



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

La falta de saneamiento registral en la compraventa inmobiliaria de propiedades horizontales en Lima Metropolitana, años 2023-2024

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de ABOGADO

AUTOR

1964
Contreras Osorio, Ivette Yesely

<https://orcid.org/0009-0005-6570-2390>

ASESOR

Mg. Torero López, Gilmar Alejandro

<https://orcid.org/0009-0000-1304-7092>

Lima, Perú, 2025

Turnitin Informe de Originalidad

Visualizador de documentos

Procesado el: 01-oct-2025 3:29 p. m. -05
Identificador: 2768125795
Número de palabras: 17837
Entregado: 1

La falta de saneamiento registral en la compr...
Por Ivette Yesely Contreras Osorio

Índice de similitud	Similitud según fuente
21%	Fuentes de Internet: 21%
	Publicaciones: 2%
	Trabajos del estudiante: 9%

modo:

Coincidencia del 1% ()

[Inga Chávez, Juan Silvestre. "Junta de propietarios: El dilema de la cobranza judicial de las cuotas de mantenimiento impagas de los propietarios; a propósito del título ejecutivo, su anotación en el registro de predios, proponiendo una alternativa al camino de siempre", 'Baishideng Publishing Group Inc.', 2024](#)

Coincidencia del 1% (Internet desde 09-dic-2020)

<https://idoc.pub/documents/20110717-rej381wzxn1>

Coincidencia del 1% (Internet desde 11-dic-2020)

<https://idoc.pub/documents/la-nuevapropiedadhorizontal-qn85jr57xyn1>

Coincidencia del 1% (trabajos de los estudiantes desde 16-mar-2025)

Clase: Quick Submit

Ejercicio: Quick Submit

Nº del trabajo: [2615614938](#)

Coincidencia del 1% (Internet desde 19-oct-2024)

<https://www.euroinova.com/articulos/escuelaiberoamericana/ejemplos-de-agradecimientos-de-tesis>

Coincidencia del 1% (Internet desde 19-jul-2021)

<https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/15425/Ni%c3%b1oHernandezLuisaFernanda2016.pdf?isAllowed=y&sequence=2>

Coincidencia del 1% (Internet desde 07-feb-2018)

<http://repositorio.unheval.edu.pe>

Coincidencia del <1% ()

[Castro Huamán, José David. "Análisis a la propiedad horizontal y la ineficacia de la ley 27157 sobre los predios mancomunados en la legislación peruana", 'Baishideng Publishing Group Inc.', 2021](#)

Coincidencia del <1% ()

[Pozo Sánchez, Julio Eduardo. "Régimen legal de las Juntas de Propietarios: análisis multidisciplinario y jurisprudencial", 'Baishideng Publishing Group Inc.', 2022](#)

Coincidencia del <1% ()

[Cueva Sánchez, Tania Joselyn. "Seguridad jurídica de los predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022", 'Universidad Cesar Vallejo', 2022](#)

Coincidencia del <1% ()

[Matheus Mendieta, Harold Jhoan. "Deficiente regulación de los bienes comunes dentro del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común en la Ley N° 27157.", 'Universidad Andina del Cusco', 2016](#)

Coincidencia del <1% ()

[Che Esquerre, Luis Jose, Che Esquerre, Luis Jose. "La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles", 'Baishideng Publishing Group Inc.', 2017](#)

Coincidencia del <1% ()

[Gutierrez Aymachoque, Heber Gregorio. "Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios en el marco de la Ley N° 27157", 'Universidad Cesar Vallejo', 2022](#)

Coincidencia del <1% ()

[Mora Ortiz, Carlos Alfonso. "Efectos de la responsabilidad civil de la junta de propietarios de la Ley 27157, 2017", 'Baishideng Publishing Group Inc.', 2018](#)

Coincidencia del <1% ()

[Arrelucea Delgado, Claudio André. "Ineficacia de la ley 27157 en función de los nuevos alcances a la norma civil frente al problema de vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú", 'Baishideng Publishing Group Inc.', 2021](#)

Coincidencia del <1% ()

[Moncca Macedo, Connie Karoland, Perez Machado, Britzania Isabel. "Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor", 'Universidad Cesar Vallejo', 2021](#)

Coincidencia del <1% ()

[Quispe Quiroz, Arturo Magno. "Informe sobre Expediente N° 2013-00406156", 'Baishideng Publishing Group Inc.', 2020](#)

Coincidencia del <1% ()

[Ruiz Muñoz, Diana Carolina. "Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia", 'Universidad de los Andes, Facultad de Derecho', 2015](#)

Coincidencia del <1% ()

DEDICATORIA

A mi padre que desde el cielo ilumina cada proyecto de mi vida, a mamá que es mi motor y motivo, a mis hermanos por su apoyo incondicional.



AGRADECIMIENTO

Quisiera expresar mi más profundo agradecimiento a mi asesor, su experiencia, comprensión y apoyo fueron fundamentales para lograr la culminación exitosa de este trabajo.

Gracias infinitas a mis padres por su amor y apoyo incondicional. Su fe en mí, en mi trabajo y en mi esfuerzo durante todo este tiempo ha sido mi mayor impulso. También expreso mi gratitud a mis hermanos, quienes me brindaron su tiempo para escucharme y apoyarme. Supieron estar presentes cuando más los necesitaba; gracias por ser el pilar en los momentos difíciles. Sin ustedes, este logro no habría sido posible.

A la universidad Inca Garcilaso de la Vega, gracias por impartir el curso que me permitió culminar con éxito mi carrera profesional y crecer tanto académicamente como personalmente.

A mis amigos y compañeros, gracias por su compañía y apoyo en los momentos de estrés y alegría. Ustedes fueron mi red de contención, y su amistad me ayudó a mantener el ánimo en los momentos más duros. Cada uno de ustedes contribuyó a que este proceso fuera más llevadero y significativo.

Finalmente, agradezco a todos los colegas y jefes de trabajo, cuya ayuda en la recopilación de datos, revisión de mi trabajo y valiosos comentarios, desde opiniones positivas hasta críticas constructivas, enriquecieron significativamente este proyecto.

A todos, gracias por ser parte de este viaje.

RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

El presente trabajo de suficiencia titulado “La falta de saneamiento registral en la compraventa inmobiliaria de propiedades horizontales en Lima Metropolitana, años 2023-2024”, tuvo como objetivo general analizar el impacto de la falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales sobre la seguridad jurídica de los compradores, ello, con el fin de proponer alternativas legales que contribuyan a su adecuada solución a fin de evitar la afectación de la seguridad jurídica de los compradores, y así también prevenir la incertidumbre sobre la titularidad de los inmuebles y la limitación al ejercicio pleno de sus derechos de propiedad; asimismo, al ser una investigación que sigue la línea civil - registral, se consultó fuentes bibliográficas especializadas en derecho civil y registral, a través del empleo de la guía documental, teniendo en cuenta la normativa vigente y pronunciamientos registrales; se tuvo como marco normativo la Ley N.º 27157, y pronunciamientos emitidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Se concluyó que, la falta de saneamiento registral evidencia vacíos normativos y deficiencias en la aplicación práctica del régimen legal vigente, lo que pone en riesgo los derechos de los adquirentes y la estabilidad del mercado inmobiliario.

Palabras clave: Seguridad jurídica, independización, ineficacia de ley, compraventa, incertidumbre jurídica.

ABSTRACT AND KEYWORDS

The present sufficiency work entitled "The Lack of Registry Cleanliness in the Real Estate Purchase and Sale of Horizontal Properties in Metropolitan Lima, Years 2023-2024", had the general objective of analyzing the impact of the lack of prior registry cleanliness in the purchase and sale of horizontal properties on the legal security of buyers, with the purpose of proposing legal alternatives that contribute to its adequate solution in order to avoid affecting the legal security of buyers, and thus also prevent uncertainty regarding the ownership of the properties and the limitation on the full exercise of their property rights. Likewise, since this is an investigation that follows the civil-registry line, specialized bibliographic sources in civil and registry law were consulted, through the use of the documentary guide, taking into account current regulations and registry pronouncements; the regulatory framework was Law No. 27157, and pronouncements issued by the National Superintendence of Public Registries (SUNARP). It was concluded that the lack of registry cleanup reveals regulatory gaps and deficiencies in the practical application of the current legal regime, which puts the rights of purchasers and the stability of the real estate market at risk.

Keywords: Legal certainty, independence, ineffectiveness of law, purchase and sale, legal uncertainty.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	p.2
AGRADECIMIENTO.....	p.3
RESUMEN.....	p.4
ABSTRACT.....	p.5
ÍNDICE GENERAL.....	p.6
ÍNDICE DE TABLAS.....	p.7
INTRODUCCIÓN.....	p.8
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN.....	p.10
1.1. Marco histórico.....	p.10
1.2. Bases teóricas.....	p.12
1.3. Marco Legal.....	p.22
1.4. Antecedentes del estudio.....	p.23
1.5. Marco conceptual.....	p.27
CAPÍTULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	p.29
2.1. Descripción de la realidad problemática.....	p.29
2.2. Formulación del problema general y específicos.....	p.31
2.3. Objetivo general y específicos.....	p.32
2.4. Hipótesis general y específicas.....	p.32
CAPÍTULO II: JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	p.34
3.1. Justificación e importancia del estudio.....	p.34
3.2. Delimitación del estudio.....	p.41
CAPÍTULO IV: FORMULACIÓN DEL DISEÑO.....	p.43
4.1. Diseño esquemático.....	p.43
4.2. Descripción de los aspectos básicos del diseño.....	p.44
CAPÍTULO V: PRUEBA DE DISEÑO.....	p.46
5.1. Aplicación de la propuesta de solución.....	p.46
CONCLUSIONES.....	p.50
RECOMENDACIONES.....	p.52
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	p.54
ANEXOS.....	p.60

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Diseño esquemático de la investigación.....p.39



INTRODUCCIÓN

La propiedad horizontal, según Caycho (2021) se constituye como en una “entidad jurídica en donde se conglera al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.” (p.6)

Por lo que, en base a lo mencionado por el autor, este derecho no se refiere únicamente a un inmueble individual, sino que abarca un régimen jurídico que regula la manera en que se fracciona un bien de gran tamaño, así como las relaciones entre los copropietarios respecto a los espacios de uso exclusivo y las áreas comunes, en este contexto, se entiende que todos los copropietarios están obligados a participar en la administración del inmueble y en el cuidado de las zonas compartidas.

Ahora bien, uno de los principales conflictos que se presentan en la realidad, están ligados a la falta de saneamiento o independización de los inmuebles o condominios, en primera instancia antes de la compraventa, en estos casos, la inmobiliaria no cumple con realizar la independencia registral correspondiente, lo que provoca conflictos entre los propietarios, al no quedar claro quién es dueño real de cada unidad y cuáles son sus obligaciones.

Evidentemente ello genera efectos negativos hacia los propietarios, afectando el ejercicio pleno de su derecho a la propiedad como parte de la gama de derechos fundamentales que contempla la Constitución peruana.

A ello se le suma, que la falta de saneamiento registral también afecta la gestión y cumplimiento de los copropietarios, ya que parte de los conflictos que se presentan en las juntas de propietarios es el incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento, esto genera tensiones y dificultades para la conservación adecuada de las áreas comunes.

En tal sentido, el propósito de la investigación es analizar el impacto de la falta de saneamiento registral previo a la compraventa inmobiliaria, con el fin de proponer alternativas y/o recomendaciones que contribuyan a su adecuada solución a fin de evitar conflictos entre propietarios y la limitación de la adecuada administración del inmueble.

En cuanto a su justificación y alcance, es de señalar, que ésta investigación resulta relevante porque aborda problemáticas frecuentes dentro del régimen de propiedad horizontal, como lo es la falta de saneamiento registral previo a la compraventa inmobiliaria, y el incumplimiento de las obligaciones comunes de los copropietarios en este régimen de propiedad, situaciones que como se exponen afectan la convivencia armónica entre copropietarios, afectando el derecho de propiedad y seguridad jurídica de los compradores.

Asimismo, la falta de claridad jurídica sobre la titularidad de las unidades inmobiliarias genera conflictos que podrían evitarse si existiera un cumplimiento estricto de las obligaciones por parte de las inmobiliarias y un marco normativo más eficaz; es por ello que, con la investigación se busca contribuir al debate jurídico y social sobre la necesidad de superar estas problemáticas que afectan a la propiedad horizontal.

Sobre el alcance, el estudio busca generar propuestas viables que puedan ser implementadas por las autoridades competentes; en esa línea, se espera que los resultados sirvan de base para futuras reformas legales o mejoras en la gestión interna de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Cabe precisar que el presente trabajo se estructura en cinco capítulos, el primer capítulo comprende el marco teórico de la investigación, el segundo capítulo comprende el planteamiento del problema, el tercer capítulo comprende la justificación y delimitación de la investigación, el cuarto capítulo comprende a la formulación del diseño, y el quinto capítulo comprende la prueba de diseño.

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACION

1.1 Marco histórico

Para contemplar la evolución histórica del fenómeno objeto de estudio, es preciso señalar que la presente investigación parte del estudio de la propiedad horizontal, la cual surge como respuesta a la creciente necesidad de regular jurídicamente la convivencia y administración de espacios comunes en edificaciones de uso colectivo, especialmente en contextos de urbanización acelerada.

Sus antecedentes se remontan a la antigua Roma, donde existían formas rudimentarias de propiedad compartida en edificios de varios pisos, aunque sin un régimen jurídico detallado.

Posteriormente, tal como señala Rabinovich (1961), dentro de un contexto medieval europeo (época feudal), entre los factores que influyeron en el origen de la propiedad horizontal se encuentran diversos aspectos, tanto institucionales como sociales, en el plano institucional, existía una gran complejidad y diversidad en las formas de dominio de la propiedad; sin embargo, en el aspecto fáctico, un acontecimiento determinante para su surgimiento fue la ocurrencia de guerras entre señores feudales, lo que llevó a las personas a unirse y formar tribus o pueblos.

Según lo referido por el autor citado, estas comunidades se asentaban en lugares específicos y, para protegerse de posibles ataques, construían murallas, barricadas y fosos a su alrededor, esta necesidad de defensa redujo significativamente la extensión de terreno disponible dentro de los muros, mientras la población en su interior crecía día a día, ante la imposibilidad de expandirse hacia afuera, se optó por edificar construcciones de manera vertical, es decir, una sobre otra, permitiendo así alojar a varias familias en un espacio limitado, dando origen al concepto de propiedad horizontal.

