado por los encuestados analizando y procesando la información necesaria.

Hipótesis Principal:

La independización de bienes inmuebles es afectada de forma directa por el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de Lima, 2023

El formalismo que exige la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, perjudica el derecho de propiedad de las personas que viven en un conjunto habitacional o departamentos, ya que los actos de independización se encontraran supeditados a los demás propietarios y a la firma legalizada de estos.

Hipótesis específica 1:

La independización de departamentos es afectada de forma directa por el reglamento de Sunarp.

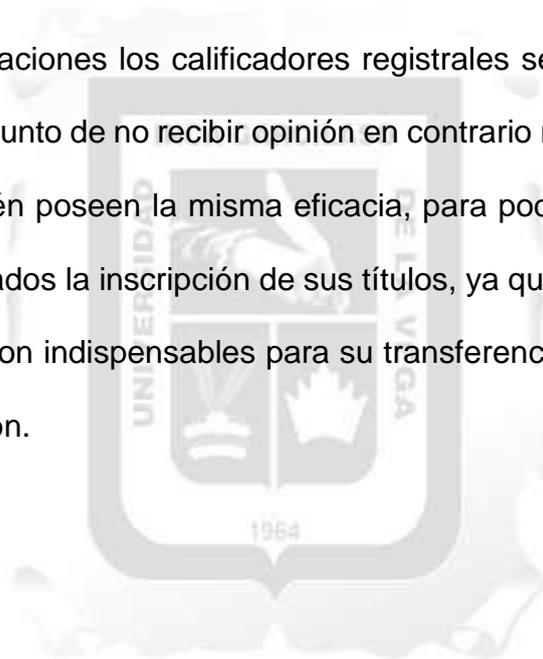
La junta de propietarios de un edificio busca participar en las decisiones que se tomen en la asamblea ordinaria o extraordinaria y que pudieran afectarle en conjunto, ya que la construcción adicional de un piso más o la modificación de las áreas comunes, podrían afectarle, sin embargo, cuando esto no les afectase, simplemente se tendría que autorizar el acto de declaratoria de fábrica y el de independización, sin embargo muchas veces los propietarios no aceptan y no desean

firmar el acta y si lo hacen no quieren legalizar sus firmas, situación que afecta a los propietarios interesados, y la Sunarp, no hace nada al respecto para remediarle ni tampoco se les brinda una salida a dicho inconveniente.

Hipótesis específica 2:

La independización de terrenos es afectada de forma directa por los criterios del registrador.

En diversas situaciones los calificadores registrales se atañen a la norma de manera desmedida al punto de no recibir opinión en contrario ni mucho menos salidas alternativas que también poseen la misma eficacia, para poder resolver los casos y otorgar a los administrados la inscripción de sus títulos, ya que la independización de los bienes inmuebles son indispensables para su transferencia ya sea a través de la compraventa o donación.



4.3. Discusión de los resultados

En la presente sección se han podido determinar las discusiones más resaltantes entre los autores y los encuestados.

Respecto al Objetivo General: Determinar la forma en que la independización de bienes inmuebles es afectada por el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de Lima, 2023.

1. Usted cree ¿Que los registros publico realice un correcto trabajo en la calificación y los registros solicitados en materia de independización de bienes inmuebles?

Iglesias (2021), señala que los registros públicos tienen la obligación de realizar un correcto trabajo en la protección del derecho de la propiedad, así como la publicidad realizando un trabajo pertinente que puede mejorar, siendo esto congruente con el 67 % de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que los registros públicos realicen un correcto trabajo en la calificación y los registros solicitados en materia de independización de bienes inmuebles, mientras que el 7% opina que Tal vez, y un 27% No opina.

2. Usted cree ¿Que los registros públicos deben ser más flexibles en la calificación de los tramites de independización de bienes inmuebles?

Tarrillo (2019), señala que los registradores muchas veces son inflexibles con las solicitudes que presenta los administrados siendo este contrastado con lo señalado por el 47 % de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado

mencionaron que, Si creen que los registros públicos deben ser más flexibles en la calificación de los tramites de independización de bienes inmuebles, mientras que el 40% opina que Tal vez, y un 13% No opina.

3. ¿Usted considera que es innecesario que se legalicen las firmas de los propietarios para la solicitud de independización de bienes inmuebles?

Hernández & Ramos (2018), señala que existe una necesidad de darle seguridad a los propietarios, sin embargo existen situaciones en las cuales al ser de mero tramites y siendo los beneficiados los mismo propietarios se deben eximir de ciertos actos como la legalización de documentos y/o firmas, esto es contrastado con lo señalado por el 43% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si consideran que es innecesario que se legalicen las firmas de los propietarios para la solicitud de independización de bienes inmuebles, mientras que el 13% opina que No, un 37 % aduce que Tal vez, y un 7% No opina.

Respecto al Objetivo específico 1: Establecer la forma en que la independización de departamentos es afectada por el reglamento de Sunarp.

4. Usted cree ¿Que el legislador deba ser más flexible y modifique la norma para que no sea necesario la legalización de firmas al momento de independizar un bien inmueble?

Arriaga (2014), señala que los legisladores deben ser más permisibles y menor rigurosos en los tramites de registros públicos, es por ello que el 57% de los

trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que el legislador deba ser más flexible y modifique la norma para que no sea necesario la legalización de firmas al momento de independizar un bien inmueble, mientras que el 13% señala que No, el 20% opina que Tal vez, y un 10% No opina.

5. ¿Usted considera que el propietario se ve afectado por la innecesaria rigurosidad de los requisitos para la independización de bienes inmuebles?

Espinoza & Huayta (2022), precisa que existe una desproporcionada rigurosidad en los temas registrales es por ello que el 83% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que el propietario se ve afectado por la innecesaria rigurosidad de los requisitos para la independización de bienes inmuebles y el 17% opina que Tal vez.

6. ¿Usted considera que los registros públicos protegen el derecho de propiedad de los administrados?

Fernández & Guillermo (2018), precisan que la superintendencia nacional de registros públicos posee la obligación de proteger el derecho de propiedad, siendo esto contrastado por el 100% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que los registros públicos protegen el derecho de propiedad de los administrados.

Respecto al Objetivo específico 2: Determinar la forma en que la

independización de terrenos es afectada por los criterios del registrador.

7. ¿Usted cree que sea justo que en los tramites de independización de bienes inmuebles, se encuentren supeditados a la firma legalizadas de los integrantes de la junta de propietarios?

Aliaga & Silva (2017), señala que mientras más riguroso los tramites registrales, más demora las inscripciones y estos actos nunca se realicen, existiendo mayor perjuicio en contra de los propietarios, esto es contrastados que el 100% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, No creen que sea justo que en los tramites de independización de bienes inmuebles, se encuentren supeditados a la firma legalizadas de los integrantes de la junta de propietarios.

8. ¿Usted considera justo que se deba legalizar las firmas de todos los integrantes que firmaron el acta de asamblea de la junta de propietarios para el trámite de independización de bien inmueble?

Carranza (1999), señala que cada propietario de las unidades inmobiliarias, poseen derechos y obligaciones, sin embargo nadie puede estar supeditado a la mala voluntad de los demás propietarios, es por ello El 80 % de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, No consideran justo que se deba legalizar las firmas de todos los integrantes que firmaron el acta de asamblea de la junta de propietarios para el trámite de independización de bien inmueble, mientras que el 17% opina que Si, y el 3% señala que tal vez.

9. Usted cree ¿El tribunal registral realiza un correcto trabajo respecto a las apelaciones que resuelven?

Sánchez (2017), señala que las decisiones tomadas por el tribunal registral permiten dilucidar aspectos de derecho, es por ello que el 47 % de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que el tribunal registral realiza un correcto trabajo respecto a las apelaciones que resuelven, mientras que el 7% menciona que No, el 20% opina que Tal vez, y un 27% No opina.

10. ¿Usted cree que el tribunal registral deba crear jurisprudencia que ayude a los administrados que soliciten la independización de sus bienes inmuebles?