En América Latina, según refieren Blanco et al. (s.f) la figura de la propiedad horizontal empieza a consolidarse a mediados del siglo XX, como respuesta a la densificación urbana y a la escasez de terrenos para vivienda unifamiliar, en tanto, en el Perú, la propiedad horizontal fue reconocida inicialmente en el Código Civil de 1936, que

estableció normas básicas para regular la copropiedad de edificios divididos en pisos y departamentos.

Escobar y Huertas (2017) refieren que, en el sistema jurídico peruano, la propiedad horizontal fue incorporada mediante el Decreto Ley N.º 22112, en sus inicios, se le conocía como propiedad horizontal tradicional entendiéndose como un edificio urbano cuyos servicios generales eran compartidos con familiaridad entre todos los propietarios.

Esta normativa, promulgada el 15 de marzo de 1978, se inspiró en la Ley española 49/1960 del 21 de julio de 1960, la cual establecía principios técnicos para facilitar el uso de la propiedad horizontal a los usuarios; sin embargo, tanto en España como en Perú no se incluyó inicialmente la regulación de la llamada propiedad tumbada (quintas), en el caso peruano, las quintas fueron reguladas recién en 1999 mediante la Ley N.º 27157, aunque su construcción se promovió previamente entre 1911 y 1942 por la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima y el Ministerio de Fomento de aquella época. (Castro, 2021)

Durante el gobierno de Bustamante y Rivero (1945-1948) se impulsaron políticas habitacionales con la creación de la Corporación Nacional de Vivienda, logrando resultados positivos, no obstante, este programa perdió fuerza con los gobiernos sucesivos y, en la década de 1980, fue reemplazado por el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que tuvo un impacto muy limitado, pues entregó pocas viviendas multifamiliares y hasta hoy no ha devuelto los aportes realizados por sus afiliados. (Castro, 2021)

Por su parte, Saettone (2015) menciona que, con la normativa promulgada en la década de 1970, la regulación de la propiedad horizontal en el Perú fue reorganizada y modernizada en ese periodo, buscando hacer más efectivos los derechos y obligaciones de los copropietarios. Además, tenía como objetivo principal prevenir la morosidad en el pago de los servicios comunes y garantizar el adecuado mantenimiento y administración de los bienes de uso colectivo.

Es por ello que, fue con la promulgación de la Ley N.º 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del

Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común) en 1999, que se consolidó un marco normativo más completo y adaptado a la realidad inmobiliaria moderna.

Esta ley y su reglamento establecieron reglas claras para la independización registral, la organización de las juntas de propietarios y la administración de los bienes comunes, incorporando criterios para la convivencia, la conservación de los inmuebles y la resolución de conflictos.

A lo largo de los años, la propiedad horizontal ha evolucionado en respuesta a nuevos desafíos urbanos, tales como el crecimiento vertical de las ciudades, la diversificación de usos de los inmuebles y la necesidad de fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

En la actualidad, la problemática se centra no solo en la gestión de espacios comunes y obligaciones de los copropietarios, sino también en la eficacia de los instrumentos registrales y notariales para garantizar la adecuada independización y saneamiento de las unidades inmobiliarias.

1.2 Bases teóricas

1.2.1. Derecho a la propiedad

Según Fernandez (2019), el derecho de propiedad otorga al titular la facultad de disponer y administrar su bien inmueble conforme a su voluntad, al estar inscrito como propietario, se adquieren tanto derechos como responsabilidades sobre dicho bien, en el caso de los inmuebles, es indispensable que estos se encuentren debidamente registrados en las entidades públicas correspondientes, cumpliendo con las características exigidas, además, el propietario tiene la posibilidad de utilizar, arrendar, vender o hipotecar el inmueble según sus necesidades.

En tal sentido, el autor destaca la importancia del derecho de propiedad no solo como una facultad de uso y disposición, sino también como una fuente de obligaciones legales, al mencionar la necesidad del registro del inmueble en entidades públicas, se subraya un aspecto clave para garantizar la seguridad jurídica y la protección del derecho frente a terceros.

Asimismo, al enumerar las distintas formas de aprovechar el bien (uso, alquiler, venta, hipoteca), se evidencia la flexibilidad y amplitud del dominio que otorga este derecho al titular, lo que refuerza la idea de que el derecho de propiedad implica tanto libertad como responsabilidad.

Por su parte, Zouboulakis (2016), refiere que, que cada individuo posee el derecho de disfrutar y disponer de su propiedad inmueble, conforme a lo establecido por la ley, en tal sentido, el derecho a la propiedad cuenta con el respaldo y la protección del Estado, lo que permite evitar interferencias o molestias por parte de terceros, siempre que no exista un procedimiento legal debidamente iniciado.

El fragmento destaca un aspecto fundamental del derecho de propiedad: su garantía legal y la protección estatal frente a injerencias indebidas, al enfatizar que este derecho permite al propietario disfrutar plenamente de su bien, se refuerza su carácter exclusivo y pleno.

Además, al señalar que cualquier afectación debe seguir un procedimiento formal, se subraya la importancia del debido proceso y del respeto a las normas legales como salvaguardas frente a actos arbitrarios, en suma, la cita pone en evidencia cómo el marco legal actúa como un escudo que preserva la integridad del derecho de propiedad frente a terceros.

Al respecto, refiere Castillo (2023) que la propiedad constituye un derecho inviolable e imprescriptible, que se encuentra reconocido y protegido tanto por la Constitución Política del Perú como los distintos tratados internacionales suscritos por el país, estableciendo que este derecho solo puede ser restringido por motivos de necesidad pública, en cuyo caso el propietario debe recibir una indemnización justa y proporcional al valor del bien.

En tal sentido, el derecho a la propiedad es fundamental porque garantiza a las personas la posibilidad de poseer, usar, disfrutar y disponer libremente de sus bienes, lo cual es esencial para su desarrollo personal, económico y social, este derecho proporciona seguridad jurídica, fomenta la inversión y la estabilidad patrimonial, y constituye uno de los pilares de un Estado democrático y de derecho.

Además, su reconocimiento y protección por parte de la ley y del Estado refuerzan la dignidad del individuo, asegurando que sus bienes no puedan ser vulnerados arbitrariamente, lo que contribuye al respeto de otros derechos y libertades fundamentales.

Por su parte, el reconocido autor Gonzales Barrón (2005), considera que, el derecho de propiedad es un derecho básico que permite a su dueño manejar y usar sus bienes según su deseo, siempre respetando las restricciones que impone la ley.

Al respecto, se considera que, aunque el derecho a la propiedad es fundamental para garantizar la autonomía individual y el control sobre los bienes propios, su ejercicio no es absoluto, la limitación establecida por la ley es clave para equilibrar intereses individuales con el bien común, evitando abusos como la acumulación desmedida de recursos o el uso perjudicial del patrimonio. Sin embargo, en la práctica, estas restricciones legales pueden ser objeto de interpretaciones amplias que a veces limitan excesivamente el derecho del propietario, generando conflictos entre la protección del individuo y las necesidades sociales. Por ello, el desafío reside en encontrar un balance justo que respete tanto la libertad privada como el interés público.

Finalmente, el también reconocido autor Varsi (2019), comenta que, el derecho de propiedad es el derecho real más importante, pues concede a su titular una amplia variedad de poderes para utilizar y aprovechar el bien como desee.

Es por ello que, a criterio de la investigadora, derecho de propiedad se considera fundamental porque ofrece un control casi total sobre el bien, permitiendo al propietario explotarlo de múltiples maneras. Sin embargo, esta amplitud de facultades puede generar tensiones cuando su ejercicio afecta intereses colectivos o derechos de terceros. Por ello, aunque es el derecho real más completo, debe estar sujeto a límites legales y sociales que eviten abusos y promuevan un equilibrio entre el beneficio individual y el bienestar general.

1.2.2. Propiedad Horizontal

Respecto a este punto, es necesario establecer la conceptualización básica de la propiedad horizontal, es un régimen jurídico que permite la coexistencia de derechos de propiedad exclusiva y de copropiedad sobre un mismo inmueble, consiste en la división de un edificio o conjunto inmobiliario en unidades independientes que pertenecen en forma exclusiva a diferentes propietarios, quienes, a su vez, comparten la titularidad de los bienes y áreas comunes. (Luis, 2025)

Asimismo, Marin & Gustavo (2006), señalan que en la propiedad horizontal coexisten tanto derechos de propiedad exclusiva sobre las unidades privadas como derechos de copropiedad respecto al terreno y a las áreas comunes, a partir de ello, se deduce que todo bien considerado como privado por la normativa debe contar con uno o varios propietarios, quienes pueden ser personas naturales, jurídicas o una combinación de ambas.

Guzmán (2015) indica que la propiedad horizontal, como institución jurídica, surge como respuesta a diversas necesidades sociales, se trata de una figura que se ha consolidado a lo largo de la historia y que, en su calidad de institución legal, facilita la vida en comunidad al permitir el desarrollo y la interacción de numerosas personas dentro de un régimen de copropiedad, además, establece normas y directrices que definen conceptos jurídicos esenciales, como el de propiedad, y tiene como finalidad principal promover la convivencia armónica entre los copropietarios.

Niño (2016) señala que la propiedad horizontal combina la propiedad privada de las personas naturales o jurídicas sobre sus unidades exclusivas con la propiedad compartida de los bienes comunes, que pertenece al conjunto de copropietarios como persona jurídica, así, los derechos individuales de cada propietario se integran con los derechos de uso y disfrute de otros bienes que no son de propiedad exclusiva, denominados bienes comunes, los cuales presentan características compartidas y se distribuyen entre todos los copropietarios.

Respecto a las teorías relacionadas con la propiedad horizontal, se cuenta con las siguientes:

Teoría del Derecho Real: La propiedad horizontal se fundamenta en la teoría del derecho real, ya que otorga a cada propietario un derecho exclusivo sobre su unidad inmobiliaria (departamento, piso, local) y un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes comunes. Este esquema mixto es la esencia de su regulación, pues reconoce tanto la autonomía individual como la titularidad compartida. (Martínez, 2016)

Teoría de la Copropiedad: La figura de la propiedad horizontal implica necesariamente un régimen de copropiedad, donde todos los titulares comparten derechos y obligaciones sobre los bienes comunes, siendo aplicables los principios de la copropiedad regulados en el Código Civil, como la conservación y uso adecuado del bien común, la contribución a gastos de mantenimiento y la participación en decisiones colectivas. (Morillo, 2018)

La doctrina tradicional, influenciada por el derecho romano, entiende la copropiedad como una modalidad de propiedad individual, en la que cada copropietario posee un derecho de dominio exclusivo sobre una cuota ideal. Esto le permite disponer de ella, gravarla o reivindicarla. Sin embargo, respecto al bien en su totalidad, cada copropietario requiere el consentimiento de los demás para realizar actos materiales sobre este. (Zúñiga, 2013)

Teoría del Condominio: Se vincula a la propiedad horizontal en tanto esta constituye un tipo especial de condominio, sin embargo, se diferencia del condominio clásico, ya que en la propiedad horizontal existe individualización de unidades exclusivas y bienes comunes, además de la creación obligatoria de juntas de propietarios para su administración y gestión.

A su vez esta última teoría es explicada por las tesis contemporáneas: tesis dualitas, monistas y persona jurídica.

Respecto a la tesis dualista, la tesis dualista de la propiedad es una corriente doctrinal que considera que el derecho de propiedad tiene una doble dimensión o estructura. Según esta teoría, la propiedad no es un derecho único y absoluto, sino que está compuesta por dos elementos diferenciados pero complementarios: el derecho de uso y el derecho de disposición. (De la Mata, 2005)

Respecto a la tesis monista, es una corriente doctrinal que considera que la propiedad constituye un derecho único e indivisible, según esta teoría, el derecho de propiedad no se fracciona en distintas facultades o componentes, sino que se concibe como un poder jurídico pleno y absoluto sobre un bien, comprendiendo en su esencia todas las prerrogativas posibles que un propietario puede ejercer: usar, disfrutar y disponer del bien. (De la Mata, 2005)

Finalmente, sobre la persona jurídica, sostiene que la comunidad de propietarios o el condominio en propiedad horizontal debe ser reconocido como una persona jurídica propia y distinta de los copropietarios individuales, según esta perspectiva doctrinal, la junta de propietarios o la asamblea de copropietarios constituye un ente con capacidad jurídica para ejercer derechos y contraer obligaciones, administrar los bienes comunes, representar legalmente a los copropietarios y ser sujeto de derechos y deberes ante terceros. (De la Mata, 2005)

Teoría de la Servidumbre: La servidumbre es un derecho real limitado que recae sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble perteneciente a distinto propietario. En el contexto de la propiedad horizontal, la teoría de la servidumbre cobra especial relevancia para regular el uso y aprovechamiento de bienes comunes y la relación entre unidades privadas y espacios compartidos. En un régimen de propiedad horizontal, ciertos derechos de servidumbre pueden establecerse para garantizar el uso adecuado de elementos o servicios que atraviesan o benefician a diferentes unidades inmobiliarias, tales como el paso por zonas comunes, el uso de instalaciones eléctricas, hidráulicas o de ventilación que cruzan varias unidades, o la carga y descarga en áreas designadas. (Rabinovich, 1961).

Teoría de la Autonomía de la Voluntad: Regula la posibilidad de los copropietarios de establecer normas internas, reglamentos y acuerdos para el uso adecuado de las áreas comunes y la convivencia pacífica. Sin embargo, esta autonomía tiene límites, al no poder contradecir normas imperativas ni vulnerar derechos fundamentales de los propietarios. (Mendoza, 2017)

Teoría Registral: La propiedad horizontal requiere su inscripción en registros públicos para garantizar la seguridad jurídica, la oponibilidad frente a terceros y la

correcta identificación de las unidades exclusivas y bienes comunes, es por ello que el derecho registral es uno de los aspectos teóricos clave en su estudio y aplicación práctica.

Sobre el particular, el reconocido autor Varsi (2015), comenta que la propiedad horizontal es un tipo de propiedad que reconoce la existencia de unidades inmobiliarias separadas, las cuales están sujetas a un régimen compartido de copropiedad sobre las áreas y bienes comunes.

Es por ello que, la investigadora considera que, la propiedad horizontal es una solución eficaz para gestionar edificios y conjuntos habitacionales, ya que permite que cada propietario tenga control exclusivo sobre su unidad mientras comparte la responsabilidad y el uso de los espacios comunes. No obstante, este modelo también puede generar conflictos por la administración y el mantenimiento de esas áreas compartidas, requiriendo normas claras y una gestión participativa para asegurar la convivencia armónica y la conservación del inmueble.

1.2.3. Saneamiento registral

Según Fernandez (2019), el saneamiento puede entenderse como “el proceso mediante el cual los propietarios regularizan o formalizan su derecho de propiedad u otros derechos de propiedad con la finalidad de que estos se encuentren aptos para su inscripción” (p.28)

En tal sentido, una persona formaliza o regulariza su derecho de propiedad, u otro derecho real que tenga sobre un bien, con el objetivo de que este sea susceptible de inscripción, es decir, se busca adecuar legalmente el derecho real para que pueda registrarse en la SUNARP, en la práctica, este procedimiento implica reunir documentos como planos, informes y títulos, así como realizar gestiones como llenar formularios y elevar documentos a escritura pública, todo con la finalidad de regularizar tanto física como jurídicamente el bien o derecho y así lograr su inscripción registral.

El autor resalta la importancia del saneamiento como un mecanismo esencial para garantizar la seguridad jurídica en la propiedad de los bienes, al formalizar y regularizar los derechos reales, este proceso no solo facilita la inscripción en registros públicos como

la SUNARP, sino que también contribuye a la transparencia y claridad en la titularidad de los inmuebles.

Además, al detallar las actividades prácticas involucradas, se evidencia que el saneamiento es un procedimiento integral que combina aspectos técnicos y legales, fundamentales para que los propietarios puedan ejercer plenamente sus derechos con respaldo legal y evitar futuros conflictos.

Álvarez (2016), refiere que el propósito de los actos que conforman el saneamiento es lograr la inscripción de un inmueble en los registros públicos y para que dicha inscripción sea posible, es necesario contar con la documentación que acredite el derecho de propiedad sobre el bien que se desea registrar.

Ello implica que el proceso de saneamiento conste de dos etapas: “(A) el saneamiento del título de propiedad, orientado a obtener un documento válido y apto para su registro; y (B) la inscripción del inmueble en la SUNARP, que se realiza como resultado de la primera fase.” (Álvarez, 2016, p.30)

El planteamiento del autor destaca claramente la estructura fundamental del proceso de saneamiento, subrayando que su finalidad principal es asegurar la inscripción del inmueble en los registros públicos, la división en dos etapas refleja la importancia de contar primero con un título de propiedad que cumpla con los requisitos legales antes de proceder a la inscripción formal.

Este enfoque garantiza que el derecho sobre el bien esté debidamente respaldado y evita posibles problemas legales o administrativos en el futuro, fortaleciendo así la seguridad jurídica tanto para los propietarios como para terceros interesados.

Por su parte, Salvador (2016) señala que el saneamiento de predios consiste en el proceso orientado a regularizar primero la documentación relacionada con la propiedad del terreno y, posteriormente, la construcción existente sobre este (si aplica), con el objetivo de obtener una titulación o acreditación adecuada que permita su inscripción en los Registros Públicos; en este sentido, la finalidad principal del saneamiento registral es asegurar la correcta inscripción de la propiedad de los bienes en el registro correspondiente.

En tal sentido, el saneamiento registral es un proceso fundamental para garantizar la seguridad jurídica en la tenencia y propiedad de los bienes inmuebles, al regularizar y formalizar los derechos reales mediante la recopilación de documentación y la verificación legal correspondiente, este procedimiento facilita la inscripción adecuada en los registros públicos, como la SUNARP, esto no solo protege al propietario frente a posibles conflictos o disputas, sino que también contribuye a la transparencia y orden en el sistema registral, promoviendo la confianza en las transacciones inmobiliarias y fortaleciendo el desarrollo ordenado del mercado de bienes raíces.

Al respecto, opina Gonzales Barrón et al. (2019), sobre este punto en específico que, se examina el papel fundamental que juega la inscripción en el registro público para brindar seguridad jurídica en las operaciones relacionadas con bienes inmuebles. Esta inscripción permite que los actos legales sean conocidos por terceros y puedan hacerse valer frente a ellos, garantizando así la claridad y estabilidad en las relaciones de propiedad y patrimonio.

Así pues, la inscripción registral es una herramienta indispensable para evitar conflictos y fraudes en el mercado inmobiliario, ya que protege tanto a compradores como a vendedores al hacer pública la titularidad y las cargas sobre un inmueble. Sin embargo, la eficacia de este mecanismo depende en gran medida de la correcta administración y actualización de los registros. En muchos casos, deficiencias técnicas o burocráticas pueden generar inseguridad o disputas, lo que evidencia que la inscripción registral, aunque esencial, no es una garantía absoluta por sí sola, sino parte de un sistema más amplio que debe funcionar con transparencia y eficiencia.

1.2.4. Derecho Comparado

En México

El derecho de propiedad está protegido en la Constitución (art. 27) y regulado en los Códigos Civiles locales y la Ley de Propiedad en Condominio.

Como problemática se evidencia, que muchas veces un edificio no ha sido subdividido ni inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los departamentos carecen

de folio real independiente, lo que impide ejercer plenamente el dominio (no se pueden vender, hipotecar o heredar de forma autónoma), lo que genera que, el propietario solo tiene un derecho de copropiedad sobre el terreno y el edificio, pero no un derecho exclusivo sobre “su departamento”.

Por ello, la práctica obliga a realizar un proceso de regularización: subdivisión ante el Registro Público, protocolización de planos y obtención de escrituras individuales, Hasta entonces, el derecho de propiedad está limitado en su ejercicio.

En Colombia

La Constitución (art. 58) protege la propiedad, y el régimen especial se regula por la Ley 675 de 2001 (propiedad horizontal).

La ley exige el reglamento de propiedad horizontal y la inscripción registral de cada unidad privada, en su ausencia, los propietarios quedan sujetos a un derecho “expectatio” y la única vía es exigir al constructor/promotor la regularización.

En Chile

El derecho de propiedad está garantizado en la Constitución (art. 19 N.º 24) y el régimen de copropiedad se regula en la Ley N.º 21.442 de 2022 (Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria).

Cuando no se ha realizado la independización registral en el Conservador de Bienes Raíces, los departamentos aparecen como parte de un todo (edificio no subdividido)

Igual que en México y Colombia, no se pueden inscribir compraventas individuales ni constituir gravámenes hipotecarios sobre departamentos específicos.

La ley establece procedimientos para la constitución de la copropiedad inmobiliaria y su inscripción. Mientras ello no ocurra, el adquirente solo tiene derechos sobre una cuota del terreno y el edificio en general.

1.3 Marco legal

Respecto de la propiedad horizontal, los dispositivos legales con los que se cuentan son los siguientes:

1.- Constitución Política del Perú: En el artículo 70 sobre el derecho a la propiedad, en donde establece que este derecho es inviolable, el Estado lo garantiza, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

2.- Código Civil Peruano: En donde el artículo 958 contempla el régimen de la propiedad horizontal, dentro del Capítulo tercero: Propiedad predial, lo cual tiene concordancia con el artículo IX del mismo cuerpo normativo.

3. Decreto Ley N.º 22112 (1978): Fue la primera norma específica que introdujo la regulación sobre propiedad horizontal en el país, inspirada en la legislación española, estableció las bases para la organización, administración y convivencia en edificios y condominios.

4.- Ley N.º 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común (1999): Regula específicamente el régimen de propiedad exclusiva y común, incluyendo la propiedad de quintas y conjuntos inmobiliarios, asimismo, establece procedimientos para la regularización, administración, uso y mantenimiento de los bienes comunes.

5.- Reglamento de la Ley N.º 27157: Detalla las disposiciones para la aplicación de la ley, incluyendo la organización y funcionamiento de la junta de propietarios, las cuotas de mantenimiento, y la administración del inmueble.

6.- Normas complementarias:

5.1. Ley N.º 29090 sobre el régimen de propiedad horizontal en edificios y conjuntos habitacionales.

5.2. Normativas municipales y reglamentos locales que regulan aspectos técnicos, seguridad y convivencia.

5.3. Registro de Propiedad Inmueble: La inscripción en los Registros Públicos es esencial para la seguridad jurídica, permitiendo la independencia registral de las unidades y los bienes comunes.

1.4 Antecedentes del estudio

Cabe partir de los antecedentes internacionales, los cuales son los siguientes:

Niño (2016) en su tesis titulada “El reglamento de propiedad horizontal, como solución a los conflictos jurídicos presentados en la convivencia del régimen de propiedad horizontal en Colombia”, la cual tuvo por objetivo analizar, interpretar y definir los conflictos jurídicos que surgen de las copropiedades; respecto a la metodología, la investigación fue básica, con enfoque cualitativo, asimismo, tuvo como resultados, que del estudio de los conceptos arribados de las fuentes de información y análisis del investigador, se genera la proyección de un reglamento de propiedad horizontal que engloba la mayor parte de tópicos y situaciones en que podría verse inmersas cualquiera de las copropiedades. Concluye que, tras el análisis de las fuentes jurídicas, antecedentes históricos, normativa vigente, escasa doctrina y jurisprudencia en torno a la propiedad horizontal en Colombia evidencia que esta área del derecho ha sido insuficientemente estudiada, esta falta de desarrollo académico y normativo ha generado impactos negativos en la gestión de las copropiedades, reflejándose en las limitaciones tanto de los profesionales del derecho como del propio Estado en cuanto al conocimiento y aplicación adecuada del régimen legal que las regula. Recomienda, impulsar una actualización y fortalecimiento normativo de los reglamentos internos de propiedad horizontal, con el fin de mejorar su eficacia y adaptabilidad a las necesidades reales de las comunidades residenciales.

Martínez (2016) en su investigación titulada “El derecho real de propiedad horizontal en el nuevo código civil y comercial de la nación”, la cual tuvo por objetivo ahondar en el conocimiento de las reformas normativas de la propiedad horizontal; respecto a la metodología, fue una investigación básica, con enfoque cualitativo, asimismo, tuvo como resultados, que el Código Civil actualizó al reconocer la propiedad horizontal como un derecho real, definiendo su concepto y formalizando criterios

doctrinales y jurisprudenciales. Concluye que, dicho cuerpo normativo, permite concluir que este ha fortalecido significativamente la figura de la propiedad horizontal al otorgar personalidad jurídica al consorcio de propietarios e incorporar al consejo de propietarios como órgano formal, asimismo, ha simplificado la convocatoria a asambleas, ha regulado el quórum y las mayorías mediante adhesiones, y ha reconocido al administrador como representante legal del consorcio, también ha dotado al certificado de deuda de valor de título ejecutivo, regulado la asamblea judicial e introducido los subconsorcios, lo cual contribuye a una gestión más eficiente y ordenada de las copropiedades. Recomienda, continuar promoviendo la aplicación efectiva de estas disposiciones y difundir su contenido entre propietarios, administradores y profesionales del derecho, ya que su correcta implementación favorece la transparencia, eficiencia y legalidad en la administración de las propiedades horizontales, gracias a la claridad normativa y al fortalecimiento institucional que proporciona.

Bourdon y Bautista (2019) en su tesis titulada “Percepción de situaciones de convivencia en propiedad horizontal en Bogotá”, la cual tuvo por objetivo identificar las principales situaciones de convivencia en propiedad horizontal en Bogotá, respecto a la metodología esta fue básica, con enfoque cualitativo, asimismo, tuvo como resultado que, se identifica diversas problemáticas relacionadas con la falta de formalidades en los sistemas de seguridad de las copropiedades, la seguridad en conjuntos residenciales debe basarse en protocolos claros que involucren a copropietarios, personal de seguridad y la administración, con el objetivo de reconocer a los residentes y detectar a personas ajenas o sospechosas. Concluye que, la convivencia en propiedades horizontales está regulada por normas internas como reglamentos y manuales, así como por disposiciones legales como la Ley 675 de 2001 y el Código Nacional de Policía, entre los principales focos de conflicto destacan la tenencia de mascotas, por problemas como residuos, agresividad o daños, y el incumplimiento de normas básicas de convivencia, generalmente vinculadas a la falta de respeto y ciudadanía, estos aspectos evidencian la necesidad de contar con reglas claras y acordes a la normativa vigente. Recomienda, fomentar la educación comunitaria mediante actividades pedagógicas como talleres y charlas de sensibilización, así como promover el uso de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC)

—negociación, mediación y conciliación— como herramientas efectivas para resolver desacuerdos de forma pacífica, rápida y sin necesidad de recurrir al sistema judicial.

Asimismo, sobre los antecedentes nacionales, se tiene los siguientes:

Arrelucea (2021), en su tesis titulada “Ineficacia de la ley 27157 en función de los nuevos alcances a la norma civil frente al problema de vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú”, la cual tuvo por objetivo determinar la ineficacia de la referida ley frente a los vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú, respecto a la metodología, la investigación fue básica, con enfoque cuantitativo, con método deductivo, asimismo, tuvo como resultados que se evidencia una percepción generalizada sobre la ineficacia de la referida ley, en la regulación de la propiedad horizontal en el Perú, en donde se identifican problemas en la regulación de los bienes comunes, la convivencia social y la compraventa de bienes futuros, subrayando la falta de una normativa específica y adecuada frente a las nuevas dinámicas inmobiliarias. Concluye que, dentro del marco jurídico peruano, la normativa vigente no logra subsanar los vacíos legales en materia de propiedad horizontal, especialmente en lo relacionado con la regulación de la convivencia social. Esto se debe, en parte, a la falta de autonomía y de facultades coercitivas de las juntas de propietarios para hacer cumplir los reglamentos internos, además, el Código Civil solo menciona la propiedad horizontal en el artículo 958, remitiéndose a una ley específica que, paradójicamente, no utiliza dicho término, sino que introduce el concepto de “régimen de propiedad exclusiva y propiedad común”, una figura carente de antecedentes o equivalentes claros en la legislación comparada. Recomienda, revisar y actualizar el marco normativo para incorporar una regulación más clara y coherente de la propiedad horizontal, adoptando una terminología uniforme y dotando a las juntas de propietarios de mayores atribuciones legales que les permitan garantizar una convivencia adecuada dentro de las copropiedades.