Clemente (2021), el tribunal registral posee una crucial importancia de resolver en última instancia los procesos de inscripción es por ello que el 100% de los trabajadores de la Sunarp de Lima que fueron encuestado mencionaron que, Si creen que el tribunal registral deba crear jurisprudencia que ayude a los administrados que soliciten la independización de sus bienes inmuebles

Conclusiones y Recomendaciones

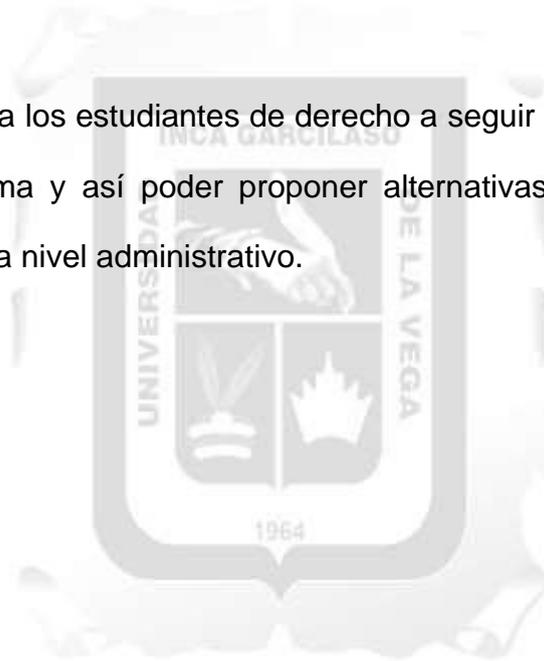
Conclusión

- El derecho del administrado se ve afectado por el extenuante formalismo en los tramites de independización de propiedad inmuebles
- Los registros públicos se conforman con los tramites, ya creado y no determinan las falencias que existen en nuestra realidad actual, para que se pueda mejorar en mayor medida.
- El derecho de los propietarios debe ser resguardados a fin de evitar dilaciones o rechazos en materia registrar al momento de solicitar la independización de bienes inmuebles.



Recomendación

- Se recomienda a los legisladores a modificar el reglamento de los registros públicos y eliminar la exigibilidad de legalización de firmas para los tramites de independización de bienes inmuebles.
- Se recomienda a los registros públicos a crear jurisprudencia a nivel registral que permita coadyuvar a la labor del registro en independización de bienes inmuebles.
- Se recomienda a los estudiantes de derecho a seguir investigando sobre este apasionante tema y así poder proponer alternativas de solución antes los inconvenientes a nivel administrativo.



REFERENCIAS

Aliaga Huaripata, L. A., & Silva Villajuan, F. (2017). *La junta de propietarios: Acefalía y soluciones jurisprudenciales*. Recuperado de :
<https://hdl.handle.net/20.500.12724/4683>

Archundia Sandoval, Guillermo. (2003). "Controversias entre el derecho real de propiedad y la posesion para integrar los elementos del delito de despojo cuando la ley penal tutela a la posesion sobre la propiedad". (Tesis de Licenciatura). Universidad Nacional Autónoma de México, México. Recuperado de <https://repositorio.unam.mx/contenidos/189965>

Arriaga Rodríguez, K. B. d. P. (2014). *Alcance de la facultad de construcción sobre aires en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común*. Recuperado:
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/121032>

Carranza Barrena, W. E. (1999). *Un modelo de sistematización de los registros públicos*. Recuperado de:
<http://hdl.handle.net/20.500.14076/6224>

Clemente Inga, B. C. (2021). *Independización de aires sobre aires: Análisis de la Resolución N° 200- 2020-SUNARP-TR-T*. recuperado de:
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/20045>

Espinoza Gomez, E. R., & Huayta Puma, J. G. (2022). *La importancia de la declaratoria de fábrica en la urbanización popular Perú del distrito de San*

Martín de Porres, 2021. Recuperado de:
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/97636>

Fernández Dávila López, G. F. J. (2018). *La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral*. Recuperado de:
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/13873>

Hernández Loayza, P. M., & Ramos, M. A. (2018). *El fraude inmobiliario en los registros públicos*. Recuperado de: <https://hdl.handle.net/20.500.13067/461>

Rocha Santafe, N. (2020). Revitalización del espacio residual del antiguo registro civil de Turubamba mediante el diseño de un centro cultural comunitario para reactivar y dinamizar dicho sector. Trabajo de titulación previo a la obtención del Título de Arquitecto. Carrera de Arquitectura. Quito: UCE. 78 p.

Salah Abusleme, M. (2015). Fisonomía del derecho de propiedad sobre los inmuebles: evolución y desafíos. Disponible en
<https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/184995>

Saldaña Vargas, L. P. (2017). *DECLARATORIA DE FÁBRICA EN ASENTAMIENTOS HUMANOS Y PUEBLOS JÓVENES DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE*.
Recuperado de: <https://hdl.handle.net/20.500.12802/5874>

Sánchez Rodríguez, P. L. (2017). *Los alcances de la calificación de documentos administrativos: A propósito de una solicitud de independización de predio rústico*. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8599>

Tarrillo Santa Cruz, F. (2019). *LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD O POSESION A*

NIVEL

JUDICIAL.