Castro (2021), en su tesis titulada “Análisis a la propiedad horizontal y la ineficacia de la ley 27157 sobre los predios mancomunados en la legislación peruana”, la cual tuvo por objetivo examinar la propiedad horizontal y promover una aplicación unificada de la Ley dentro del marco legal peruano, respecto a la metodología, la investigación fue no experimental, con diseño mixto, asimismo, tuvo como resultados que el 70 % de los encuestados considera que dicha ley se aplica de manera errónea a los

predios mancomunados, mientras que el 80 % reconoce que su ineficacia vulnera este tipo de propiedad. Concluye que, la Ley 22112 de 1978 estableció el régimen obligatorio de propiedad horizontal para edificios habitacionales, definiendo su estructura basada en unidades de propiedad exclusiva y bienes comunes, esta ley también contempla mecanismos como el procedimiento ejecutivo para el cobro de cuotas y permite que los inquilinos asuman las obligaciones del propietario en caso de incumplimiento, no obstante, el régimen vigente en el Perú presenta un marco especial y complejo que aún enfrenta limitaciones, especialmente en la regulación de la convivencia y en la gestión eficiente de las copropiedades. Recomienda actualizar y fortalecer el marco jurídico que regula la propiedad horizontal en el Perú, definiendo con claridad los bienes comunes y exclusivos, así como los derechos y deberes de los copropietarios, asimismo, es fundamental optimizar el funcionamiento de las juntas de propietarios, facilitar la inscripción registral y flexibilizar el proceso de modificación de normas internas, evitando que los requerimientos de mayorías calificadas obstaculicen la toma de decisiones necesarias para una convivencia armónica y eficaz.

Caycho (2021) en su tesis titulada “Análisis del derecho a la propiedad horizontal y sus limitaciones frente al derecho a la propiedad”, la cual tuvo por objetivo efectuar un análisis conciso sobre la propiedad horizontal y las restricciones que esta presenta en relación con el derecho de propiedad; respecto a la metodología, la investigación fue básica, con enfoque cualitativa; asimismo, tuvo como resultado que, el derecho a la propiedad, reconocido en la Constitución Política del Perú, otorga a toda persona la facultad jurídica de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, según el Código Civil, este derecho solo puede ser limitado por la ley, y contempla tanto la propiedad exclusiva como la propiedad horizontal. Concluye que, el derecho de propiedad es de carácter absoluto, aunque puede ser limitado por la ley cuando se trata del interés común o la utilidad pública, en cuyo caso el Estado debe indemnizar, tanto la propiedad exclusiva como la propiedad horizontal comparten derechos fundamentales como el uso, disfrute y disposición del bien; sin embargo, se diferencian en que la propiedad exclusiva no contempla bienes comunes, mientras que en la propiedad horizontal estos sí existen y requieren mantenimiento conjunto por parte de los copropietarios, además, en esta última es esencial la existencia de una junta de propietarios y un reglamento interno que regule

la convivencia, aspectos que no son necesarios en el régimen de propiedad exclusiva. Recomienda, reforzar la formación y concientización de los copropietarios sobre sus deberes en la propiedad horizontal, así como promover el cumplimiento efectivo de los reglamentos internos mediante mecanismos normativos que respalden a la junta de propietarios en su labor, a fin de asegurar una convivencia armónica y una adecuada administración de los bienes comunes.

1.5 Marco conceptual

Derecho a la propiedad: Es un derecho real fundamental que confiere a una persona la facultad de usar, gozar y disponer de un bien de manera exclusiva, dentro de los límites que establece la ley, garantizando la protección legal frente a terceros. (Tantaleán, 2020)

Propiedad horizontal: La propiedad horizontal es un régimen jurídico que permite al propietario el derecho de uso, disfrute, y disposición de partes exclusivas y comunes de un inmueble, en suma, implica la coexistencia de derechos de propiedad exclusiva sobre unidades independientes dentro de un edificio o conjunto inmobiliario, junto con derechos de copropiedad sobre bienes y áreas comunes, regulando la convivencia y administración conjunta. (Torres, 2021)

Copropiedad: Es una forma de propiedad compartida en la que varias personas tienen derechos exclusivos sobre partes privadas y derechos proindiviso sobre bienes comunes, siendo un sistema de copropiedad que requiere reglas y mecanismos de administración y convivencia. (Morillo y Lascano, 2018)

Independización: La independización es el proceso legal mediante el cual se asigna y registra individualmente una unidad inmobiliaria dentro de un inmueble mayor, otorgándole autonomía jurídica y registral frente a otras unidades y a las áreas comunes, dicho proceso debe ser debidamente inscrito en los Registros Públicos. (Montes, 2020)

Saneamiento: El saneamiento en materia inmobiliaria es el conjunto de actos y procedimientos jurídicos destinados a garantizar la titularidad legítima y la ausencia de cargas o gravámenes sobre un bien inmueble, asegurando su libre disponibilidad y

seguridad jurídica, en el Perú, la SUNARP es la entidad encargada de publicitar derechos sobre una serie de bienes, como son los predios. (Rivera, 2023)

Compra-venta: Es un contrato de carácter eminentemente consensual, en el cual no se exige una formalidad específica para su celebración, ya que se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades entre las partes, a través de este contrato, una de ellas (el vendedor) se compromete a transferir la propiedad de un bien, mientras que la otra (el comprador), asume la obligación de pagar un precio previamente determinado. Esta relación contractual genera derechos y deberes recíprocos, consolidándose jurídicamente desde el momento en que ambas partes manifiestan su consentimiento. (Caqui, 2020)

Seguridad jurídica: La seguridad jurídica actúa como un mecanismo de equilibrio frente a los riesgos derivados de la libertad contractual y como un elemento clave para generar confianza en el funcionamiento regular del tráfico jurídico, resulta fundamental para el progreso social, ya que representa una expresión de la seguridad originada en el Estado de Derecho, al garantizar certeza y estabilidad. (Cervantes, 2022)

Junta de propietarios: Se entiende como una entidad sin personalidad jurídica propia, conformada por los titulares de las unidades inmobiliarias que forman parte de un edificio o conjunto de edificaciones, según lo establecido en su reglamento interno, su finalidad principal es asegurar el buen estado y el funcionamiento adecuado de las áreas y elementos comunes, garantizando así su uso correcto por parte de todos los copropietarios. (Chávez, 2023)

Cuotas de mantenimiento: Son contribuciones económicas periódicas que deben abonar los propietarios para cubrir los gastos comunes del inmueble, esto es, servicios esenciales como la reparación y conservación de las instalaciones, el funcionamiento de áreas comunes, la contratación de servicios de seguridad y limpieza, así como la administración y gestión del condominio, beneficiando a todos los copropietarios. (Inga, 2023)

Reglamento interno: Corresponde a una norma interna “vital en un edificio en el que existan zonas de propiedad exclusiva y bienes comunes, ya que sin su existencia existiría un caos entre los distintos propietarios, no se sabría cuál es el porcentaje de participación de cada unidad”. (Huerta, 2021, p.367)

CAPÍTULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. Descripción de la realidad problemática

Las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se caracterizan por estar divididas en espacios de uso exclusivo y áreas comunes compartidas, este conjunto se denomina unidad inmobiliaria o unidad matriz, mientras que las porciones individuales de propiedad exclusiva con participación en los bienes comunes se conocen como secciones inmobiliarias.

En este marco, Torres (2021) señala que la propiedad horizontal constituye una “forma especial de propiedad predial, que confiere al titular derechos de uso, disfrute y disposición sobre su sección inmobiliaria” (p.51), además, este régimen se estructura mediante un reglamento interno y una junta de propietarios, responsables de la gestión del inmueble.

Este modelo ha sido fundamental para el crecimiento urbano moderno, especialmente en contextos de alta densidad como Lima Metropolitana; sin embargo, su adecuada implementación depende de un proceso previo de saneamiento físico-legal e independización registral, así como de la delimitación clara de los derechos de los copropietarios.

Es así que, en la realidad, muchas inmobiliarias comercializan departamentos como bienes futuros, sin haber culminado el proceso de independización de las unidades ni el registro adecuado del proyecto como propiedad horizontal, esta situación vulnera el principio de seguridad jurídica y expone al comprador a una posesión precaria y ambigua.

En numerosos casos, los contratos de compraventa incluyen cláusulas que prometen la futura independización del bien, sin establecer garantías legales ni plazos claros para su cumplimiento, en consecuencia, el adquirente no puede ejercer plenamente sus derechos de propiedad, ni tiene reconocimiento registral individual, ni acceso efectivo a las áreas comunes, a esta problemática se suma la falta de fiscalización por parte del Estado y la escasa información que tienen los compradores sobre los riesgos legales y registrales que implica adquirir una unidad no saneada.

Esta práctica de venta anticipada sin garantías estructuradas ha generado conflictos entre copropietarios, problemas en la constitución de juntas de propietarios,

dificultades para formalizar la tenencia y gestionar adecuadamente los espacios compartidos; además, la ausencia de un título independiente impide a los propietarios disponer libremente de su bien (por ejemplo, para hipotecarlo, transferirlo o heredar) y genera incertidumbre sobre sus derechos reales.

Al respecto, la Ley N.º 27157 y el Código Civil contemplan el régimen de propiedad horizontal, pero no establecen de manera expresa la nulidad del acto jurídico ni la invalidez de cláusulas contractuales cuando la compraventa se realiza sin que exista independización ni saneamiento del bien, esta omisión legislativa permite la perpetuación de un vacío legal que favorece a las inmobiliarias en perjuicio de los compradores, en ese sentido, resulta urgente examinar el marco normativo vigente para garantizar que la transferencia de propiedad se realice sobre bienes plenamente saneados y para permitir la impugnación de contratos que vulneren los derechos del adquirente.

A nivel internacional, en América Latina, países como México, Colombia y Chile han logrado establecer marcos normativos más desarrollados para mejorar prácticas de fiscalización, control de proyectos inmobiliarios y exigencia de saneamiento previo a la transferencia, asimismo, mejorar las relaciones entre copropietarios, facilitar la administración colectiva y resolver conflictos; no obstante, incluso en estos contextos persisten desafíos como la falta de saneamiento total de los inmuebles.

Sobre ello, Marín (2006) advierte que, pese a los avances legislativos, en ciudades como Bogotá el régimen de propiedad horizontal ha sido desatendido por los legisladores, lo que ha generado un escenario donde predomina la apatía y la falta de corresponsabilidad entre los copropietarios.

A nivel nacional, en el Perú, la informalidad en este tipo de operaciones, unida a la falta de cultura organizacional en los copropietarios y la débil supervisión del Estado, ha dificultado el funcionamiento de las juntas de propietarios, el cumplimiento de normas internas y el mantenimiento adecuado de las áreas comunes.

A nivel local, en Lima Metropolitana, el crecimiento acelerado del mercado inmobiliario ha dado lugar a una multiplicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal, sin que ello vaya acompañado de una gestión efectiva ni de medidas legales que garanticen que el bien adquirido cumpla con todos los requisitos legales y registrales, esta realidad genera un escenario de inseguridad jurídica, conflictividad

interna y deterioro urbano, afectando directamente el ejercicio del derecho de propiedad y la calidad de vida de los residentes.

Según Villalobos (2021), el crecimiento urbano desordenado ha ejercido presión sobre el uso del suelo sin planificar adecuadamente los mecanismos de control y administración; como resultado, es frecuente encontrar propiedades sin el saneamiento registral debido, aunado a ello, a la inactividad de las juntas de propietarios, ausencia de reglamentos actualizados y alta morosidad.

En conclusión, la compraventa de unidades inmobiliarias no saneadas ni independizadas bajo el régimen de propiedad horizontal constituye una de las principales problemáticas legales y sociales del mercado inmobiliario peruano, esta situación pone de relieve la necesidad de fortalecer el marco jurídico vigente, establecer mecanismos legales de protección al comprador, y evaluar la posibilidad de declarar la nulidad del acto jurídico o de cláusulas contractuales que promuevan la venta de bienes sin garantías registrales mínimas.

2.2. Formulación del problema general y específicos

Problema general

¿Cómo afecta la falta de saneamiento registral previo a la compraventa de propiedades horizontales a la seguridad jurídica de los compradores, en Lima metropolitana, años 2023-2024?

Problemas específicos

PE 1.- ¿Cuáles son las causas de la compraventa de unidades inmobiliarias sin el debido saneamiento registral previo, en Lima metropolitana, años 2023-2024?

PE 2.- ¿Cuáles son los efectos de la ausencia de independencia registral en la compraventa de unidades inmobiliarias en el ejercicio pleno del derecho de propiedad del comprador, en Lima metropolitana, años 2023-2024?

PE 3.- ¿Existe necesidad de plantear propuestas normativas para garantizar la seguridad jurídica a favor de los compradores en la propiedad horizontal, en Lima metropolitana, años 2023-2024?

2.3. Objetivo general y específicos

Objetivo general

Analizar el impacto de la falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales sobre la seguridad jurídica de los compradores, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

Objetivos específicos

OE 1.- Identificar las causas de la compraventa de unidades inmobiliarias sin el debido saneamiento registral previo, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

OE 2.- Identificar los efectos de la ausencia de independencia registral en la compraventa de unidades inmobiliarias en el ejercicio pleno del derecho de propiedad del comprador, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

OE 3.- Analizar si existe la necesidad de plantear propuestas normativas para garantizar la seguridad jurídica a favor de los compradores en la propiedad horizontal, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

2.4. Hipótesis general y específicas

Hipótesis general

La falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales afecta la seguridad jurídica de los compradores, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

Hipótesis específicas

HE 1.- Las causas de la compraventa de unidades inmobiliarias sin el debido saneamiento registral previo, se deben a la informalidad del mercado inmobiliario, la escasa fiscalización estatal, y la ignorancia de los compradores, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

HE 2.- La ausencia de independencia registral en la compraventa de unidades inmobiliarias genera efectos negativos que afectan el ejercicio pleno del derecho de propiedad del comprador, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

HE 3.- Existe la necesidad de plantear propuestas normativas para garantizar la seguridad jurídica a favor de los compradores en la propiedad horizontal, en Lima metropolitana, años 2023-2024.



CAPÍTULO III: JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Justificación e importancia del estudio

Justificación teórica

Desde el enfoque teórico, el presente estudio se desarrolla en una línea de investigación jurídico-dogmática, con un enfoque descriptivo, analítico y propositivo, ya que busca formular propuestas normativas orientadas a reforzar la seguridad jurídica en el marco de la propiedad horizontal, para ello, el análisis tiene como base a fuentes normativas, jurisprudencia nacional, así como doctrina nacional y extranjera.

Además, el estudio considera un enfoque constitucional, en tanto el derecho de propiedad, reconocido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, constituye un eje central del problema, dado que los adquirentes de bienes futuros, como departamentos aún no independizados, ven comprometido el ejercicio pleno de este derecho por deficiencias en el saneamiento físico-legal y registral. En este sentido, el trabajo no solo aborda el derecho de propiedad como garantía constitucional, sino también el principio de legalidad registral, en virtud del cual el registrador está obligado a calificar que los actos jurídicos presentados para su inscripción se ajusten a la Constitución, la ley y los reglamentos.

El principio de legalidad recogido en el artículo 2011 del Código Civil, adquiere relevancia constitucional al funcionar como un mecanismo de tutela preventiva que asegura que los derechos de propiedad inscritos no solo tengan validez formal, sino también consistencia con el ordenamiento jurídico y con las exigencias derivadas del artículo 70 de la Constitución.

En el marco normativo civil y registral, el régimen de propiedad horizontal, regulado en la Ley N.º 27157 y complementado por disposiciones del Código Civil, presupone la existencia de una unidad inmobiliaria previamente declarada e independizada para que pueda nacer válidamente la titularidad sobre una sección exclusiva; sin embargo, en la práctica se ha normalizado la venta de unidades no saneadas, con promesas contractuales sujetas a futuras regularizaciones, lo que vulnera el principio de legalidad registral, que exige que solo pueden acceder al registro los actos previamente constituidos conforme al ordenamiento jurídico (art. 2010 del Código Civil).

En este sentido, la jurisprudencia nacional del Tribunal Constitucional ha reforzado la relevancia de la seguridad jurídica registral como manifestación del principio de legalidad, señalando en sentencias como el Exp. N.º 0016-2002-AI/TC, en donde señala que dicho principio “forma parte del Estado Constitucional de Derecho, su reconocimiento es implícito en la carta magna, aunque se concretiza con meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales como lo es el principio de legalidad.” (fundamento 3 y 4); lo cual, cobra vital importancia en el régimen de propiedad horizontal, donde la falta de inscripción independiente impide la consolidación del derecho real y genera un espacio de vulnerabilidad para el adquirente afectando a su seguridad jurídica.

Desde la dogmática registral e inmobiliaria, el autor Fernández (2023) señala que, la seguridad jurídica es un pilar fundamental para garantizar el ejercicio pleno de los derechos, ya que reduce los riesgos, incrementa la confianza en las transacciones y promueve el desarrollo económico al asegurar la protección de la propiedad y la certeza en los actos jurídicos; ante ello el autor Cervantes (2022) refiere que respecto a la seguridad jurídica en materia de propiedad, la cual se sustenta en dos instituciones jurídicas promovidas por el Estado: (i) el notariado, encargado de formalizar los actos jurídicos, y (ii) el registro, cuya función es dar publicidad a dichos actos, a pesar de que nuestro ordenamiento se orienta hacia una formalidad de tipo consensual.

Por lo que, respecto al aporte dogmático del estudio, éste se desarrolla en los campos del derecho registral y civil peruano, al examinar las normas existentes sobre la compra y venta en propiedad horizontal, con el fin de proponer criterios para reforzar la eficacia de la seguridad jurídica registral en el contexto de la propiedad horizontal, particularmente en relación con la compraventa de unidades no independizadas.

Es así que, el estudio aporta a la dogmática civil y registral, al fortalecer la doctrina existente, aplicando recomendaciones jurídicas a un problema concreto y proponiendo soluciones desde una perspectiva normativa y práctica.

Justificación práctica

A nivel práctico, el estudio es altamente pertinente para entidades públicas y actores privados vinculados al desarrollo inmobiliario, la seguridad jurídica y la protección de los derechos ciudadanos, en particular, el derecho de propiedad, esta relevancia se sustenta en una problemática creciente: la compraventa de unidades inmobiliarias que no han sido saneadas ni independizadas adecuadamente en el régimen de propiedad horizontal, lo cual se ha convertido en una práctica cada vez más común en el mercado inmobiliario peruano, esta situación genera graves consecuencias jurídicas y sociales.

Según la nota de prensa de SUNARP (2025), se expone que, durante el primer semestre del año 2025 se inscribieron 129,988 compraventas en el Registro de Predios a nivel nacional, marcando un récord histórico y evidenciando un incremento del 134 % respecto al mismo periodo del 2006.

Según el reporte de Andina (2025), en el primer trimestre de 2025, se inscribieron 64,202 compraventas, lo que representa un aumento del 11.21 % con respecto al mismo período del año anterior (57,733), esto es, correspondiente al 2024.

Por su parte, la nota de prensa de GanaMas (2025) expone que para el período enero–noviembre de 2024, se registraron 458,328 compraventas, superando ampliamente las 422,482 inscripciones de 2023, lo que indica un crecimiento de aproximadamente 8.5 %.

Este crecimiento refleja un avance en la formalización de las transacciones inmobiliarias; sin embargo, en la realidad la investigadora ha sido testigo que una parte significativa de las compraventas de bienes futuros, como departamentos en planos o en construcción, aún no se inscriben correctamente en los registros públicos.

Aunque no es posible determinar con exactitud cuántas compraventas de bienes futuros (como departamentos en planos o en construcción) concluyen sin inscripción registral—pues SUNARP no publica esa segmentación específica, ni existe un reporte sistemático sobre estos casos—, las cifras globales del mercado registral dan cuenta de una formalización creciente, como se ha visto, durante el primer semestre de 2025, se inscribieron 129,988 compraventas; solo en el primer trimestre de ese año se registraron 64,202 compraventas, un aumento del 11.21 % respecto a 2024; sin embargo, muchas compraventas de bienes futuros no llegan a formalizarse correctamente, lo cual deja al comprador expuesto frente a terceros, imposibilitado de ejercer derechos plenos sobre la propiedad, esta brecha genera riesgos graves: imposibilidad de hipotecar, nulidad de contratos, conflictos entre copropietarios, litigios civiles que recargan el sistema judicial, y una amenaza real a la seguridad jurídica, la transparencia y la paz social.

Las principales causas de esta omisión son el saneamiento físico-legal incompleto y la inexistencia de títulos válidamente constituidos, como consecuencia, los compradores quedan expuestos a riesgos severos, entre ellos: nulidad del contrato, imposibilidad de hipotecar el bien, limitaciones para heredar o transferir la propiedad, y conflictos internos en las juntas de propietarios.

Estas consecuencias no son teóricas: han sido confirmadas por diversos precedentes jurisprudenciales, por ejemplo, en el Expediente N.º 3152-2023 del Tribunal Registral (21 de julio de 2023), se resolvió que la compraventa de una fracción física de un predio inscrito, no podía inscribirse sin una independización previa, conforme al

principio de especialidad registral, este caso demuestra cómo la ausencia de formalización adecuada puede impedir la inscripción, anular actos jurídicos y afectar gravemente la seguridad jurídica.

En este contexto, los hallazgos del estudio permitirán formular propuestas normativas y de gestión concretas, dirigidas a los siguientes organismos:

- SUNARP: para fortalecer los criterios de calificación registral en casos de propiedad horizontal y ventas anticipadas.
- Municipalidad de Lima y gobiernos locales: para diseñar mecanismos eficaces de control urbano que aseguren el cumplimiento normativo antes de autorizar transferencias inmobiliarias.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento: para reforzar la fiscalización y modificar las condiciones mínimas de habilitación y comercialización de bienes inmuebles en proyectos multifamiliares.

Además, este estudio responde a una necesidad social urgente: reducir la creciente conflictividad generada por compraventas mal realizadas, esta situación actualmente satura los juzgados civiles con litigios por doble venta, nulidad de actos jurídicos y disputas entre copropietarios, lo que afecta la paz social, debilita la función garantista del derecho registral y genera costos institucionales significativos.

Por tanto, esta investigación no solo tiene valor académico, sino también un impacto directo en la mejora de la seguridad jurídica, la transparencia del mercado inmobiliario y la protección de los consumidores frente a prácticas informales e irregulares, se busca contribuir a un sistema más confiable, justo y eficiente para todos los actores del sector inmobiliario.

Justificación metodológica

Desde la perspectiva metodológica, el presente trabajo se enmarca dentro de una investigación jurídica de tipo básica, orientada al análisis crítico del marco normativo vigente sobre la compraventa de bienes futuros en el régimen de propiedad horizontal y su adecuación a los principios registrales.

En términos de alcance, se trata de una investigación descriptiva y explicativa, en tanto se busca identificar los vacíos legales y analizar sus implicancias prácticas, así como formular propuestas normativas concretas.

El diseño de la investigación es cualitativo y de carácter no experimental, ya que se basa en el análisis documental de fuentes normativas, jurisprudenciales y doctrinarias, sin manipulación de variables, para la fuente de datos, se emplea el estudio de la legislación nacional: Constitución, Código Civil, Ley N.º 27157 y reglamentos conexos, doctrina especializada —tanto nacional como comparada— y jurisprudencia relevante del Tribunal Constitucional, así como resoluciones del Tribunal Registral. También se recurre a experiencias de derecho comparado, especialmente de países como México, Colombia y Chile, que enfrentan problemáticas similares en materia de propiedad horizontal y seguridad registral.

Respecto al enfoque metodológico, se adopta una aproximación cualitativa y jurídica, basada en el estudio interpretativo de normas, pronunciamientos jurisprudenciales, para ello, se emplea como técnica principal el análisis dogmático y hermenéutico, que permite interpretar el ordenamiento jurídico conforme a sus principios y finalidades.

Además, se utiliza la exégesis normativa respecto a los textos legales, así como el análisis de casos para examinar precedentes jurisprudenciales, como el Expediente N.º 3152-2023 del Tribunal Registral, entre otros.

Finalmente, el desarrollo del trabajo se ha realizado conforme a los lineamientos establecidos por las normas APA (7ma edición), con el fin de garantizar el rigor académico, estandarizar la presentación de citas y referencias, y facilitar su posterior consulta por parte de otros investigadores.

Justificación social

La presente investigación tiene una trascendencia social significativa, ya que aborda una problemática que afecta de manera directa a miles de ciudadanos peruanos: la compraventa de unidades inmobiliarias no independizadas dentro del régimen de propiedad horizontal. Esta práctica, cada vez más común en el mercado inmobiliario, vulnera derechos fundamentales como el derecho de propiedad y pone en riesgo la

seguridad jurídica de los compradores, quienes, en muchos casos, destinan sus ahorros de toda una vida para adquirir un bien que no pueden registrar ni ejercer plenamente.

En contextos de creciente urbanización y expansión del mercado inmobiliario, especialmente en zonas metropolitanas como Lima, la población se enfrenta a ofertas de proyectos inmobiliarios en planos o en construcción, donde las promesas de formalización futura no siempre se cumplen. Esto genera un entorno de inseguridad jurídica, donde los compradores no solo ven limitado el ejercicio de su derecho real, sino que también se exponen a fraudes, conflictos legales, imposibilidad de heredar, hipotecar o transferir el bien, afectando su bienestar y estabilidad familiar.

Desde una perspectiva social, el problema no se limita al ámbito contractual o registral, sino que incide directamente en el acceso a una vivienda digna, segura y jurídicamente protegida, lo cual constituye un derecho social esencial reconocido en diversas normas nacionales e internacionales. Asimismo, el déficit de seguridad jurídica en la propiedad horizontal contribuye a la informalidad, genera desconfianza en las instituciones, promueve la litigiosidad innecesaria y debilita el rol garantista del Estado en la protección del ciudadano frente a prácticas abusivas o negligentes del sector inmobiliario.

Además, esta situación impacta desproporcionadamente a sectores vulnerables de la población, que carecen de los medios para afrontar procesos judiciales complejos o prolongados, es así que, al no contar con el respaldo legal de una inscripción adecuada, estos ciudadanos se encuentran en una situación de desventaja estructural frente a empresas inmobiliarias o terceros interesados.

En este sentido, el estudio busca generar un aporte concreto al fortalecimiento del tejido social, al promover un sistema registral más transparente, equitativo y eficaz, que asegure el ejercicio pleno del derecho de propiedad y reduzca los niveles de conflicto derivados de la informalidad en la compraventa de bienes inmuebles. Asimismo, pretende fortalecer la confianza de la ciudadanía en las instituciones públicas encargadas de velar por la legalidad y seguridad de las transacciones inmobiliarias, como SUNARP, el notariado y los gobiernos locales.

Finalmente, la investigación contribuye a la construcción de una sociedad más justa, segura y ordenada, donde el derecho no solo se reconozca en abstracto, sino que se garantice efectivamente en la vida cotidiana de las personas.

Importancia del estudio

La importancia del presente estudio radica en su contribución al entendimiento del impacto que genera la falta de saneamiento registral previo sobre la seguridad jurídica de los compradores de bienes futuros, dentro del contexto urbano y legal de Lima Metropolitana durante los años 2023 y 2024, este periodo ha sido especialmente representativo debido al incremento sostenido de operaciones inmobiliarias, en particular de compraventas de departamentos en planos o en construcción, muchas de las cuales no se formalizan debidamente en registros públicos, lo que ha sido reportado tanto por la SUNARP como por medios especializados del sector.

Lima constituye el núcleo del dinamismo inmobiliario nacional, con alta densidad poblacional, presión del suelo urbano y una creciente demanda de vivienda multifamiliar, lo cual ha favorecido la proliferación de prácticas informales de comercialización de inmuebles sin sustento registral. Estas prácticas generan consecuencias jurídicas y sociales graves: exposición de los adquirentes a contratos nulos, imposibilidad de inscripción registral, dificultades para ejercer derechos de propiedad y conflictos en la organización interna de edificios multifamiliares.

Desde una perspectiva académica y social, la investigación permite visibilizar cómo la falta de saneamiento registral afecta no solo el derecho individual de propiedad, sino también el adecuado funcionamiento de las juntas de propietarios, la gestión de bienes comunes y la armonía en la convivencia urbana. En este sentido, el estudio tiene un alcance significativo, pues permite identificar vacíos normativos, debilidades en la fiscalización municipal y registral, así como prácticas contractuales irregulares que requieren atención normativa y de gestión.

3.2 Delimitación del estudio

Delimitación territorial

El presente trabajo de investigación se desarrolló en Lima Metropolitana, ubicada en la provincia y departamento de Lima, siendo que, en los últimos años, Lima

Metropolitana ha experimentado un crecimiento sostenido en el desarrollo de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal, reflejando una tendencia creciente hacia la urbanización vertical y la reorganización del espacio urbano. Es por ello que, para efectos del presente estudio, se tiene en cuenta los adquirentes de unidades inmobiliarias en dicho territorio, en especial, quienes han comprado departamentos en planos o construcción dentro del régimen de propiedad horizontal, sin contar con saneamiento registral adecuado. Según datos de SUNARP (2025), solo en el primer semestre del año 2025 se inscribieron 129,988 compraventas, muchas de ellas correspondientes a bienes futuros; sin embargo, una proporción significativa de estas operaciones no alcanza a registrarse correctamente, lo que expone a los compradores a situaciones de inseguridad jurídica.