Recuperado

de:

<http://repositorio.upica.edu.pe/handle/123456789/461>



ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

LA INDEPENDIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y EL EXCESIVO FORMALISMO POR PARTE DE SUNARP EN LA CIUDAD DE LIMA, 2023.

Problema General	Objetivo General	Hipótesis General	Variables	Dimensiones e Indicadores	Metodología
¿De qué forma la independización de bienes inmuebles es afectada por el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de Lima, 2023?	Determinar la forma en que la independización de bienes inmuebles es afectada por el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de Lima, 2023	La independización de bienes inmuebles es afectada de forma directa por el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de Lima, 2023	Variable independiente Independización de bienes inmuebles	Dimensiones: Aspecto Normativo Indicadores: Los plazos de respuesta.	Enfoque: Cuantitativo Diseño: No Experimental Tipo de investigación: Básica Población: Los trabajadores de la Sunarp de Lima Muestra: 30 trabajadores de la Sunarp de Lima
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Variable dependiente	Dimensiones:	Instrumento:
¿De qué forma la independización de departamentos es	Establecer la forma en que la independización de	La independización de departamentos es afectada de forma	Excesivo formalismo de	Aspecto administrativo	Métodos:

<p>afectada por el reglamento de Sunarp?</p> <p>¿De qué forma la independización de terrenos es afectada por los criterios del registrador?</p>	<p>departamentos es afectada por el reglamento de Sunarp.</p> <p>Determinar la forma en que la independización de terrenos es afectada por los criterios del registrador.</p>	<p>directa por el reglamento de Sunarp.</p> <p>La independización de terrenos es afectada de forma directa por los criterios del registrador.</p>	<p>Sunarp</p>	<p>Indicadores:</p> <p>Derechos reconocidos</p>	<p>Analítico, sintético y deductivo</p> <p>Técnica para el procesamiento de datos:</p> <p>Programa Excel</p>
---	---	---	---------------	--	---



LA INDEPENDIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y EL EXCESIVO FORMALISMO POR PARTE DE SUNARP EN LA CIUDAD DE LIMA, 2023.

CUESTIONARIO DIRIGIDO A LOS TRABAJADORES DE SUNARP DE LIMA

Objetivo: Determinar la forma en que la independización de bienes inmuebles es afectada por el excesivo formalismo por parte de Sunarp en la ciudad de Lima, 2023

Género:

Edad:

Indicadores: Las preguntas del cuestionario: se marcan con X las respuestas seleccionadas. Utilizar lapicero y no hacer borrones.

1. Usted cree ¿Que los registros publico realice un correcto trabajo en la calificación y los registros solicitados en materia de independización de bienes inmuebles?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino

2. Usted cree ¿Que los registros públicos deben ser más flexibles en la calificación de los tramites de independización de bienes inmuebles?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino

3. ¿Usted considera que es innecesario que se legalicen las firmas de los propietarios para la solicitud de independización de bienes inmuebles?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino

4. Usted cree ¿Que el legislador deba ser más flexible y modifique la norma para que no sea necesario la legalización de firmas al momento de independizar un bien inmueble?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino

5. ¿Usted considera que el propietario se ve afectado por la innecesaria rigurosidad de los requisitos para la independización de bienes inmuebles?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino

6. ¿Usted considera que los registros públicos protegen el derecho de propiedad de los administrados?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino

7. ¿Usted cree que sea justo que en los tramites de independización de bienes inmuebles, se encuentren supeditados a la firma legalizadas de los integrantes de la junta de propietarios?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino

8. ¿Usted considera justo que se deba legalizar las firmas de todos los integrantes que firmaron el acta de asamblea de la junta de propietarios para el trámite de independización de bien inmueble?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino

9. Usted cree ¿El tribunal registral realiza un correcto trabajo respecto a las apelaciones que resuelven?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino

10. ¿Usted cree que el tribunal registral deba crear jurisprudencia que ayude a los administrados que soliciten la independización de sus bienes inmuebles?

a) Si b) No c) Tal vez d) No opino