Asimismo, el crecimiento sostenido en el desarrollo de edificaciones ha estado marcado por prácticas inmobiliarias informales, como la venta de unidades sin el debido saneamiento registral ni la independización de las secciones inmobiliarias, esta situación ha generado afectaciones en los derechos de los compradores y conflictos en la gestión de bienes comunes, evidenciando una problemática que requiere análisis jurídico y social.

Respecto al ámbito temático, el estudio se enfoca en el análisis jurídico de la compraventa de bienes futuros dentro del régimen de propiedad horizontal en el marco del Derecho Civil y Registral peruano, con énfasis en los problemas que surgen por la falta de independización y saneamiento legal previo a la inscripción registral, lo que vulnera el principio de legalidad y afecta directamente el derecho de propiedad.

Esta delimitación permite situar con precisión el objeto de estudio en un contexto urbano, temporal, jurídico y social específico, lo cual facilita el análisis de la problemática desde un enfoque integral.

Delimitación temporal

La presente investigación se desarrolló en atención al periodo 2023–2024, años en los cuales el mercado inmobiliario de Lima Metropolitana ha experimentado una notable expansión, pese a un entorno económico y regulatorio complejo, en este marco, se ha intensificado la venta de bienes futuros —como departamentos en construcción— sin que exista una formalización previa adecuada en los registros públicos, lo que ha incrementado los niveles de inseguridad jurídica en la adquisición de propiedades.

Este periodo resulta especialmente oportuno para el análisis, debido a tres factores principales: (i) el aumento sostenido de inscripciones de compraventas en el Registro de Predios, con cifras récord según la SUNARP (solo en el primer semestre del año 2025 se inscribieron 129,988 compraventas); (ii) la persistencia de vacíos normativos sobre la venta anticipada de inmuebles en propiedad horizontal; y (iii) la aparición de pronunciamientos jurisprudenciales recientes, como el Expediente N.º 3152-2023 del Tribunal Registral, que evidencian los conflictos derivados de estas prácticas. Por tanto, analizar este fenómeno durante el periodo 2023–2024 permite comprender sus efectos actuales y formular propuestas que respondan a una necesidad regulatoria y social urgente.



CAPITULO IV: FORMULACIÓN DEL DISEÑO

En el presente capítulo se desarrolla el diseño metodológico de la investigación, el cual permite establecer la ruta seguida para alcanzar los objetivos planteados, para ello, se define el enfoque, tipo, nivel y diseño de la investigación, así como la técnica e instrumento empleados; es así que, se fundamenta en doctrina metodológica especializada, citando autores según corresponda; asimismo, se presenta el corpus documental sobre el cual se ha realizado el análisis.

4.1. Diseño esquemático

La presente investigación se enmarca dentro del enfoque cualitativo, de tipo básico y con un nivel descriptivo-explicativo, el diseño adoptado es no experimental y de

carácter documental, ya que se centra en el análisis de fuentes normativas, doctrinarias y jurisprudenciales, sin manipulación de variables ni observación directa de campo.

El estudio articula el problema de investigación, los objetivos, el enfoque metodológico, así como las técnicas e instrumentos utilizados para garantizar la coherencia interna del proceso investigativo.

En tal sentido, se presenta la siguiente tabla para mayor alcance:

Tabla 1

Diseño esquemático de la investigación

Elemento	Descripción
Objetivo General	Analizar el impacto de la falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales sobre la seguridad jurídica de los compradores, en Lima metropolitana, año 2023 -2024.
Enfoque	Cualitativo
Tipo de Investigación	Básica
Nivel	Descriptivo – Explicativo
Diseño	No experimental
Técnica	Análisis documental
Instrumento	Guía de análisis documental

4.1.1. Corpus

Se entiende por corpus el conjunto de fuentes documentales que constituyen la base del análisis de una investigación, permitiendo sustentar teóricamente el estudio (Aguilar, et al., 2014); en este caso, el corpus se compone de:

i) Normativa: Comprende disposiciones legales pertinentes al objeto de estudio, tales como:

- ✓ La Constitución Política del Perú (artículo 70 sobre derecho de propiedad),
- ✓ El Código Civil (artículos relativos a la propiedad y régimen de propiedad horizontal), y,
- ✓ La Ley N.º 27157 y normas complementarias.

ii) Doctrina: que comprende, textos académicos y especializados en derecho civil, registral y notarial, estudios nacionales e internacionales sobre propiedad horizontal (antecedentes de investigación).

iii) Jurisprudencia: que comprende, sentencias del Tribunal Constitucional del Perú, así como Resoluciones del Tribunal Registral – SUNARP.

4.2. Descripción de los aspectos básicos del diseño

4.2.1. Técnica de investigación

La técnica empleada en el presente trabajo, es el análisis documental, entendido como el procedimiento sistemático de revisión, clasificación e interpretación de documentos escritos para obtener información relevante y fundamentada sobre un objeto de estudio (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

Este tipo de técnica resulta pertinente para la investigación jurídica, ya que permite examinar la normativa vigente, identificando vacíos y deficiencias, contrastar la doctrina nacional e internacional en materia de propiedad horizontal, analizar la jurisprudencia que interpreta y aplica las normas, relacionar la teoría con la práctica registral y notarial en el Perú.

De este modo, el análisis documental proporciona el sustento necesario para responder al objetivo general de la investigación y proponer soluciones normativas viables.

4.2.2. Instrumento

El instrumento utilizado es la guía de análisis documental, definida como un recurso que permite organizar, clasificar e interpretar la información contenida de manera sistemática la información contenida en las fuentes revisadas, clasificándola en categorías temáticas y facilitando su posterior interpretación (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

En esta investigación, la ficha de análisis ha sido diseñada con las siguientes secciones: i) Fuente documental, ii) Referencia bibliográfica, iii) Contenido de la fuente a analizar, iv) Análisis y v) Conclusión.

La utilización de la ficha de análisis resulta especialmente adecuada para este tipo de investigación porque garantiza la sistematicidad, validez y coherencia del proceso de

recolección y análisis de datos. Asimismo, permite vincular de forma ordenada el corpus documental con los objetivos y preguntas de investigación, asegurando la trazabilidad del análisis y la rigurosidad metodológica del estudio.

CAPÍTULO V: PRUEBA DE DISEÑO

5.1. Aplicación de la propuesta de solución

La prueba de diseño constituye la verificación preliminar de la ruta metodológica planteada en el capítulo anterior, con la finalidad de demostrar su pertinencia y viabilidad en la consecución de los objetivos de investigación.

En este sentido, se aplica el esquema metodológico definido —enfoque cualitativo, tipo básico, nivel descriptivo-explicativo, diseño no experimental y documental— al corpus previamente delimitado, mediante la técnica de análisis documental y el instrumento correspondiente, esto es, la guía de análisis documental.

A diferencia de investigaciones de campo, donde la prueba del diseño puede materializarse en un cuestionario aplicado a una población y muestra determinada, en la presente investigación de carácter jurídico-documental la validación se orienta a la

revisión y sistematización de fuentes normativas, y jurisprudenciales directamente vinculadas al objeto de estudio.

Así, el corpus documental cumple la función de “población” y, dentro de él, se han seleccionado de manera intencional y criteriosa los documentos más relevantes — sentencias del Tribunal Constitucional y resoluciones del Tribunal Registral de la SUNARP— que actúan como la “muestra” a analizar.

De este modo, se procedió a aplicar la guía de análisis a una muestra inicial del corpus, conformada por:

- Doctrina: Un texto doctrinario representativo sobre propiedad horizontal y seguridad jurídica, el cual es el siguiente:
 - ✓ Artículo de investigación: “El Deber de idoneidad y su alcance normativo en la contratación inmobiliaria, una mirada garantista a los Derechos de los consumidores” del autor Baltazar (2023)
- Jurisprudencia: Sentencias del Tribunal Constitucional vinculada al derecho de propiedad, y del Tribunal Registral, las cuales se exponen:
 - ✓ Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 0016-2002-AI/TC)
 - ✓ Resolución 684-2023-SUNARP-TR
 - ✓ Resolución N° 3152-203-SUNARP

Del mismo modo que en investigaciones cuantitativas se requiere un software flexible, escalable y medible para organizar y procesar datos, en el presente caso se exige un instrumento de análisis adaptable, que permita organizar la información jurídica de manera rápida, coherente y verificable, transformando los fundamentos normativos y jurisprudenciales en datos relevantes para la investigación.

Es así que, la ficha de análisis documental cumple esta función, pues sistematiza aspectos como la referencia de la fuente, su contenido esencial, el análisis crítico y las conclusiones vinculadas con los objetivos de investigación

De esta manera, la aplicación de la propuesta de solución consiste en poner a prueba la guía de análisis documental frente a las fuentes seleccionadas, con el fin de verificar que el instrumento permite: i) Recoger información pertinente y suficiente, ii) Organizar los datos jurídicos de manera clara y comparable, iii) Extraer inferencias coherentes con los objetivos planteados.

Por lo que, la aplicación permitió constatar que el instrumento facilita la organización sistemática de la información y asegura la coherencia entre el corpus, los objetivos de la investigación y la construcción del análisis jurídico.

Es por ello que, en relación al objetivo general, el cual fue, analizar el impacto de la falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales sobre la seguridad jurídica de los compradores, en Lima metropolitana, años 2023-2024, se analizó la sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 0016-2002-AI/TC), en la cual se pudo concluir que, la falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales en Lima genera una grave afectación a este principio, al introducir incertidumbre y riesgos en la titularidad y ejercicio de los derechos de propiedad de los compradores, esta problemática revela la necesidad urgente de fortalecer los mecanismos legales y administrativos para asegurar un adecuado saneamiento registral, con el fin de proteger los derechos de los adquirentes, consolidar la confianza en el mercado inmobiliario y promover un desarrollo económico sostenible y ordenado, en consonancia con los valores del Estado Constitucional de Derecho.

En relación al objetivo específico 1, el cual fue, identificar las causas de la compraventa de unidades inmobiliarias sin el debido saneamiento registral previo, en Lima metropolitana, años 2023-2024, se analizó el artículo de investigación: El Deber de idoneidad y su alcance normativo en la contratación inmobiliaria, una mirada garantista a los Derechos de los consumidores, en donde se concluyó que, el análisis de la doctrina revela que en Lima Metropolitana, durante 2023–2024, la compraventa de unidades inmobiliarias sin el debido saneamiento registral previo se explica por cuatro factores interrelacionados: (i) la informalidad del mercado, reflejada en la entrega de inmuebles sin declaratoria de fábrica ni escritura pública; (ii) la escasa fiscalización estatal, ejemplificada en resoluciones de INDECOPI que limitan la tutela efectiva de los consumidores; (iii) la falta de conocimiento de los compradores, quienes confían en la

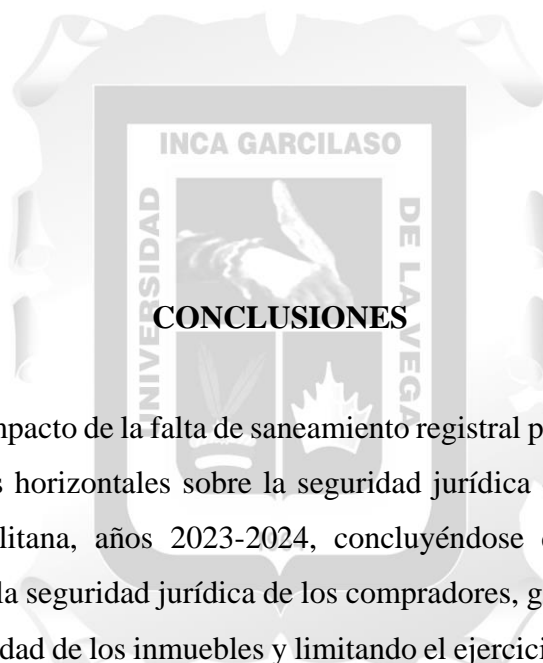
publicidad y desconocen los riesgos de adquirir unidades no independizadas; y (iv) la práctica consolidada de las inmobiliarias de comercializar inmuebles sin saneamiento, alentada por la ausencia de sanciones contundentes. En conjunto, estos factores generan un entorno donde la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario es frágil y el acceso a la justicia para los consumidores se ve restringido.

En relación al objetivo específico 2, el cual fue, Identificar los efectos de la ausencia de independencia registral en la compraventa de unidades inmobiliarias en el ejercicio pleno del derecho de propiedad del comprador, en Lima metropolitana, años 2023-2024, se analizó la Resolución 684-2023-SUNARP-TR; en donde se concluyó que, la ausencia de independencia registral en la compraventa de unidades inmobiliarias en Lima Metropolitana durante los años 2023-2024 afecta de manera directa el ejercicio pleno del derecho de propiedad del comprador, en tanto este no puede gozar de los atributos esenciales de dicho derecho —usar, disfrutar, disponer y reivindicar— sin restricciones ni incertidumbre jurídica. En la práctica, la carencia de independización genera que la titularidad del adquirente se encuentre en una situación precaria, ya que no se inscribe como propietario exclusivo de su unidad, sino que permanece vinculado a una matrícula global o sin reconocimiento registral individualizado, lo que limita su capacidad para disponer del bien (venta, hipoteca, sucesión, entre otros) y lo expone a potenciales conflictos entre copropietarios.

En relación al objetivo específico 3, el cual fue, analizar si existe la necesidad de plantear propuestas normativas para garantizar la seguridad jurídica a favor de los compradores en la propiedad horizontal, en Lima metropolitana, años 2023-2024, se analizó la Resolución N° 3152-203-SUNARP, en donde se concluyó que, la falta de saneamiento registral en la propiedad horizontal en Lima Metropolitana (2023-2024) impacta negativamente en la gestión y cumplimiento de las obligaciones comunes de los copropietarios, debido a que, sin la independización e inscripción correspondiente, no se consolidan los derechos individuales ni se delimitan las áreas comunes de manera precisa. Esto genera un escenario de inseguridad jurídica, donde los copropietarios carecen de instrumentos efectivos para organizarse y exigir obligaciones derivadas de la convivencia, tales como el pago de cuotas de mantenimiento, el uso adecuado de los bienes comunes o la adopción de acuerdos para la conservación del inmueble.

Estos resultados preliminares confirman que el instrumento empleado —la ficha de análisis documental— es eficaz para extraer información relevante y alineada con los objetivos planteados. De esta forma, la prueba de diseño valida la pertinencia metodológica y demuestra que la propuesta de solución es viable y coherente con el problema de investigación.

En conclusión, la prueba de diseño realizada confirma la idoneidad del enfoque cualitativo y del análisis documental como técnica, validando la guía de análisis documental como instrumento eficaz y pertinente para sustentar los hallazgos de la investigación.



CONCLUSIONES

1. Se analizó el impacto de la falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales sobre la seguridad jurídica de los compradores, en Lima metropolitana, años 2023-2024, concluyéndose que, afecta de manera significativa a la seguridad jurídica de los compradores, generando incertidumbre sobre la titularidad de los inmuebles y limitando el ejercicio pleno de sus derechos de propiedad, esta situación evidencia vacíos normativos y deficiencias en la aplicación práctica del régimen legal vigente, lo que pone en riesgo los derechos de los adquirentes y la estabilidad del mercado inmobiliario.
2. Se identificaron las causas de la compraventa de unidades inmobiliarias sin el debido saneamiento registral previo, en Lima metropolitana, años 2023-2024, esto es: i) la informalidad del mercado inmobiliario, ii) la escasa fiscalización estatal, iii) la falta de conocimiento de los compradores sobre los riesgos legales y iv) la práctica habitual de las inmobiliarias de vender unidades no independizadas, estos

factores perpetúan la vulnerabilidad del adquirente y dificultan la aplicación efectiva del principio de legalidad registral.

3. Se identificaron los efectos de la ausencia de independencia registral en la compraventa de unidades inmobiliarias en el ejercicio pleno del derecho de propiedad del comprador, en Lima metropolitana, años 2023-2024, concluyéndose que, afecta directamente el ejercicio pleno del derecho de propiedad, ya que los compradores carecen de reconocimiento registral individual y de acceso seguro a las áreas comunes, esta limitación impide disponer libremente de los bienes, realizar transacciones como venta, hipoteca o herencia, y genera conflictos legales que debilitan la certeza sobre la titularidad y el valor económico de las propiedades.
4. Se analizó si existe la necesidad de plantear propuestas normativas para garantizar la seguridad jurídica en la propiedad horizontal, en Lima metropolitana, años 2023-202, concluyéndose que si resulta necesario, ya que se requiere de mecanismos normativos y administrativos que aseguren la regularización de los bienes, lo cual garantiza a su vez, la resolución y/o prevención de conflictos entre los copropietarios, especialmente en las juntas, la morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento y dificultades en la conservación de las áreas comunes, y en general en lo que engloba el cumplimiento de las obligaciones comunes de los copropietarios en la propiedad horizontal, lo cual, repercute en la convivencia armoniosa y en la eficiencia administrativa dentro de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.



RECOMENDACIONES

1. Se recomienda, que ante la falta de saneamiento registral previo a compraventa de propiedades horizontales, se modifique la Ley N.º 27157 a efectos de establecer la prohibición expresa de compraventas de unidades no independizadas, asegurando que solo los bienes plenamente saneados puedan ser transferidos; asimismo, establecer la nulidad de cláusulas contractuales que prometan futura independización sin garantías efectivas, con el objetivo de cerrar vacíos legales que hoy favorecen a las inmobiliarias en perjuicio de los compradores, y finalmente, crear un mecanismo sancionador para inmobiliarias que comercialicen unidades no saneadas, con multas y restricciones que incentiven el cumplimiento de los requisitos legales.
2. Se recomienda que, en relación con las causas de la compraventa sin saneamiento, se fortalezca la fiscalización estatal, a través de SUNARP y el Ministerio de Vivienda, para garantizar que las inmobiliarias cumplan con los requisitos de

independización antes de la venta, se desarrolle programas de capacitación y sensibilización para compradores, explicando los riesgos legales y registrales de adquirir inmuebles no saneados, y finalmente, se promueva políticas que fomenten la formalización del mercado inmobiliario, incluyendo sanciones claras para empresas que comercialicen unidades no independizadas.

3. Se recomienda que, en relación con los efectos negativos que produce la ausencia de independencia registral en el ejercicio del derecho de propiedad, se establezca la nulidad de cláusulas contractuales que prometan independización futura sin garantías legales, asegurando que los compradores tengan reconocimiento registral individual, se garantice el acceso seguro a las áreas comunes mediante la inscripción correcta de las unidades y la regularización de los bienes, evitando limitaciones en el uso y disposición del inmueble, y se implemente procedimientos que permitan a los adquirentes ejercer plenamente sus derechos sobre los bienes, incluyendo venta, hipoteca o herencia, solo cuando los inmuebles estén debidamente independizados y saneados.
4. Se propone que, para garantizar la seguridad jurídica a favor de los copropietarios de las propiedad horizontales, a efectos de velar por la gestión y cumplimiento de obligaciones de los mismo, se diseñe normas y lineamientos claros que fortalezcan la gestión de las juntas de propietarios, asegurando el cumplimiento de las cuotas de mantenimiento y la adecuada administración de las áreas comunes, se promueva mecanismos de resolución de conflictos internos, orientados a prevenir disputas por unidades no saneadas y garantizar la convivencia armónica entre copropietarios, y finalmente, se incentive la colaboración entre las entidades estatales, y los adquirentes para regularizar los inmuebles pendientes, disminuyendo conflictos y mejorando la eficiencia administrativa.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, P. (2016). *El Saneamiento físico legal en la formalización de la propiedad inmueble en la Región Junín*. [Tesis de posgrado, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. <https://repositorio.unheval.edu.pe/item/ad04594d-497b-4445-aea6-7f74c005bddd>
- Aguilar, P., Glozman, M., Grondona, A., y Haidar, V. (2014). ¿Qué es un corpus?. *Revista de la Carrera de Sociología*. https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/31071/CONICET_Digital_Nro.195fd2c2-4a0e-4ca0-8744-d988958a901d_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Arrelucea, C. (2021). *Ineficacia de la ley 27157 en función de los nuevos alcances a la norma civil frente al problema de vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio institucional. https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9284/Arrelucea_Delgado_Claudio_Andr%C3%A9.pdf?sequence=1

- Blanco, L., Merchán, E., y Ochoa, W. (s.f). *Estudio técnico de la propiedad horizontal para Medellín*. <https://revistas.upb.edu.co/index.php/revista-institucional/article/download/3635/3328/6546>
- Bourdon, J., y Bautista, M. (2019). *Percepción de situaciones de convivencia en propiedad horizontal en Bogotá*. <https://repository.unad.edu.co/bitstream/handle/10596/28108/mtbautistam.pdf?sequence=1>
- Caqui, E. (2020). *El contrato de compra venta de bien inmueble y oponibilidad frente a los terceros en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate año 2013-2014*. [Tesis de posgrado, Universidad Nacional Federico Villarreal]. https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/5118/UNFV_Caqui_Quinones_Eugenio_Anastasio_Maestria_2020.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Castillo, J. (2023). El derecho a la propiedad y su vulneración mediante la prescripción adquisitiva. *Revista Sapientia & Iustitia*. <https://sapientia.ucss.edu.pe/index.php/sei/article/view/94/62>
- Castro, J. (2021). *Análisis a la Propiedad Horizontal y la ineficacia de la Ley 27157 sobre los predios mancomunados en la Legislación Peruana*. [Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio institucional. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/8090/Castro%20Huam%c3%a1n%20Jos%c3%a9%20David.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Caycho, Y. (2021). *Análisis del derecho a la propiedad horizontal y sus limitaciones frente al derecho a la propiedad*. [Trabajo de suficiencia profesional, Universidad Peruana de Ciencias e Informática]. Repositorio institucional <https://repositorio.upci.edu.pe/bitstream/handle/upci/623/TRABAJO%20DE%20YEYKO%20ok.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cervantes, L. (2022). *Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad. La posibilidad de integrar el derecho al vuelo como derecho real en el Perú*.

[Tesis de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú].
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/21974>

Chávez, M. (2023). *La junta de propietarios y el reglamento interno en el régimen de propiedad común y propiedad exclusiva*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos].
<https://cybertesis.unmsm.edu.pe/item/ac816d80-a7bb-4725-a4a2-faffb7a61414>

De la Mata, F. (2005). *Naturaleza Jurídica del Régimen de propiedad en condominio del Código Napoleón a la legislación Vigente del distrito Federal*. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4592/11.pdf>

Escobar, L. & Huertas, O. (2017). *Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de predios*. Lima: Grijley.

Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: Un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista Eleuthera*.
<http://www.scielo.org.co/pdf/eleut/v20/2011-4532-eleut-20-00135.pdf>

Fernández, D. (2023). *La seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles y su relación con el deber de diligencia derivado de la acción de inconstitucionalidad de la ley 30313 en el ámbito de la Zona Registral N° IX – Sede Lima – 2019 al 2021*. [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad Tecnológica del Perú].
https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/7354/D.Fernandez_Tesis_Titulo_Profesional_2023.pdf?sequence=1

Guzmán. (2015). *La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos*.

<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2283/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%2C%20UN%20ESTUDIO%20COMO%20SOLUCI%C3%93N%20ALTERNATIV.pdf>

Inga, J. (2023). *Junta de propietarios: El dilema de la cobranza judicial de las cuotas de mantenimiento impagas de los propietarios; a propósito del título ejecutivo, su anotación en el registro de predios; proponiendo una alternativa al camino de*

siempre. [Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/f33cd8f7-b8b1-44f5-9672-a905a5832189/content>

Luis, A. (2025). *Incorporación del derecho a la propiedad de los aires para garantizar seguridad jurídica en el Perú*. [Tesis de posgrado, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio

institucional. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/14864/Luis%20Ruiz,%20Angie%20Fiorella.pdf?sequence=1>

Marín V. & Gustavo, A. (2006) Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión jurídica* 5(9), 145-160. <https://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/845>

Marín, G. (2006). *Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia*. *Opinión jurídica*, (5)9, 145-160. <https://goo.gl/yow5c8>

Martínez, N. (2016). El derecho real de propiedad horizontal en el nuevo código civil y comercial de la nación. <https://www.derecho.uba.ar/docentes/pdf/estudios-de-derecho-privado/chialvo.pdf>

Mendoza, G. (2017). *La autonomía privada y la regulación de bienes exclusivos y comunes en el Régimen de Propiedad Horizontal*. <https://enfocoderecho.com/la-autonomia-privada-y-la-regulacion-de-bienes-exclusivos-y-comunes-en-el-regimen-de-propiedad-horizontal/>

Montes, J. (2020). *Formalización e independización de un predio transferido, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú*. [Tesis de pregrado, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Digital. <https://repositorio.uandina.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/b2c55779-c107-4f32-afa8-b3430a067bb2/content>

Morillo, M. (2018). *El régimen de copropiedad y sus problemas jurídicos*. <https://www.redalyc.org/journal/6002/600263743009/html/>

Morillo, M., y Lascano, G. (2018). *El Régimen de Copropiedad y sus Problemas Jurídicos*.

<https://www.redalyc.org/journal/6002/600263743009/600263743009.pdf>

Niño, L. (2016). *El reglamento de propiedad horizontal, como solución a los conflictos jurídicos presentados en la convivencia del régimen de propiedad horizontal en Colombia, "Ley 675 del 3 de agosto de 2001"*. [Trabajo de grado para obtener el título de abogado, Universidad Militar Nueva Granada]. Repositorio institucional. <https://repository.umng.edu.co/server/api/core/bitstreams/38fd1168-12e4-4c79-b252-c39de9610dcf/content>

Rabinovich, I. (1961). *La propiedad horizontal desde el punto de vista jurídico*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5212330.pdf>

Rivera, A. (2023). Razonable inversión: el saneamiento legal como mecanismo para incrementar el valor de los predios urbanos. *THEMIS Revista de Derecho*. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28060/26033>

Salvador, C. (2016). *Saneamiento Físico legal*. Lima: El Comercio. En: <http://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-depredios-en-peru/>

Tantaleán, R. (2020). El derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano. *Derecho y Cambio Social*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7626205.pdf>

Torres, A. (2016). Propiedad Horizontal. *Revista Juridica Docentia et Investigatio*. <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/12322/11023>

Villalobos, V. (2021). *El desarrollo urbano sostenible en el bicentenario del Perú independiente: un asunto prioritario en la agenda política 2021-2026*. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/25916/24422>

Zouboulakis, M. (2016). Fundamentación de los derechos de propiedad: clásicos y modernos. *Revista de Economía Institucional*. <https://www.redalyc.org/pdf/419/41945855002.pdf>

Zúñiga, N. (2013). *Los juicios de inventario y partición judicial de bienes sustanciados en los juzgados segundo y sexto de lo civil de zamora chinchipe, período 2009-2011, en relación con el estado del trámite, con observancia del debido proceso su incidencia jurídica*. <http://dspace.ucacue.edu.ec/bitstream/reducacue/1803/4/TESIS%20LENIN%20ZU%20C3%91IGA.pdf>.

Tribunal Constitucional. (2002). *Exp. N.º 0016-2002-AI/TC*. <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

Andina (2025). *Sunarp: compraventa de propiedades aumenta 11% en primer trimestre del 2025*. <https://andina.pe/agencia/noticia-sunarp-compraventa-propiedades-aumenta-11-primer-trimestre-del-2025-1028682.aspx>

GanaMás (2025). *Inscripciones de compraventas de predios en Sunarp superan las 458 mil a noviembre 2024*. https://revistaganamas.com.pe/inscripciones-de-compraventas-de-predios-en-sunarp-superan-las-458-mil-a-noviembre-2024/?utm_source=chatgpt.com

SUNARP. (2023). *Tribunal Registral. Resolución N° 3152-2023-SUNARP-TR*. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/05/Resolucion-3152-2023-Sunarp-TR-LPDerecho_.pdf

SUNARP (2025). *Sunarp: inscripción de compraventas en el Registro de Predios durante primer semestre 2025 supera la de los últimos veinte años*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/noticias/1206180-sunarp-inscripcion-de-compraventas-en-el-registro-de-predios-durante-primer-semester-2025-supera-la-de-los-ultimos-veinte-anos>

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill

Gonzales Barrón, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales Barrón, G., y Martínez, J. (2019). *Título de Propiedad Inscrito y Seguridad Jurídica*. Lima: Gaceta Jurídica.

Varsi Rospigliosi, E. (2015). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II: Propiedad y Posesión. Lima: Universidad de Lima

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Las características del derecho de propiedad*. Gaceta Civil & Procesal Civil.

ANEXO 1– GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: La falta de saneamiento registral en la compraventa inmobiliaria de propiedades horizontales en Lima Metropolitana, años 2023-2024

O.G.- Analizar el impacto de la falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales sobre la seguridad jurídica de los compradores, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

Fuente documental	Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 0016-2002-AI/TC)
Referencia bibliográfica	https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf
Contenido de la fuente a analizar	<p>La seguridad jurídica como principio constitucional</p> <p>Fundamento 3.- El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predecibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 36/1991, FJ 5). El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las</p>

	<p>situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del statu qua, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.</p> <p>Seguridad jurídica y derecho de propiedad</p> <p>Fundamento 5.- Pero cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad, tal como ocurre en el caso de autos, aquélla no sólo debe garantizar el mantenimiento del statu qua, de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica en la medida en que no se presenten las condiciones que la ley haya previsto para su mutación, sino que el principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza.</p>
Análisis	<p>El principio constitucional de seguridad jurídica, entendido como la previsibilidad y certeza que el ordenamiento jurídico debe brindar a los ciudadanos respecto a la actuación del poder público, constituye un pilar fundamental para la protección de derechos, en especial el derecho de propiedad. En el contexto del derecho de propiedad, la seguridad jurídica trasciende la mera conservación del statu quo; se transforma en un requisito esencial para fomentar el desarrollo económico y social, ya que brinda la certidumbre institucional necesaria para que los individuos puedan invertir, desarrollar y generar riqueza a partir de sus bienes.</p> <p>El análisis del impacto de la falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales en Lima metropolitana revela una vulneración directa a este principio constitucional. La ausencia de un adecuado saneamiento genera incertidumbre en cuanto a la titularidad real de los inmuebles adquiridos, lo cual limita el pleno ejercicio de los derechos de propiedad y afecta la confianza de los compradores, esta situación evidencia deficiencias normativas y en la aplicación práctica del régimen legal vigente, poniendo en riesgo no solo los derechos individuales de los adquirentes, sino también la estabilidad y desarrollo del mercado inmobiliario.</p>
Conclusión	<p>La falta de saneamiento registral previo en la compraventa de propiedades horizontales en Lima genera una grave afectación a este principio, al introducir incertidumbre y riesgos en la titularidad y ejercicio de los derechos de propiedad de los compradores, esta problemática revela la necesidad urgente de fortalecer los mecanismos legales y administrativos para asegurar un adecuado saneamiento registral, con el fin de proteger los derechos de los adquirentes, consolidar la confianza en el mercado inmobiliario y promover un desarrollo económico sostenible y ordenado, en</p>

	consonancia con los valores del Estado Constitucional de Derecho.
--	---

ANEXO 1– GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: La falta de saneamiento registral en la compraventa inmobiliaria de propiedades horizontales en Lima Metropolitana, años 2023-2024

O.E. 1.- Identificar las causas de la compraventa de unidades inmobiliarias sin el debido saneamiento registral previo, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

Fuente documental	Artículo de investigación: El Deber de idoneidad y su alcance normativo en la contratación inmobiliaria, una mirada garantista a los Derechos de los consumidores
Referencia bibliográfica	https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28061/26034
Contenido de la fuente a analizar	Un tema muy frecuente de falta de idoneidad es entregar inmuebles, dejando pendiente el saneamiento inmobiliario de carácter legal y registral, es decir se quedaba pendiente la declaratoria de fábrica, la independización y la suscripción de la correspondiente escritura pública que otorga la titularidad a los consumidores. Este tema lamentablemente no ha tenido una evaluación y un pronunciamiento del INDECOPI de acuerdo a su mandato tutelar de los consumidores y se han emitido resoluciones, a nuestro entender, erráticas, toda vez que se consideraba que estas obligaciones inherentes a los proveedores inmobiliarios podrían prescribir y si se pasaba dos años y no cumplían con sus obligaciones ya no se les podía exigir su cumplimiento en el fuero de protección al consumidor del INDECOPI y debería acudir al Poder Judicial.

	<p>Una situación muy frecuente es cuando en el tríptico o encarte publicitario se establecen y se informan una serie de características del inmueble a construirse y luego al momento de la entrega el consumidor se da con la sorpresa que lo recibido en su inmueble difiere de lo ofrecido en la publicidad. Aquí cabe preguntarse si se trata de licencias publicitarias permitidas por la ley o se trata de información objetiva sujeta a verificación que pueda exigir el consumidor. En estos casos prima lo que se ha informado en la publicidad porque es generalmente sobre la base de esa información que el consumidor se sintió atraído y motivado para celebrar posteriormente el contrato, por ello el proveedor debe cumplir lo ofrecido.</p>
Análisis	<p>De la lectura del presente artículo, se puede evidenciar, la informalidad del mercado inmobiliario, ya que, la entrega de inmuebles sin declaratoria de fábrica, independización ni escritura pública refleja prácticas informales donde se prioriza la venta inmediata sobre la regularización registral. Esta informalidad se convierte en un “modus operandi” tolerado por la ausencia de sanciones efectivas, generando inseguridad jurídica.</p> <p>La escasa fiscalización estatal, la crítica al INDECOPI por emitir resoluciones “erráticas” muestra una débil tutela estatal del consumidor inmobiliario.</p> <p>La falta de conocimiento de los compradores, en donde, los consumidores, confiados en la publicidad, firman contratos sin verificar si el inmueble está independizado o cuenta con declaratoria de fábrica., en este caso, la doctrina reconoce que el comprador promedio carece de conocimientos técnicos y legales, lo cual lo expone a aceptar condiciones desfavorables.</p> <p>Práctica habitual de las inmobiliarias de vender unidades no independizadas, el texto evidencia esta práctica: la entrega de inmuebles sin haber concluido el saneamiento es una costumbre del mercado.</p> <p>Además, la falta de sanción clara por parte de INDECOPI refuerza este comportamiento, porque las inmobiliarias perciben que el riesgo de sanción es bajo y los costos de incumplir son menores que los beneficios de vender anticipadamente.</p>
Conclusión	<p>El análisis de la doctrina revela que en Lima Metropolitana, durante 2023–2024, la compraventa de unidades inmobiliarias sin el debido saneamiento registral previo se explica por cuatro factores interrelacionados: (i) la informalidad del mercado, reflejada en la entrega de inmuebles sin declaratoria de fábrica ni escritura pública; (ii) la escasa fiscalización estatal, ejemplificada en resoluciones de INDECOPI que limitan la tutela efectiva de los consumidores; (iii) la falta de conocimiento de los compradores, quienes confían en la publicidad y desconocen los riesgos de adquirir unidades no independizadas; y (iv) la práctica consolidada de las inmobiliarias de comercializar inmuebles sin saneamiento, alentada por la ausencia de sanciones contundentes. En conjunto, estos factores generan un entorno donde la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario es frágil y el acceso</p>

a la justicia para los consumidores se ve restringido.

ANEXO 1– GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: La falta de saneamiento registral en la compraventa inmobiliaria de propiedades horizontales en Lima Metropolitana, años 2023-2024

O.E. 2.- Identificar los efectos de la ausencia de independencia registral en la compraventa de unidades inmobiliarias en el ejercicio pleno del derecho de propiedad del comprador, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

Fuente documental	Resolución 684-2023-SUNARP-TR
Referencia bibliográfica	https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/12/Resolucion-684-2023-Sunarp-TR-LPDerecho.pdf
Contenido de la fuente a analizar	<p>VI. Análisis (...) 3. De conformidad con el artículo 129 del reglamento de la Ley 27157, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. (...) 5. El artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RIRP] define a la independización como el acto registral 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</p>

	<p>propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad. (...) 8. En consecuencia, un propietario no puede sujetar un predio a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común si no se cumplen con los elementos que la Ley 27157 y su Reglamento establecen como configuradores [secciones de propiedad exclusiva, diferentes propietarios, bienes de propiedad común]. (...) 13. Por consiguiente, al no acreditarse la existencia de áreas o zonas comunes, no procede la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común para la edificación inscrita en la partida vinculada, siendo insuficiente la voluntad plasmada en el reglamento interno.</p>
Análisis	<p>El régimen jurídico de propiedad horizontal, regulado por el artículo 129 del reglamento de la Ley 27157, establece que para su correcta constitución deben existir ciertos elementos esenciales para configurar jurídicamente la propiedad exclusiva y la copropiedad común dentro de una edificación o conjunto de edificaciones. Asimismo, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios define la independización como el acto registral que permite la apertura de partidas registrales individuales para cada unidad inmobiliaria derivada de una desmembración o de la inscripción de una edificación bajo el régimen de propiedad exclusiva y común. Esto implica que la independización es un requisito formal y registral para que cada unidad inmobiliaria pueda ser reconocida y protegida legalmente como propiedad exclusiva dentro del régimen. Por lo tanto, para que un propietario pueda sujetar un predio al régimen de propiedad exclusiva y común, debe cumplirse estrictamente con los requisitos legales y reglamentarios, entre ellos la existencia efectiva de áreas o zonas comunes y la pluralidad de propietarios. Finalmente, la ausencia de áreas comunes debidamente acreditadas implica que no procede la constitución del régimen de propiedad exclusiva y común para la edificación inscrita, lo que genera inseguridad jurídica respecto a la correcta inscripción y regulación del inmueble en cuestión.</p>
Conclusión	<p>La ausencia de independencia registral en la compraventa de unidades inmobiliarias en Lima Metropolitana durante los años 2023-2024 afecta de manera directa el ejercicio pleno del derecho de propiedad del comprador, en tanto este no puede gozar de los atributos esenciales de dicho derecho —usar, disfrutar, disponer y reivindicar— sin restricciones ni incertidumbre jurídica. En la práctica, la carencia de independización genera que la titularidad del adquirente se encuentre en una situación precaria, ya que no se</p>

	<p>inscribe como propietario exclusivo de su unidad, sino que permanece vinculado a una matrícula global o sin reconocimiento registral individualizado, lo que limita su capacidad para disponer del bien (venta, hipoteca, sucesión, entre otros) y lo expone a potenciales conflictos entre copropietarios.</p> <p>Este problema se conecta directamente con el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, que se configura como una manifestación de la propiedad horizontal regulada por la Ley N.º 27157 y su reglamento. Para que dicho régimen exista válidamente, se requiere el cumplimiento de requisitos registrales y legales específicos: la acreditación de áreas comunes, la declaratoria de fábrica y la inscripción de la independización en el Registro de Predios. La sola voluntad de los interesados plasmada en un reglamento interno carece de eficacia si no se acompaña de los elementos configuradores exigidos por la normativa.</p>
--	---

ANEXO 1– GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: La falta de saneamiento registral en la compraventa inmobiliaria de propiedades horizontales en Lima Metropolitana, años 2023-2024

O.E. 3.- Analizar si existe la necesidad de plantear propuestas normativas para garantizar la seguridad jurídica a favor de los compradores en la propiedad horizontal, en Lima metropolitana, años 2023-2024.

Fuente documental	Resolución N° 3152-203-SUNARP
Referencia bibliográfica	https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/05/Resolucion-3152-2023-Sunarp-TR-LPDerecho_.pdf
Contenido de la fuente a analizar	<p>Fundamento 1.- En toda transferencia de bienes es fundamental identificar indubitablemente cuál es el objeto de transferencia. Por ello, en todo título en virtud del cual se solicita la inscripción de la transferencia de un bien debe constar con claridad cuál es el bien transferido. Si no fuera así, esto es, si no se indicara cuál es el bien objeto de transferencia o la indicación fuera vaga, ambigua, imprecisa o contradictoria, debe formularse observación. Ello es fundamental en atención a los efectos de la inscripción, principalmente la legitimación y la fe pública registral. (...)</p> <p>Fundamento 2.- En la copropiedad, regulada en los artículos 969 y siguientes del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a usar</p>

	<p>y disfrutar íntegramente el bien común. Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte material alguna del bien.</p> <p>(...)</p> <p>Fundamento 8.- Por tanto, conforme al principio de especialidad o determinación citado inicialmente, y considerando que la compraventa que se solicita inscribir implica una variación de la titularidad inscrita, deberá procederse como acto previo, a la independización del área materia de venta, con los requisitos que para dicho acto señala el RIRP.</p>
Análisis	<p>La jurisprudencia del Tribunal Registral, particularmente en el Expediente N.º 3152-2023, reafirma un criterio esencial: la compraventa de una fracción física de un bien solo es válida registralmente si esta ha sido previamente independizada, conforme al principio de especialidad registral.</p> <p>En este sentido, la falta de saneamiento en los inmuebles sujetos a propiedad horizontal no solo imposibilita la inscripción de transferencias, sino que genera una profunda inseguridad jurídica para los compradores, quienes podrían quedar desprotegidos frente a terceros y sin acceso pleno a los efectos que otorga el Registro. Por ello, la formalización e inscripción de la propiedad horizontal es un requisito imprescindible para garantizar la validez, seguridad y eficacia de los actos jurídicos que involucren unidades inmobiliarias dentro de un inmueble común. La omisión de este saneamiento no solo vulnera principios registrales, sino también derechos patrimoniales fundamentales de los adquirentes</p>
Conclusión	<p>La falta de saneamiento registral en la propiedad horizontal en Lima Metropolitana (2023-2024) impacta negativamente en la gestión y cumplimiento de las obligaciones comunes de los copropietarios, debido a que, sin la independización e inscripción correspondiente, no se consolidan los derechos individuales ni se delimitan las áreas comunes de manera precisa. Esto genera un escenario de inseguridad jurídica, donde los copropietarios carecen de instrumentos efectivos para organizarse y exigir obligaciones derivadas de la convivencia, tales como el pago de cuotas de mantenimiento, el uso adecuado de los bienes comunes o la adopción de acuerdos para la conservación del inmueble.</p> <p>En este contexto, la jurisprudencia del Tribunal Registral de la SUNARP resulta ilustrativa. El Expediente N.º 3152-2023 resolvió que la compraventa de una fracción física de un predio inscrito no es inscribible sin una previa independización, pues la falta de formalización impide identificar correctamente el bien transferido y vulnera el principio de especialidad registral. Esta decisión reafirma que la inscripción y la adecuada formalización son condiciones indispensables no solo para proteger el derecho de propiedad de cada adquirente, sino también para permitir la administración eficaz</p>

	del régimen de propiedad horizontal.
--	--------------------------------------

